

**VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ZONAS DE TIPOLOGIA UNIFAMILIAR:**  
**PLAN PARCIAL LLEDO II**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**1 – Solicitud del interesado**

En fecha 19 de diciembre de 2007 y 6 de marzo de 2008, DUNA ALQUILERES, S.L., presenta sendos escritos, como propietaria de la parcela 10 de la manzana 5 del Plan Parcial Lledó II, necesariamente destinada a la promoción de viviendas sujetas a algún tipo de promoción pública en los que manifiesta, entre otras consideraciones, la imposibilidad de materializar la totalidad del aprovechamiento correspondiente a la parcela y cumplir, además, las limitaciones exigibles a las viviendas de Protección Oficial.

La ordenanza de aplicación a esta zona es la Z8.PL2/RUF-1. En el escrito del interesado se señala que *“...la referida ordenanza exige una superficie mínima de parcela por vivienda de 125 m<sup>2</sup>, lo que supone que, para una superficie de parcela de 1.639,22 m<sup>2</sup> se podrán realizar trece viviendas como máximo. Por otro lado, el aprovechamiento asignado a esta parcela es de 1.967,06 m<sup>2</sup>t que, repercutido en las trece viviendas posibles, nos da una superficie construida por vivienda de 151,31 m<sup>2</sup>”*.

Y continua diciendo *“...Esta superficie de viviendas es incompatible con la máxima superficie de las viviendas de protección oficial, tal como se recoge en el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana”*.

**2.- Informe de la Consellería competente en la materia**

Por otra parte el interesado aporta un informe, emitido en fecha 22 de febrero de 2008, por la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

El informe se refiere a:

- Por una parte a la superficie máxima de las viviendas protegidas y remarca que *“...con carácter general, la superficie útil máxima de las viviendas no puede exceder de 90 metros cuadrados”*.

- Por otra parte el informe se refiere a la definición de “Actuaciones protegidas” y “Actuaciones no protegidas” transcribiendo lo establecido al respecto en el art. 2.3 del Decreto 41/2006.

Con posterioridad a este informe se han actualizado las normas que regulan este tipo de viviendas por lo que las actualmente vigentes son:

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre de 2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2010 (art. 8.1, 3 y 5) que establece como superficie máxima a efectos de financiación la de 90 m<sup>2</sup> útiles y remite a la legislación autonómica respecto al cómputo de dicha superficie útil.

Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 en el artículo 1.5 se establece que no se considerará actuación protegida la promoción de viviendas unifamiliares aisladas... y por su parte el artículo 6.1 establece 90 m<sup>2</sup> útiles como superficie máxima para las viviendas de régimen general y régimen especial y 120 m<sup>2</sup> útiles para vivienda de régimen concertado.

### **3.- Análisis de las ordenanzas reguladoras de la edificación en el ámbito del plan parcial LLEDO II, asumido en el Plan General de Ordenación Urbana de Castellón.**

Transcribimos a continuación las ordenanzas del vigente Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Plan Parcial Lledó II, analizando los parámetros de edificabilidad, número de viviendas y superficie de parcela vinculada.

**Z8.PL2** Se diferencian dos subzonas:

- Subzona RUF 1

Tipología: Edificación en hilera o agrupada.

Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>.

Superficie de parcela por vivienda: 125 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 5 m

Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3 plantas (10,00 m)

Altura mínima: 1 planta (3,00 m)

Retranqueos: Al camino de la Plana: 3,00 m

A otras subzonas: 3,00 m.

Otros linderos: 0,00 m.

Distancia entre agrupaciones en una misma parcela: 5,00 m.

Ocupación: 60% sobre parcela neta.

- Subzona RUF 2

Tipología: Edificación en hilera, aislada o agrupada.

Parcela mínima: 2.800 m<sup>2</sup>.

Superficie de parcela por vivienda: 120 m<sup>2</sup>. (300 m<sup>2</sup> en aisladas)

Edificabilidad: 1,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3 plantas (10,00 m)

Altura mínima: 1 planta (3,00 m)

Retranqueos: (en vivienda Agrupada o en hilera)

Al camino de la Plana: 3,00 m.

A otros lindes: 0,00 m

Retranqueos: (en vivienda aislada)

Al camino de la Plana: 3,00 m.

Otros lindes: 0,00 m.

Retranqueos: (en manzana M8)

A linderos: 3,00 m

Distancia entre agrupaciones en una misma parcela: 5,00 m.

Ocupación: 60% sobre parcela neta.

A la vista de los parámetros que contienen estas ordenanzas, podemos decir que:

**1** - Existe una limitación del número de viviendas en función de la superficie de suelo, limitación que se presenta a través del parámetro de "*superficie de parcela por vivienda*".

**2** – Estas ordenanzas que regulan la edificación de tipología unifamiliar en estas zonas, se redactaron, en su día, pensando en una vivienda de promoción libre y de superficie media - alta. No se pensó en aquel momento en la posibilidad de construir vivienda con algún tipo de protección pública, ni tampoco vivienda de pequeña superficie.

**3** - La superficie máxima de las viviendas protegidas está establecida (art. 6 del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012), en 90 m<sup>2</sup> útiles, superficie máxima para las viviendas de régimen general y régimen especial que pueden significar aproximadamente 110 m<sup>2</sup> construidos.

**4.-** Si se pretendiera construir viviendas protegidas en estas zonas o subzonas, supondría la imposibilidad de agotar la edificabilidad máxima asignada por la ordenanza correspondiente.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1) El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado mediante el Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell, en su Disposición Transitoria Sexta establece:

*“Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente éste último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley Urbanística Valenciana”.*

En las ordenanzas relacionadas en el punto anterior existe una doble regulación de los dos parámetros a los que se refiere el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Por una parte se regula el número máximo de viviendas que se pueden construir en una parcela a través del parámetro de la “superficie de parcela por vivienda”.

Por otra parte se regula el número máximo de metros de edificación, a través del parámetro de la edificabilidad.

El Plan Parcial que estableció la ordenación pormenorizada de su ámbito hizo las previsiones de zonas dotacionales, según los mínimos exigidos por la legislación vigente en el momento de su aprobación.

En cumplimiento de la referida Disposición Transitoria Sexta del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, sería aplicable exclusivamente el parámetro de la edificabilidad y en consecuencia estaría justificado suprimir de la ordenanza los parámetros limitativos del número de viviendas edificables.

2) El Plan Parcial Lledó II, que desarrolló el Plan General de Ordenación Urbana estableciendo la ordenación pormenorizada de su ámbito, hizo las previsiones de zonas dotacionales, adecuándose a los mínimos exigidos por la legislación vigente en el momento de su aprobación. La modificación propuesta no altera en su ámbito de ordenación, el equilibrio de las zonas dotacionales públicas. Las reservas de suelo dotacional público se contabilizan en función de la edificabilidad residencial del ámbito que se ordena, no interviniendo en este cómputo el número de viviendas que pueden resultar edificadas. La modificación que se propone mantiene los coeficientes de edificabilidad en cada caso, por lo que no se afecta al equilibrio dotacional.

**3)** De la conjunción de las determinaciones contenidas en estas ordenanzas resulta en relación con los parámetros de edificabilidad, número de viviendas y superficie de las mismas, lo siguiente:

La ordenanza exige una superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda que resulta ser de:

125 m<sup>2</sup> en RUF.1  
120 m<sup>2</sup> en RUF.2

Lo que tiene una doble consecuencia:

- Limita el número máximo de viviendas resultantes en una parcela. Si se trata de construir viviendas protegidas que han de ser de superficie reducida y el número de viviendas está limitado, no se podrá agotar la edificabilidad de la parcela.
- Sobrepasa la superficie máxima que establece la legislación de viviendas protegida. Al aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie vinculada a cada vivienda resulta una superficie construida por cada vivienda de  
150 m<sup>2</sup>c en RUF 1 y  
142 m<sup>2</sup>c en RUF 2

Es decir se obtienen superficies superiores a las máximas establecidas para la vivienda protegida.

Por lo tanto resultan incompatibles con la posibilidad de construir viviendas protegidas y consumir la edificabilidad atribuida a la parcela los siguientes parámetros:

Subzona RUF 1

Superficie de parcela por vivienda  
Frente mínimo de parcela

Subzona RUF 2

Superficie de parcela por vivienda

## **PROPUESTA**

La modificación que se propone afecta a la ordenanza Z8.PL2 Subzonas RUF 1 y RUF 2, y consiste en la inclusión de un apartado específico dentro de cada zona o subzona para regular el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, eliminando los parámetros que resulten incompatibles con la legislación propia de viviendas de protección pública y regulando la edificación de forma que quede integrada en la morfología de la zona; la propuesta sería:

### **2.1.- SUBZONA RUF-1**

#### **2.1.1.- Caso general**

...

#### **2.1.2.- Caso en que se construyan *Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública***

TIPOLOGIA: Agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.

PARCELA superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>  
frente mínimo: 15,00 m

EDIFICABILIDAD: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ALTURA máxima: 3 plantas (10,00 m). La planta tercera tendrá una ocupación máxima del 60% de las plantas inferiores.  
mínima: no se especifica.

#### **PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO:**

- a. La ocupación máxima de la parcela será del 60%
- b. La superficie construida máxima del bloque o agrupación será de 600 m<sup>2</sup>
- c. La separación entre agrupaciones en una misma parcela será al menos de 5,00 m. Se podrá reducir esta distancia a 3,00 m cuando la longitud del solape entre los bloques sea menor de 10,00m
- d. Se considerará que son bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, a pesar de que existan entre ellos, pasarelas comunes, núcleos de comunicación, porches, etc siempre que estos elementos tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

RETRANQUEOS: A viales: 3,00 m

A otras subzonas con exigencia de retranqueo: 3,00 m  
A otras parcelas de la misma ordenanza: 0,00 m

**OTRAS CONSTRUCCIONES:** En la alineación a fachada se permitirán construcciones ligeras para resguardo de vehículos, adosados a la fachada, con una anchura máxima de 2,50 metros.

**APARCAMIENTO:** Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

**USO CARACTERISTICO:** Vivienda con algún régimen de protección pública.

**USOS PROHIBIDOS:** El resto

## **2.2.- SUBZONA RUF-2**

### **2.2.1.- Caso general**

...

### **2.2.2.- Casos en que se construyan *Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública***

**TIPOLOGIA:** Agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.

**PARCELA** superficie mínima: 2.800 m<sup>2</sup>  
frente mínimo: 15,00 m

**EDIFICABILIDAD:** 1,18 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**ALTURA** máxima: 3 plantas (10,00 m). La planta tercera tendrá una ocupación máxima del 60% de las plantas inferiores.  
mínima: no se especifica.

#### **PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO:**

- e. La ocupación máxima de la parcela será del 60%
- f. La superficie construida máxima del bloque o agrupación será de 600 m<sup>2</sup>
- g. La separación entre agrupaciones en una misma parcela será al menos de 5,00 m. Se podrá reducir esta distancia a 3,00 m cuando la longitud del solape entre los bloques sea menor de 10,00m
- h. Se considerará que son bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, a pesar de que existan entre ellos, pasarelas comunes, núcleos de comunicación, porches, etc siempre que estos elementos tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

RETRANQUEOS: A viales: 3,00 m  
A otras subzonas con exigencia de retranqueo: 3,00 m  
A otras parcelas de la misma ordenanza: 0,00 m, salvo que esto suponga la formación de medianeras que hayan de quedar al descubierto, en cuyo caso será exigible un retranqueo de 3,00 m

**ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES:**

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las viviendas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de 50% de su perímetro cerrado.

APARCAMIENTO: Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERISTICO: Vivienda con algún régimen de protección pública.

USOS PROHIBIDOS: El resto

Castellón de la Plana, abril de 2010

La Arquitecto Municipal

La Asesora Jurídica

Fdo. Consuelo Leal Jiménez

Fdo. Fuensanta Salas-Pombo Bruquetas

## **1.- ORDENANZAS GENERALES**

### **1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.**

#### 1.1.1.- Objeto

Las presentes ordenanzas se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 en relación con el 17 y 18 de la Ley Reguladora del Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana como parte de la ordenación pormenorizada del sector.

#### 1.1.2.- Ambito de aplicación .

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el correspondiente al sector IV, Lledo 2 del PAU Lledo, y que se grafía y define en Planos y Memoria.

### **1.2 .- Vigencia.**

La vigencia de las presentes ordenanzas se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del B.O.P. tan pronto como reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente, de conformidad con el artículo 59.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. Su vigencia es en principio indefinida.

### **1.3.- Normativa de Rango Superior.**

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a la normativa vigente de rango superior en cada momento y en particular:

- Normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la comunidad valenciana.
- Ley reguladora de la actividad urbanística.

### **1.4.- Definiciones y terminología.**

Se estará en todo aquello que no haya sido modificado por normativa de rango superior, a las definiciones de título I, Disposiciones de Carácter General, capítulo segundo, del significado de los términos empleados, del Plan General de Castellón.

### **1.5.- Condiciones de aprovechamiento.**

El aprovechamiento para cada uso viene especificado en las ordenanzas particulares de cada subzona.

El aprovechamiento de sótanos y semisótanos se computará a todos los efectos según lo indicado en el artículo 57 de las Ordenanzas del Plan General de Castellón. Se prohíbe en estas estancias el uso residencial.

### **1.6.- Vuelos**

Se admiten vuelos en las condiciones generales establecidas en el P.G.O.U. de Castellón.

### **1.7- Sótanos**

Los sótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela sobre la que se obtiene la edificación. Los semisótanos, sólo la ocupada por la edificación sobre rasante.

### **1.8.- Cerramiento de parcela.**

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m., pudiendo ser maciza la base hasta un altura de 1m. a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.)

### **1.9.- Altura de Planta Baja.**

Sólo las plantas bajas no destinadas a viviendas tendrán una altura libre superior a 3,50 metros.

### **1.10.- Retranqueo.**

Se refiere a la distancia mínima que debe separarse la edificación de la alineación de manzana.

## **2.- ORDENANZAS PARTICULARES**

### **2.1.- SUBZONA RUF-1**

#### **2.1.1.- Caso general**

TIPOLOGIA: Edificación en hilera o agrupada.

PARCELA MINIMA: 125,00 m2.

SUPERFICIE DE PARCELA POR VIVIENDA:125 m2.

FRENTE MINIMO DE PARCELA : 5 m.

EDIFICABILIDAD: 1,20 m2t/m2.



**ALTURA** máxima: 3 plantas (10,00 m). La planta tercera tendrá una ocupación máxima del 60% de las plantas inferiores.  
mínima: no se especifica.

**PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO:**

- a. La ocupación máxima de la parcela será del 60%
- b. La superficie construida máxima del bloque o agrupación será de 600 m<sup>2</sup>
- c. La separación entre agrupaciones en una misma parcela será al menos de 5,00 m. Se podrá reducir esta distancia a 3,00 m cuando la longitud del solape entre los bloques sea menor de 10,00m
- d. Se considerará que son bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, a pesar de que existan entre ellos, pasarelas comunes, núcleos de comunicación, porches, etc siempre que estos elementos tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

**RETRANQUEOS:** A viales: 3,00 m

A otras subzonas con exigencia de retranqueo: 3,00 m

A otras parcelas de la misma ordenanza: 0,00 m

**OTRAS CONSTRUCCIONES:** En la alineación a fachada se permitirán construcciones ligeras para resguardo de vehículos, adosados a la fachada, con una anchura máxima de 2,50 metros.

**APARCAMIENTO:** Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

**USO CARACTERISTICO:** Vivienda con algún régimen de protección pública.

**USOS PROHIBIDOS:** El resto

## **2.2.- SUBZONA RUF-2**

### **2.2.1.- Caso general**

**TIPOLOGIA:** Edificación en hilera, aislada o agrupada.

**PARCELA MINIMA:** 2.800 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE DE PARCELA POR VIVIENDA:** 120 m<sup>2</sup>. (300 m<sup>2</sup> en aisladas)

**EDIFICABILIDAD:** 1,18 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA: 3 plantas ( 10,00 m )

ALTURA MINIMA: 1 planta (3,00 m)

RETRANQUEOS: (en vivienda Agrupada o en hilera)

Al camino de la plana	3,00 m.
A otros lindes:	0,00 m.

RETRANQUEOS: (en vivienda Aislada)

Al camino de la plana	3,00 m.
Otros lindes:	0,00 m.

RETRANQUEOS: (en manzana M8)

A linderos	3,00 m
------------	--------

DISTANCIA ENTRE AGRUPACIONES EN UNA MISMA PARCELA: 5,00 m.

OCUPACION: 60 % sobre parcela neta.

ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES:

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las viviendas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de 50% de su perímetro cerrado.

APARCAMIENTO: Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERISTICO: Vivienda.

USOS COMPATIBLES: Asistencial-Benéfico (A1 y A2)

Comercial (A y B)

Deportivo (1º y 2ª)

Garaje – aparcamiento (1ª, 2ª y 3ª)

Hotelero

Ocio y recreo (A)

Oficinas (1)

Religioso

Salas de reunión

Sanitario

USOS PROHIBIDOS: El resto

**2.2.2.- Casos en que se construyan Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública**

TIPOLOGIA: Agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.

PARCELA superficie mínima: 2.800 m<sup>2</sup>  
frente mínimo: 15,00 m

EDIFICABILIDAD: 1,18 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ALTURA máxima: 3 plantas (10,00 m). La planta tercera tendrá una ocupación máxima del 60% de las plantas inferiores.  
mínima: no se especifica.

PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO:

- e. La ocupación máxima de la parcela será del 60%
- f. La superficie construida máxima del bloque o agrupación será de 600 m<sup>2</sup>
- g. La separación entre agrupaciones en una misma parcela será al menos de 5,00 m. Se podrá reducir esta distancia a 3,00 m cuando la longitud del solape entre los bloques sea menor de 10,00m
- h. Se considerará que son bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, a pesar de que existan entre ellos, pasarelas comunes, núcleos de comunicación, porches, etc siempre que estos elementos tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

RETRANQUEOS: A viales: 3,00 m

A otras subzonas con exigencia de retranqueo: 3,00 m

A otras parcelas de la misma ordenanza: 0,00 m, salvo que esto suponga la formación de medianeras que hayan de quedar al descubierto, en cuyo caso será exigible un retranqueo de 3,00 m

ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES:

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las viviendas para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de 50% de su perímetro cerrado.

APARCAMIENTO: Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERISTICO: Vivienda con algún régimen de protección pública.

USOS PROHIBIDOS: El resto

### 2.3.- SUBZONA RUF-3

TIPOLOGIA: Unifamiliar en manzana cerrada

EDIFICABILIDAD: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .

ALTURA MAXIMA: 2 plantas ( 6,50 m )

ALTURA MINIMA: 1 planta (3,50 m)

RETRANQUEOS: A viales 0,00 m.  
A otros lindes: 0,00 m.

FONFO MAXIMO: 11,00 m

APARCAMIENTO: Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERISTICO: Vivienda.

USOS COMPATIBLES: Asistencial-Benéfico (A1 y A2)  
Comercial (A y B)  
Deportivo (1<sup>o</sup> y 2<sup>a</sup>)  
Garaje – aparcamiento (1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>)  
Hotelero  
Ocio y recreo (A)  
Oficinas (1)  
Religioso  
Salas de reunión  
Sanitario

USOS PROHIBIDOS: El resto

### SUBZONA RBA

TIPOLOGIA: Edificación en bloque abierto.

PARCELA MINIMA: La definida en el Plan Parcial.

EDIFICABILIDAD: 3,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

ALTURA MAXIMA: 9 plantas ( 28,00 m )

ALTURA MINIMA: 6 plantas (19,00 m)

OCUPACION: 60%

APARCAMIENTO: Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

USO CARACTERISTICO: Vivienda.

USOS COMPATIBLES: Asistencial-Benéfico (A1 y A2)  
Comercial (A, B, C y D))  
No Deportivo  
Garaje – aparcamiento (1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>)  
Hotelero  
Ocio y recreo (A)  
Oficinas (1)  
Religioso  
Salas de reunión  
Sanitario

USOS PROHIBIDOS: El resto

#### **SUBZONA ASISTENCIAL:**

TIPOLOGIA: Edificación abierta.

PARCELA MINIMA: 5.000,00m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA MAXIMA: 4 plantas (17,50 m)

RETRANQUEOS: A frente de vial : 5,00 m  
Otros lindes: 5,00 m

OCUPACION : 60 %

APARCAMIENTO: Se estará a lo que con carácter general establezca P.G.O.U. de Castellón.

USO CARACTERISTICO: Sanitario (A y B)

USOS COMPATIBLES: Asistencial-Benefico (A2)

USOS PROHIBIDOS: El resto.

### **SUBZONA COMERCIAL : Co**

TIPOLOGIA: Edificación abierta

PARCELA MINIMA: Las definidas en el Plan Parcial

EDIFICABILIDAD: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA MAXIMA: 1 planta (4,50 m)

RETRANQUEOS: Libres

OCUPACION: 80 %

APARCAMIENTO: Se estará a lo que con carácter general establezca el P.G.O.U. de Castellón.

USO CARACTERISTICO: Comercial (A,B y C)

USOS COMPATIBLES: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.  
Hotelero

USOS PROHIBIDOS: El resto.

### **SUBZONA DOCENTE**

Se estará a lo establecido en la ordenanza Z-DE del P.G.O. U. de Castellón.

### **SUBZONA DEPORTIVA**

Se estará a lo establecido en la ordenanza Z-RD del P.G.O.U de Castellón.

### **SUBZONA VERDE**

Se estará a lo establecido en la ordenanza ZV del P.G.O.U. de Castellón.