

**NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA
DEL MUNICIPIO DE
CASTELLÓN DE LA PLANA**

**TITULO I
NORMAS GENERALES**

CAPITULO I – Objeto, ámbito territorial y vigencia

CAPITULO II – Normas del suelo urbanizado

CAPITULO III – Normas del suelo en proceso de urbanización

CAPITULO IV – Normas del suelo no urbanizable

CAPITULO V – Disposiciones comunes

TITULO I. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DE URGENCIA DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA

CAPITULO I. Objeto , ámbito territorial y plazo de vigencia.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de estas disposiciones es establecer las normas urbanísticas transitorias de urgencia aplicables al municipio de Castellón de la Plana en tanto culmine el procedimiento de aprobación de su nuevo Plan General, conforme a lo previsto en los artículos 44.6 y 66.3 de la Ley 5/2004, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP).

Artículo 2. Ámbito territorial.

Estas normas urbanísticas transitorias de urgencias son aplicables al término municipal de Castellón de la Plana. Estas normas transitorias no serán aplicables en aquellos ámbitos del término municipal que cuenten con un Plan Especial aprobado definitivamente y en vigor, cuya validez no haya quedado afectada por la declaración de nulidad del Plan General de 2000, esto es, el Plan Especial del Puerto, el Plan Especial de la Universitat Jaume I y el Plan Especial de la Marjalería.

Artículo 3. Plazo de vigencia.

Estas normas urbanísticas transitorias de urgencia estarán en vigor hasta el 1 de enero de 2017, salvo que entre antes en vigor en Plan General de Castellón de la Plana en tramitación, momento en el que quedarán automáticamente derogadas.

CAPÍTULO II. Normas del suelo urbanizado.

Artículo 4. El suelo urbanizado.

1. A los efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, tendrán la consideración de zonas urbanizadas las que figuran en los ámbitos territoriales que se señalan a continuación. A estos ámbitos se les aplicará el régimen urbanístico propio del suelo urbano, y quedarán sujetos a lo dispuesto en el Capítulo I del Título III del Libro II de la LOTUP. A cada uno de ellos le será aplicable la ordenanza particular que figura en el artículo de estas normas que se indica en la tabla.

Denominación del ámbito territorial	Artículo de las normas transitorias que contiene su ordenanza particular
Z-0	13
Z-1	14
Z-2	15
Z-3	16
Z-4	17
Z-5	18
Z-6	19
Z-7	20
Z-7B – (La Galera)	21
Z-7C – (Avd Villarreal)	22
Z-9	23
Z- ESP ENTORNO BENEFICENCIA	24
ENTORNO BASILICA LLEDO	25
ZI-1	26
ZI-2	27
Z-T	28
Z-AD	29
Z-DR	30
Z-ED	31
Z-MD	32
Z-RD	33
Z-ID	34
Z-TD	35
Z-V	36
CASA BENEFICENCIA	37
P4A	38
P4B	39
P06	40
P16	41
P18	42
P19	43
P20	44
P22	45
P23	46

P24	47
P25	48
SO2	49
PRA	50
PRS	51
PGU	52
PTA	53
PL1	54
PL2	55
PL3	56
PS1 i PS2	57
01-UE-R (B)	58
03-UE-R	59
05-UE-R	60
07-UE-R	61
42-UE-R	62
49-UE-R (A)	63
54-UE-R	64
59-UE-R	65
62-UE-R	66
74-UE-R	67
03-SU-R	68
Z8-PCT	69
01-UE-I (B)	70
06-SU-I	71
09-SU-I	72
10-SU-I	73
05-UE-T	74
07-UE-T	75
13-UE-T	76
14-UE-T	77
15-UE-T	78

Estos ámbitos territoriales aparecen identificados en los planos que figuran en el Anexo de documentación gráfica de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 28.3 de la LOTUP, también se aplicará el régimen urbanístico propio del suelo urbano a los terrenos que tengan la condición de solar según los criterios del artículo 177.2 de la misma Ley, aunque estuvieran fuera de los ámbitos territoriales señalados. En tal caso, la norma transitoria aplicable será la siguiente: no podrá edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables; se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.

CAPÍTULO III. Normas del suelo en proceso de urbanización.

Artículo 5. El suelo en proceso de urbanización.

Aquellos ámbitos territoriales en los que se encuentre en ejecución un Programa de Actuación Integrada válido y en vigor, una vez concluya el proceso urbanizador, al suelo urbanizado se le aplicará la ordenanza particular que le corresponda conforme al artículo 4 de estas normas, o la que le corresponda a su ámbito territorial según la siguiente tabla:

Denominación del ámbito territorial	Artículo de las normas transitorias que contiene su ordenanza particular
15-UE-R y 81-UE-R	79
17-UE-R	80
18-UE-R	81
26-UE-R	82
27-UE-R	83
29-UE-R	84
32-UE-R	85
55-UE-R (A)	86
13-SU-R	87
22-SU-R	88
26-SU-R	89
14-UE-I (B) (A)	90
14-SU-I	91
15-SU-I	92
03-UE-T	93
08-UE-T	94

11-UE-T	95
17-UE-T	96
58 UER	97
73 UER	98

Estos ámbitos territoriales aparecen identificados en los planos que figuran en el Anexo de documentación gráfica de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia.

Artículo 6. Obras permitidas en suelos en proceso de urbanización.

En las edificaciones emplazadas en suelos que cuenten con reparcelación aprobada y que resulten compatibles en cuanto a usos y tipologías con las ordenanzas que les vayan a ser de aplicación, se autorizará, además del mantenimiento del uso que se venía desarrollando, el cambio e implantación de uso siempre que el nuevo se encuentre permitido en las ordenanzas particulares de aplicación.

CAPÍTULO IV. Normas del suelo no urbanizable.

Artículo 7. El suelo no urbanizable.

A efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, se considerará suelo no urbanizable el que no tenga la consideración de urbanizado o en proceso de urbanización conforme a los artículos precedentes, ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 11.

Artículo 8. Obras y usos permitidos en el suelo no urbanizable.

En estos ámbitos, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria novena de la LOTUP, podrán admitirse caso por caso los usos previstos en el artículo 197 de la citada Ley, a través de los procedimientos contemplados en los artículos 198 a 202 de la misma, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de urbanismo. No será necesaria la solicitud de este informe cuando se trate de actuaciones sujetas a declaración responsable conforme al artículo 214 de la LOTUP.

CAPÍTULO V. Disposiciones comunes.

Artículo 9. Aplicación de las definiciones contenidas en el Reglamento de zonas.

Serán de aplicación las definiciones de los parámetros urbanísticos incluidas en el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de 5 y 13 de mayo de 1999.

Artículo 10. Ordenanzas municipales.

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana, de conformidad con lo previsto en el artículo 35.3 de la LOTUP, podrá aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación que regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También se podrá regular, en términos compatibles con estas normas transitorias, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.

Artículo 11. Régimen de los edificios fuera de ordenación.

Las construcciones y edificaciones erigidas con licencia que se hubieran quedado sin cobertura como consecuencia de la anulación del Plan General y que no se ajusten a las ordenanzas que figuran en el Título II de estas normas, se considerarán en situación de fuera de ordenación. En estas edificaciones se admitirán las actuaciones previstas en el apartado 3 del artículo 192 de la LOTUP, por lo que podrán admitirse obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de la actividad, siempre que la nueva obra o actividad no suponga su completa reconstrucción.

CAPÍTULO VI.- Condiciones generales de los usos.

Artículo 12.- Condiciones generales de los usos.

Se definen los siguientes usos:

- 1.- USO ALMACENES.
- 2.- USO ASISTENCIAL BENÉFICO.
- 3.- USO COMERCIAL.
- 4.- USO DEPORTIVO.
- 5.- USO DOCENTE.
- 6.- USO ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.
- 7.- USO ESTACIÓN DE SERVICIO.
- 8.- USO GARAJE-APARCAMIENTO.
- 9.- USO HOTELERO.
- 10.- USO INDUSTRIAL.
- 11.- USO OCIO Y RECREO
- 12.- USO OFICINAS.
- 13.- USO RELIGIOSO.
- 14.- USO SANITARIO.
- 15.- USO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.
- 16.- USO SOCIO CULTURAL.
- 17.- USO TANATORIOS.
- 18.- USO VIVIENDAS.

1.- ALMACENES.

1.1.- DEFINICIÓN

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

1.2.- CLASIFICACION

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A

Almacén de comercios **detallistas** y otros con superficie no superior a 100 m². situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B

Almacenes de superficie comprendida entre los **100 y los 300** m². situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.

Tipo C

Almacenes de superficie **superior a 300 m²** situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en planas altas.

Tipo D

Almacenes en edificio de **uso exclusivo** con superficie no superior a 500 m².

Tipo E

Almacenes en edificio **exclusivo** con superficie superior a 500 m².

Tipo F

Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultase **incompatible con la vivienda** y precise su utilización la zona de uso específica de almacenes o industrias.

1.3.- CONDICIONES

Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial en lo que fuesen de aplicación, en particular para el riesgo de incendio.

1.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de almacén a partir del tipo E.

Cuando la superficie total de los locales sobrepase los 500 m². Dispondrán en el interior de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de vehículos con un número de plazas mínimo del 10% de los aparcamientos obligatorios y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts. (mínimo una plaza).

2.- ASISTENCIAL BENÉFICO.

2.1.- DEFINICIÓN	Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.
2.2.- CLASIFICACION	Se clasifican en los siguientes tipos: A.1) Guarderías, Casas-cuna. A.2) Residencias y Clubes u Hogares de ancianos y similares. A.3) Uso asistencial benéfico de residencias, clubs y hogares de ancianos o similares-
2.3.- CONDICIONES	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.
2.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS	Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m2.) por cada 200 m2. de instalación en edificios de nueva planta. En el caso de dotaciones públicas las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrán hacer disminuir la citada reserva.

3.- COMERCIAL.

3.1.- DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas.

3.2.- CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

A. Comercio minorista y autoservicio. Con superficie **no superior a 450 m2.**

B. Superservicio.

Superficie: **450 m2. < s < 1.000 m2.**

C. Supermercado y grandes almacenes.

C.1 Superficie: **1.000 < s < 2.500 m2.**

C.2 Superficie: **> 2.500 m2.**

D. Hipermercado: **S > 2.500 m2.**

Utiliza las técnicas de autoservicio y de descuento. Vende casi todas las gamas de productos. Es concentrado. Está ubicado fuera de las grandes concentraciones urbanas. Una sola planta. Debe disponer de aparcamiento gratuito.

E. Establecimientos asociados especialmente:

E.1 Mercado de abastos.

E.2 Galerías comerciales. Conjunto de tiendas sin limitación de número por especialidad.

E.3 Centros comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

E.4 Zonas comerciales. Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

F. Comercio Mayorista.

1. Mercado Central.

2. Mercado de Origen.

3. Centrales de distribución. Establecimientos comerciales creados por agrupaciones de comerciantes con el objeto de llevar a cabo una comercialización integral de origen a destino, concentrando las funciones comerciales mayorista y detallista en un solo agente.

3.3.- CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumplen las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Siempre que no sea incompatible con la normativa vigente sectorial aplicable, se aplicarán las siguientes reglas:

1. En el caso de que en el edificio **exista uso de viviendas**, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes salvo si es vivienda unifamiliar.

2. Los locales comerciales y sus almacenes **no**

podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, es decir, vestíbulo previo.

3. La **altura** de los locales comerciales será de 2,50 metros libres a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

4. Las **escaleras de servicio** al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes **servicios sanitarios**: hasta 150 metros cuadrados de superficie útil, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una **superficie mínima** de 10 m². y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de **ventilación** natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

8. Dispondrán de las **salidas de urgencia**, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas normas aparte de los que estime necesario la norma tecnológica de la edificación en vigor.

9. Las **estructuras** de la edificación serán

resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

10. Se exigirán las **instalaciones** necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

En todos los casos, cuando la superficie total de los locales, incluidos sus dependencias, sobrepasen los 500 m^{2.}, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de **carga y descarga** de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios para los clientes y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts.

Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Tipo B. Una plaza (25 m^{2.}) por cada 75 m^{2.} de instalación.

Tipo C. Una plaza (25 m^{2.}) por cada 50 m^{2.} de instalación (hasta los 2.500 m^{2.}), a partir de 2.500 m^{2.} se aplica la reserva del tipo D.

Tipo D. A partir de 2.500 m^{2.} una plaza (25 m^{2.}) por cada 20 m^{2.} de instalación.

Tipo E1. Una plaza (25 m^{2.}) por cada 100 m^{2.} de superficie de instalación.

Tipo E2. Una plaza (25 m^{2.}) por cada 100 m^{2.} de superficie de instalación.

Tipo E3. Una plaza (25 m^{2.}) por cada 40 m^{2.} de superficie de instalación.

Tipo E4. Una plaza (25 m^{2.}) por cada 40 m^{2.} de superficie de instalación

Tipo F. A determinar en cada caso concreto por la Administración nunca menos de una plaza (25 m^{2.}) por cada 40 m^{2.} de superficie de instalación.

La superficie de instalación será en metros cuadrados útiles y no incluirá el aparcamiento.

Las zonas de almacenamiento se registrarán por las condiciones del uso almacén.

3.4.- DOTACION DE APARCAMIENTO

4.- DEPORTIVO.

4.1.- DEFINICIÓN

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

4.2.- CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

1º Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m².

2º Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m²., o hasta 500 espectadores.

3º Deportes de 501 a 2.000 espectadores.

4º Deportes de 2.001 a 25.000 espectadores.

5º Deportes con más de 25.000 espectadores.

4.3.- CONDICIONES

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Administración Sectorial competente en la materia.

4.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Categoría 4ª y 5ª: A determinar por los servicios técnicos municipales.

A partir de la 2ª categoría se reservaran un mínimo de una plaza por cada 200 m². de instalación o cada 25 espectadores.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrá hacer disminuir la citada reserva.

5.- DOCENTE.

5.1.- DEFINICIÓN

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

5.2.- CLASIFICACION

- A)** Educación Infantil.
- B)** Educación Primaria.
- C)** Educación Secundaria.
- D)** Enseñanza Superior.
- E)** Otras Enseñanzas.
- F)** Colegios Mayores, etc.

5.3.- CONDICIONES

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Conselleria competente en materia de educación.

A los equipamientos de uso educativo les serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Se cumplirán las normas básicas de la edificación y de protección contra incendios vigente.

5.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

En los equipamientos públicos de uso educativo a los que le sea aplicable el Decreto 104/2014, en cuanto a la dotación de aparcamientos se aplicará lo dispuesto en dicha norma.

En el caso de suelo docente al que no le sea aplicable el citado Decreto, se reservará una plaza de aparcamiento (25 m2.) por cada 100 m2. de instalación de nueva planta.

**6.- ESPECTACULOS
RECREATIVO.**

Y

6.1.- DEFINICIÓN

Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinados al público con fines de cultura y recreo.

6.2.- CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Espectáculos hasta 250 espectadores.

2ª Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

3ª Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4ª Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

5ª Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

6ª Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, tablaos, parques zoológicos, pabellones de exposiciones.

6.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos: dispondrán de los espacios o medios necesarios para garantizar la seguridad de la evacuación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

6.4.- DOTACION DE
APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m2.) por cada 25 m2. de instalación excepto categoría 1ª.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

7.- ESTACION DE SERVICIO.

7.1.- DEFINICIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga uno o más aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que pueden existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.

7.2.- CONDICIONES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1ª Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2ª Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m². y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m². de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garajes aparcamientos).

3º Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

4º Se autorizan pequeños comercios y bares y restaurantes integrados en la Estación de Servicio con una superficie útil máxima de 250 m².

5º Se autorizan solo en vías de 21 o más mts de anchura y en carreteras sin limitación de anchura.

En el caso de las Rondas de Circunvalación sólo se permitirá este uso en las áreas de servicio especialmente habilitadas para ello.

6º No se permiten nuevas instalaciones en áreas residenciales. Sí la remodelación o reubicación de la ya existentes.

8.- GARAJE- APARCAMIENTO AUTOMOVILES.

8.1.- DEFINICION

1. Se denomina "**Garaje-aparcamiento**" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Se consideran "**Talleres del automóvil**" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

8.2.- CLASIFICACION

Se dividen en las siguientes categorías:

1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano, con capacidad de alojar un mínimo de cinco vehículos.

3ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patio de manzana y espacio libre privado.

4ª Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5ª Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6ª Garaje-aparcamiento para uso público.

7ª Talleres del automóvil.

8ª Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

9ª Depósito de vehículos usados.

9.- HOTELERO.

9.1.- DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

9.2.- CLASIFICACION

1. Se consideran las siguientes categorías:

1º Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

2º Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.

3º Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4º Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

5º Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

9.3.- CONDICIONES

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

2. Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

9.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m².) por cada 3 habitaciones excepto categoría 1ª.

10.- INDUSTRIAL.

10.1.- DEFINICIÓN

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

10.2.- CLASIFICACION

Las industrias se clasificaran por una parte, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, por otra parte, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes **categorías**:

A.- Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio.

B.- Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda pero si contiguo a otros edificios de uso industrial.

C.- Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso.

D.- Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes **situaciones**:

Situación **primera**. Edificios no exclusivamente industriales.

X) En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Y) En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Situación **segunda**. Edificios industriales en zonas no industriales.

X) En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.

Y) En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.

Situación **tercera**. Edificios en zonas industriales.

X) En edificio situado en zona industrial no aislado por espacios libres.

Y) En edificio exclusivos situado en zona industrial destinado a una única actividad y separado de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a la indicada en la tabla del apartado 10.3.

Situación **cuarta**. Edificios en zonas especiales.

En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

La determinación de categorías se realizara con los criterios siguientes:

- Las actividades de categoría A deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.

- Las actividades de categoría B son las incomodas no admitidas contiguas a la vivienda pero si contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.

- La categoría C comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.

- La categoría D comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm.) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m². deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts.

10.3.- CONDICIONES

La tabla siguiente contiene la compatibilidad entre categorías y situaciones en que son admitidas las industrias fijando las condiciones de superficie máxima de la actividad (S m²), la anchura mínima de la zona de rodadura del vial de acceso (A mts) (se entiende como zona de rodadura la distancia entre bordillos) y separación mínima a vecinos (D mts).

Categoría	Situación Primera		Situación Segunda		Situación Tercera		Situación Cuarta
	X	Y	X	Y	X	Y	
A	100 A 10 D 0	S 200 A 10 D 0	S 200 A 12 D 0	S 250 A 12 D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
B	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
C	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 3	S Sin Lim A Sin Lim D 3
D	NO	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 15

Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

**CONDICIONES
CONSTRUCTIVAS**

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia en particular lo relativo a Seguridad e Higiene.

10.4.- APARCAMIENTO

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m².) por cada 100 m². de instalación, cuando la superficie de la actividad sea superior a 200 m².

Los conjuntos de naves se consideraran por la superficie total construida.

11.- OCIO Y RECREO.

11.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social o de relación entre los individuos estableciéndose tres grupos a los efectos de aplicación de esta norma.

GRUPO A.- BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES Y SIMILARES.

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas. Se establecen los siguientes subgrupos:

A1) Establecimientos en los que se consumen principalmente bebidas, pudiendo ser complementadas con alimentos fríos, sin ningún tipo de maquinaria destinada a confeccionar comida (cocina, planchas, etc.).

A2) Establecimientos de las mismas características que los del subgrupo A1, pero dotados de pequeños hornos, plancha, etc.

A3) Establecimientos destinados a restaurantes y similares, dotados de cocinas industriales, hornos u otros equipos para elaborar comidas.

GRUPO B.- SALONES DE JUEGOS RECREATIVOS, SALAS DE BINGO Y SIMILARES.

Establecimientos donde, en su interior, se desarrolla una actividad recreativa, mediando elementos mecánicos o electrónicos. Se establecen los siguientes subgrupos:

B1) Salones de Juegos Recreativos.

B2) Salas de Bingo, Casinos o similares.

B3) Establecimientos con atracción tipo feria, donde los espectadores, participan de una manera activa en el juego.

B4) Establecimientos de carácter deportivo, con participación directa de los espectadores (boleras, pistas de patinaje o similares).

GRUPO C.- ESTABLECIMIENTOS CON MUSICA.

Corresponde a establecimientos dotados de elementos de reproducción de música. Se establecen los siguientes subgrupos:

C1) Pubs:

C2) Discotecas, salas de fiesta, cafés-concierto, donde la música se reproduce sólo por medios electromecánicos.

C3) Discotecas, salas de fiesta, cafés-concierto, cafés-teatro y similares, donde la música se produce por medios humanos, con o sin la participación del

- público asistente.
- 11.2.- CLASIFICACION
- C4) Establecimientos clasificados en el Grupo A, subgrupo A2) y A3), con música producida por medios electro-mecánicos.
- C5) Establecimientos dotados de pista de baile o espectáculos.
- A los efectos de esta Ordenanza y para todos los grupos y subgrupos se establecen tres categorías:
- PRIMERA.- Establecimientos cuya superficie total construida no supere los 150 m2.
- SEGUNDA.- Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 150 m2. y menor o igual a los 300 m2.
- TERCERA.- Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 300 m2.
- 11.3.- DOTACION DE APARCAMIENTOS
- Se establece la obligación de disponer de las siguientes plazas de aparcamiento:
- a) Para las actividades que no alcancen los 300 m2. No existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento.
- b) Para las actividades de superficie igual o superior a 300 m2., deberán disponer como mínimo de una plaza (25 m2) por cada 50 m2 de instalación.
- La distancia entre el local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos no excederá de 150 metros medidos desde la puerta de entrada al local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos, y a través de vía pública no peatonal.
- En edificios de nueva planta, los restaurantes con aforo superior a 150 personas, deberán disponer, además de las que correspondan por superficie, de una plaza de aparcamiento complementaria mas por cada 4 personas de aforo que superen la cifra de 150.
- 11.4.- OTRAS CUESTIONES
- En aquellas Ordenanzas Particulares que no tengan definido como tal, el uso "Ocio y Recreo", su regulación se regirá por los siguientes criterios:
1. En los ámbitos de uso característico residencial, se permiten los tipos incluidos en el grupo A, B1 y C1, en aquellas subzonas de vivienda plurifamiliar. Los demás grupos quedan prohibidos.
- En las subzonas de vivienda unifamiliar, no se permite la implantación de ningún tipo, salvo el mantenimiento y/o ampliación de las instalaciones existentes.
2. En los ámbitos de uso característico industrial o terciario, se permiten los usos incluidos en los grupos A y B.

12.- OFICINAS.

12.1.- DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

12.2.- CLASIFICACION

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.

2ª Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª o edificios de menos de 800 m². construidos con hasta el 60% de superficie dedicada a oficinas.

3ª Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta 800 m². destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.

4ª Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 800 m². destinada a uso de oficina y el resto a otros usos.

12.3.- CONDICIONES GENERALES

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 200 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

b) En los locales de mas de 200 m², estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse con un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En cualquier otro caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento

12.4.- DOTACION DE
APARCAMIENTOS

podrá cerrar total o parcialmente el local.

En edificios de nueva planta y con superficie construida dedicada al uso de oficinas superior a 500 m², se reservará una plaza de aparcamiento (25 m².) por cada 100 m². de instalación.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

12.5.- CONDICIONES
PARTICULARES

Categoría 1ª: Cumplirán las condiciones de uso de vivienda que le fueran de aplicación.

Categoría 2ª: Altura mínima 2,50 (libre).

Categoría 3ª y 4ª: Altura mínima 2,50 (libre).

Distancia mínima entre forjados 2,75 mts.

Las oficinas vinculadas a otra actividad principal, con una superficie no superior a 100 m², no serán de aplicación las normas de este apartado.

13.- RELIGIOSO.

13.1.- DEFINICIÓN

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

13.2.- CONDICIONES

Deberán instalarse en edificios cuyo uso exclusivo sea religioso, la instalación en locales de edificios en los que existen viviendas solo se permitirán en viales que superen 20 m.

Aparcamiento.- La dotación de aparcamientos exigibles será una plaza cada 25 m de local útil. Las plazas de aparcamiento podrán situarse en el propio inmueble o demostrar la disposición de las plazas necesarias en un área de 200 m.

14.- SANITARIO.

14.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

14.2.- CLASIFICACION

Se clasifican en los siguientes dos tipos y subtipos:

A) Red hospitalaria:

1. Ciudades sanitarias.
2. Hospitales generales.
3. Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
4. Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

B) Red extra hospitalaria:

1. Casas de socorro - Centros de urgencia.
2. Consultorios/Dispensarios.
3. Ambulatorios.
4. Consultorios radiológicos, laboratorios de Radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

14.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

14.4.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

En los establecimientos del tipo A (Red Hospitalaria), se reservará una plaza de aparcamiento (25 m².) por cada tres camas y una más por cada 4 puestos de trabajo.

14.4.- NOTAS

En instalaciones del tipo B.4 deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas.

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

15.1.- DEFINICIÓN

Se incluyen dentro de estos usos los locales edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

15.2.- CLASIFICACION

A. Servicios Administrativos.

A1. Ayuntamientos.

A2. Juzgados.

A3. Organismos de la administración del Estado, etc.

B. Servicios de Orden.

B1. Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil.

B2. Centros de Detención.

B3. Policía Municipal y de Tráfico.

C. Servicios de Higiene y Prevención.

C1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

C2. Parques de Bomberos.

D. Instalaciones militares.

E. Servicio de abastecimiento y mataderos.

15.3.- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes que le sean de aplicación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m2.) por cada 100 m2. de instalación, en obras de nueva planta (a partir de 1.000 m2 de instalación).

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

16.- SOCIO CULTURAL.

16.1.- DEFINICIÓ

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, teleclubs, etc.

16.2.- CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fuera de aplicación.

En particular es de aplicación lo indicado en el apartado 3.3.7 del Uso Comercial.

16.3.- DOTACION DE APARCA MIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m2.) por cada 100 m2. de instalación, en obras de nueva planta (a partir de 1.000 m2 de instalación).

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

17.- TANATORIOS.

17.1.- DEFINICION

Se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitario mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

17.2.- DOTACION
APARCAMIENTOS

DE

Deberá disponerse de 4 plazas de aparcamiento de 25 m2 por cada sala de velatorio.

17.- OTRAS
CUESTIONES

En aquellas Ordenanzas Particulares que no tengan definido como tal, el uso "Tanatorio", su regulación se regirá por los siguientes criterios:

1. En los ámbitos de uso característico residencial, este uso está permitido, excepto en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar.
2. En los ámbitos de uso característico industrial o terciario, este uso está permitido.

18.- VIVIENDAS.

18.1.- DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

18.2.- CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª Vivienda colectiva.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3ª Apartamento.

Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha y retrete, cuando tengan cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

18.3.- PROGRAMA MINIMO Y CONDICIONES

Tanto el **programa mínimo** como las condiciones de la vivienda serán las estipuladas en la legislación vigente sobre la materia.

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.

18.4.- SITUACION

No se permite la construcción de viviendas en las entreplantas de las plantas bajas

No se permite la construcción de **viviendas en sótanos** a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuviera con relación al terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar; en este caso el pavimento deberá elevarse al menos 0,20 m. sobre el nivel exterior y estar aislado del terreno natural por una cámara de aire o sistema adecuado.

18.5.- APARCAMIENTO

La reserva mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

- Una plaza por vivienda de superficie útil igual o menor de 100 m².
- Dos plazas por vivienda de superficie útil mayor de 100 m².