

Ignorándose el domicilio actual de la interesada, de conformidad con lo establecido en el Artº 59.4, en relación con el artº 61, de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26-11-92, se le notifica por la presente.

Castellón, 26 de abril de 2010.- LA SECRETARIA DE ACTUACIONES, Teresa Solana Gutiérrez. C-4906

\* \* \*

#### DIRECCION TERRITORIAL

##### ASUNTO: ACUERDO CTU

N.REF: 2009/0222

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 23 de abril de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan de Reforma Interior del sector UE 2 Ingeniero Echegaray del municipio de Onda, y de conformidad con los siguientes,

##### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** El Alcalde del Ayuntamiento de Onda, por Decreto número 1364/2008 de 23 de mayo adoptó exponer al público la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº1 del sector en suelo urbano residencial UE-2, lo que se llevó a efecto mediante anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 28 de mayo de 2008 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 11 de junio de 2008. Transcurrido el período de información al público, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan de Reforma Interior en acuerdo de 25 de mayo de 2009.

El 19 de agosto de 2009 el Ayuntamiento de Onda remitió el proyecto del Plan de Reforma Interior para la tramitación en este Servicio para su aprobación provisional por la Comisión Territorial de Urbanismo.

**SEGUNDO.-** La documentación del Programa de Actuación Integrada del sector en suelo urbano residencial UE-2 está compuesta por: el plan de reforma interior, la memoria y proposición jurídico-económica, el estudio de integración paisajística, el documento de justificación de integración territorial, el estudio de demanda de vivienda protegida, el plan de participación pública y el programa de actuación integrada.

**TERCERO.-** El objeto del documento que se examina es la recalificación del sector UE-2 modificando mediante un plan de reforma interior, el vigente aprobado con anterioridad. La modificación implica el cambio de uso de dicho sector pasando de ser industrial a residencial.

El resumen de superficies del nuevo Plan de reforma interior modificativo es el siguiente:

Calificación	RES		
Superficie total Sector	130.178,05	m <sup>2</sup>	
IEB	0,90	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
IER (residencial)	0,85	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
IET (terciario)	0,05	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad residencial	110.146,19	m <sup>2</sup> t	
Edificabilidad terciaria	7.014,06	m <sup>2</sup> t	
Número de viviendas	1102	viv	
Número de viviendas VPO	331	viv	
Zona verde:			
Red Primaria (PQL-PJL)		m <sup>2</sup>	
Red secundaria (SJI-SAL)	30.954,89	m <sup>2</sup>	
Equipamientos:			
Red Primaria		m <sup>2</sup>	
Red secundaria	19.669,66	m <sup>2</sup>	
Viales:			
Red Primaria		m <sup>2</sup>	
Red secundaria	33.647,50	m <sup>2</sup>	

**CUARTO.-** Se han emitido los siguientes informes:

- El 18 de enero de 2010 el Área de Infraestructuras del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Educación emitió informe favorable condicionado a calificar de uso Educativo una superficie de 9.500-11.000 m<sup>2</sup>s de parte de la parcela Educativo-Cultural Eq 1 de 15.006 m<sup>2</sup>, separándola de los lindes por un vial peatonal o rodado.

- El 06 de noviembre de 2009 se recibe por parte del Ayuntamiento informe emitido por la empresa suministradora de agua (FACSA) justificando la existencia de recursos hídricos.

- El 14 de diciembre de 2009 se recibe por parte del Ayuntamiento el listado de titulares catastrales afectados por el plan de reforma interior durante los cinco años anteriores a su iniciación.

- El 14 de abril de 2010 se ha emitido informe favorable por parte de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

- El 15 de abril de 2010 se ha emitido informe favorable por parte de la Dirección General de Territorio y Paisaje, en relación con el estudio de integración paisajística.

- El 16 de abril de 2010 se ha emitido informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

##### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La tramitación del presente plan parcial modificativo del planeamiento vigente ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos 87, 90 y 91 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

**SEGUNDO.-** La documentación, está completa, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 al 68 de la LUV y los artículos 72 y 73 de la misma ley, así como los artículos 156 al 162, 168 y 171 del ROGTU.

**TERCERO.-** La aprobación de este Plan de Reforma Interior exige verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 1 de julio, precepto redactado por la Disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, (en adelante Ley de Aguas) y en el artículo 19.2 de la LOTPP, ello en relación con la justificación de la suficiencia de recursos hídricos.

En relación con ello, se ha emitido informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por lo que no existe en este punto impedimento alguno a la aprobación.

**CUARTO.-** El Plan de Reforma Interior que se examina ha previsto una reserva de vivienda de protección oficial del 30 % de la edificabilidad residencial, con lo que se cumple con lo establecido en el apartado 5 de la Disposición adicional sexta de la LUV, según la redacción dada por el artículo 7 del Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio. Esta disposición establece lo siguiente:

"Los instrumentos de planeamiento que comporten una modificación de la ordenación estructural con aumento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan General deberán establecer una reserva de vivienda protegida adicional respecto a dicho incremento, salvo que concurra la circunstancia prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del presente artículo".

En el caso de que la modificación previera la implantación de la reserva en sectores diferentes del que constituye su objeto, deberá procederse al desarrollo previo o simultáneo del sector que alberga la reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

Los Planes de Reforma Interior en suelo urbano que comporten la delimitación de un sector no previsto en el planeamiento general y que no incrementen la edificabilidad residencial del ámbito no deberán establecer reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública".

En el caso que nos ocupa, nos hallamos ante una modificación de la ordenación estructural que aumenta la edificabilidad residencial, por lo que es exigible la reserva de vivienda protegida prevista en la citada Disposición adicional. Conforme a la Disposición transitoria tercera del Decreto Ley 1/2008, esta reserva será del 30% de la edificabilidad residencial, que es el porcentaje que se cumple.

De otro lado, con el Plan de Reforma Interior se delimita una nueva unidad de ejecución en suelo urbano. Se prevé la cesión a la Administración del 5% del aprovechamiento urbanístico, con lo que se cumple lo dispuesto en el artículo 21.2 de la LUV, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2008.

**QUINTO.-** El Plan de Reforma Interior ha incorporado un estudio de integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 48.4.a del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto. En este caso al no estar sujeto el Plan de Reforma Interior a impacto ambiental, el Reglamento de Paisaje no establece la necesidad de un informe preceptivo del órgano administrativo con competencias en materia de paisaje. No obstante, el 20 de octubre de 2009 el Servicio Territorial de Urbanismo solicitó informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje.

El 15 de abril de 2010 se ha emitido informe por parte de la Dirección General de Territorio y Paisaje. Este informe es favorable, pero siempre que se cumpla determinada condición. En concreto, se dice lo siguiente:

"...En concordancia con la propuesta del Estudio de mejorar la accesibilidad visual hacia los Recursos Paisajísticos del entorno (EL Castillo y La Muralla) y para garantizar una correcta integración y transición de la zona residencial propuesta con el entorno, se considera necesario limitar la altura de los equipamientos a un máximo de dos plantas y la manzana RES-6 a un máximo de seis plantas.

Por todo ello, se emite el presente informe favorable al Estudio de Integración Paisajística que acompaña al Plan de Reforma Interior del sector UE-2 C/Ingeniero Echegaray del término municipal de Onda, siempre que se cumpla la condición anteriormente citada."

La condición establecida en el informe deberá cumplirse en el desarrollo del Plan.

**SEXTO.-** El Plan de Reforma Interior cumple los estándares urbanísticos que serían exigibles a un suelo urbanizable.

De otro lado, se considera que sus determinaciones se ajustan a lo que señala la LUV y el resto de legislación aplicable.

**SEPTIMO.-** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el 10.a) del Reglamento de los Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan de Reforma Interior del sector UE-2, Ingeniero Echegaray, del municipio de Onda, limitando la altura de los equipamientos a un máximo de dos plantas y la manzana RES-6 a un máximo de seis plantas

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998,

de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

Castellón, 5 de mayo de 2010.—EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

#### CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES

##### Artículo 1.- Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos, de la edificación pública y privada, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, del sector urbano UE-2 ("Ingeniero Echegaray") del municipio de Onda (Castellón), de carácter residencial y terciario.

Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

##### Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Se regirán obligatoriamente por las presentes Ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en la delimitación sectorial contenida en el presente Plan de Reforma Interior modificativo del sector UE-2 ("Ingeniero Echegaray").

##### Artículo 3.- Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se estará en su caso, a lo que establezcan las Ordenanzas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Onda y en las disposiciones de mayor rango normativo y ámbito territorial aplicable, con alcance general en este término municipal, incluyendo la normativa sectorial correspondiente.

##### Artículo 4.- Alcance de estas Ordenanzas.

La obligatoriedad de las Normas contenidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas alcanzará a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo comprendido en el Sector.

##### Artículo 5.- Vigencia.

La entrada en vigor de las presentes Ordenanzas se producirá, de conformidad con el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P) tan pronto como reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. Su vigencia será indefinida.

#### CAPITULO SEGUNDO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

##### Artículo 6.- Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

##### Artículo 7.- Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

##### Se expresa en metros (m.).

##### Artículo 8.- Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

##### Artículo 9.- Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

##### Artículo 10.- Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

##### Artículo 11.- Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

##### Se expresa en metros (m.).

#### CAPITULO TERCERO.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

##### Artículo 12.- Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

##### Artículo 13.- Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

##### Artículo 14.- Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

##### Artículo 15.- Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

##### Artículo 16.- Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

##### Artículo 17.- Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

##### Artículo 18.- Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

##### Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

##### Artículo 19.- Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

##### Se expresa en metros (m)

##### Artículo 20.- Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

##### Artículo 21.- Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

##### Se expresa en grados sexagesimales (°).

#### CAPITULO CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### Artículo 22.- Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

##### Artículo 23.- Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

##### Artículo 24.- Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

##### Artículo 25.- Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

##### Artículo 26.- Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

##### Se expresa en metros (m).

##### Artículo 27.- Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

##### Artículo 28.- Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

##### Se expresa en metros (m).

##### Artículo 29.- Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

##### Se expresa en metros (m).

#### CAPITULO QUINTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 30.- Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

##### Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

##### Artículo 31.- Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

##### Se expresa en tantos por ciento (%).

##### Artículo 32.- Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

##### Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

##### Artículo 33.- Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro

definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Artículo 34.- Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de los áticos.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Artículo 35.- Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m<sup>2</sup>u).

Artículo 36.- Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m<sup>3</sup>).

Artículo 37.- Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Artículo 38.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Artículo 39.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

#### CAPÍTULO SEXTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 40.- Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 41.- Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Se expresa en metros (m).

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Artículo 42.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 43.- Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 44.- Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera— se

encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 45.- Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 46.- Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 47.- Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Artículo 48.- Entreplanta

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Se admitirá la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que se adscriba, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinan a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, ni se exigirá el retiro de 3 metros a fachadas exteriores.

La altura libre de la planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.

Artículo 49.- Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 50.- Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 51.- Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 52.- Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 53.- Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 54.- Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo —o, en su caso, del falso techo— de una planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 55.- Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 56.- Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 57.- Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 58.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 59.- Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

**CAPÍTULO SÉPTIMO. USOS GLOBALES****Artículo 60.- Uso global.**

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: terciario, residencial y dotacional.

**Artículo 61.- Uso terciario.**

Se incluyen en el uso terciario (TER) todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, recreativo, hotelero y deportivo. Dentro del uso global terciario se distinguen los siguientes usos:

**Uso Comercial (Tco).**

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con vivienda (Tco 1):

Se distinguen las siguientes categorías:

Tco 1 a) Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup>.

Tco 1 b) Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m<sup>2</sup> y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

b) Uso Comercial Tco 2:

Locales comerciales en medianas superficies tipo supermercado o similar, con superficie limitada a 2.000 m<sup>2</sup>.

c) Uso Comercial de Grandes Superficies (Tco 3):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas, con accesos y elementos comunes, con superficie construida superior a los 2.000 m<sup>2</sup>.

**Uso Recreativo (TRE).**

Comprende todas las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: bares, restaurantes, pubs, salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, centros religiosos, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativas de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, se distinguirán las siguientes categorías:

**a) TRE 1:**

Uso recreativos para locales de aforo menor o igual a 300 m<sup>2</sup>, con actividades calificadas en grados 1 y 2. Entre estas actividades cabe señalar:

- Restaurantes (Molestas 0-2)
- Cafés sin espectáculos (Molestas 0-2)
- Salas recreativas de juegos y de azar
- Cines y teleclubs. Salas de teatro y conciertos (Molestas 1 a 3, peligrosas 1 a 3).

- Instalaciones de radiodifusión y televisión (Molestas 0 a 3)
- Escuelas de danza y Gimnasios con música (Molestas 1 a 3, Peligrosas 0 a 2)

- Casinos, Salas de bingo (molestas 1 a 2, peligrosas 0 a 1).

**b) TRE 2:**

Uso recreativos para locales de aforo mayor de 300 m<sup>2</sup> y menor de 700 m<sup>2</sup>, con actividades calificadas Molestas grado 3 y Peligrosas 0-2. Entre estas actividades cabe señalar:

- Casinos, Salas de Bingo, Discotecas
- Salas de Bailes, Salas de Fiesta
- Café-Teatro, Restaurantes, Pubs y Bares con ambientación musical.

**c) TRE 3:**

Uso recreativos para locales de aforo mayor de 700 m<sup>2</sup> y menor de 1.500 m<sup>2</sup>, con actividades calificadas Molestas grados 4 y 5 y Peligrosas grados 4 y 5.

**d) TRE 4:**

Uso recreativos para locales de aforo superior a 1.500 m<sup>2</sup>, con actividades calificadas Molestas grados 4 y 5 y Peligrosas grados 4 y 5.

**Uso Hotelero (HOT).**

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realiza en establecimientos, sujeta a legislación específica, tales como Hoteles, Hostales, Pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

En el uso hotelero se aplicarán las condiciones establecidas para el uso residencial en el Plan General de Ordenación Urbana, complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

**Uso Deportivo (DEP).**

Comprende las actividades que se realizan en recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

En el uso deportivo se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

**Art. 62. Uso residencial (Res).**

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

**Residencial unitario (ResU)**

Es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela. Este uso no está previsto en el presente Plan de Reforma Interior.

**Residencial múltiple o en altura (ResM)**

Es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela. Este Plan de Reforma Interior prevé la asignación del uso residencial en altura para destinarlo tanto a la construcción de vivienda libre como de vivienda de protección pública, dependiendo de cada manzana.

**Art. 63. Uso Dotacional (D).**

De acuerdo con lo determinado en el decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se establecen los siguientes tipos de uso dotacional:

1. Zonas Verdes: Las Zonas Verdes se dividen en las siguientes categorías:

- a) Área de juego (AL).
- b) Jardines (JL).
- c) Parques urbanos (QL).
- d) Parques naturales (NL).

2. Red Viaria: La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, se clasifica en las siguientes categorías:

- a) Vial de tránsito (RV).
- b) Áreas peatonales (PV).
- c) Aparcamiento (AV).

3. Equipamientos: El suelo para equipamientos se divide en las siguientes categorías:

- a) Recreativo-deportivo (RD).
- b) Educativo-cultural (ED).
- c) Asistencial (AT).
- d) Administrativo-Institucional (AD).
- e) Infraestructura-servicio urbano (ID).
- f) Dotacional múltiple (DM).

**Art. 64. Uso Industrial (Ind).**

1. Comprende las actividades orientadas a la generación y transformación mecánica de los productos, a su obtención o a su transporte, incluyendo los talleres de reparación de automóviles, chapa y pintura, estaciones de servicio y en general aquellas que por los materiales o métodos utilizados pueden ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

2. Se distingue cuatro tipos según el grado de su clasificación por el Nomenclator vigente en materia de actividades industriales:

- Ind 1: Actividades calificadas Grado 1. Pueden situarse en plantas bajas.
- Ind 2: Actividades calificadas Grado 2.
- Ind 3: Actividades calificadas Grado 3.
- Ind 4: Actividades calificadas por el Nomenclator en sus índices medio y alto >>>.

**Art. 65. Uso de garaje-aparcamiento (Par).**

Comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos automóviles.

**Art. 66. Usos en dominio público.**

Los terrenos de dominio público (viales, zonas verdes, espacios libres, equipamientos, etc.) del presente Plan de Reforma Interior se destinarán a su uso demanial correspondiente.

Sin embargo, el subsuelo de este suelo dotacional público tendrá la consideración de bien patrimonial, de forma que la afectación demanial se limitará al suelo y al vuelo con exclusión total del subsuelo, en los términos del artículo 125 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo (ROGTU). Sobre este subsuelo se considerará compatible la actividad de garaje.

**CAPÍTULO OCTAVO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****Art. 67. Zona de ordenación urbanística**

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

**Art. 68. Configuración de las zonas de ordenación urbanística**

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de tres variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

**Sistema de Ordenación**

Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

**Alineación de Calle**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

**Edificación Aislada**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

**Definición Volumétrica**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

**Tipología Edificatoria**

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Se distinguen los siguientes: manzana compacta, manzana cerrada, bloque exento, bloque adosado, volumen específico y volumen contenedor.

**Manzana Compacta**

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

**Manzana Cerrada**

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central que puede estar ocupado en la planta baja en el interior de la manzana.

**Bloque Exento**

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

**Bloque Adosado**

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

**Volumen Específico**

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

**Volumen Contenedor**

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

**Uso Global**

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada. Se han definido en el CAPÍTULO SÉPTIMO. USOS GLOBALES.

**Art. 69. Relación de zonas de ordenación urbanística**

La combinación de las tres variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior, utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable, da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se definen en el CAPÍTULO NOVENO. DEFINICIÓN DE ZONAS TIPO y se desarrollan en el CAPÍTULO DIEZ. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS.

**Art. 70. Parámetros urbanísticos**

Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos pueden ser de tres tipos: necesarios, opcionales e incompatibles.

La regulación de cada zona de ordenación urbanística contiene los parámetros considerados necesarios y opcionales, pero no se incluyen los incompatibles.

**CAPÍTULO NOVENO. DEFINICIÓN DE ZONAS TIPO****Art. 71. Zonas de ordenación desarrolladas**

La presente Normativa desarrolla la regulación correspondiente a las tres zonas de ordenación previstas en este Plan de Reforma Interior, que se denominan Zonas Tipo y que son las siguientes:

1. Terciario (TER)
2. Residencial (RES)
3. Equipamiento Público (EQ)

La regulación de cada una de las Zonas Tipo se desarrolla en el CAPÍTULO DIEZ. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS.

**Art. 72. Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo**

El presente Plan de Reforma Interior establece el régimen urbanístico de las zonas que delimita mediante la remisión a la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas donde se determinan los parámetros que deben cumplirse.

**CAPÍTULO DIEZ. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS****Artículo 73.- ZONA TERCIARIA (TER)****Ámbito.**

La zona está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación y Uso del Suelo del Plan, que están identificadas en las áreas edificables denominadas TER 1, TER 2 y TER 3.

**Configuración de la zona.**

El sistema de ordenación para cada una de las áreas definidas será el siguiente:

ÁREA	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
TER1	ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	TERCIARIO
TER2	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	TERCIARIO
TER3	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	TERCIARIO

**Usos pormenorizados.****a) Usos dominantes.**

- \* Comercial Tco 1 a y Tco 1 b.
- \* Recreativo TRE 1.
- \* Hotelero.
- \* Deportivo.

**b) Usos compatibles.**

- \* Se permite el uso Ind1 en el área TER1.

\* Garaje-aparcamiento, guarderías y centros educativos, despachos y consultas profesionales, peluquerías, quioscos, oficinas, deportivas, religioso, educativo y similares.

\* Los usos que en el momento de su aprobación estén ya implantados en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, se considerarán compatibles transitoriamente hasta la finalización de la actividad siempre que no sufran ampliación de sus instalaciones.

**c) Usos incompatibles.**

- \* Residencial en todas sus modalidades.

\* Industrial en todas sus acepciones, salvo el uso Ind1 en el área TER1.

**\* Recreativo TRE 2, TRE 3 y TRE 4.****\* Comercial Tco 2, Tco 3.****Parámetros urbanísticos.**

Los parámetros urbanísticos del uso terciario comercial serán los siguientes:

**a) relativos a la manzana y el vial.**

\* En el área TER 1 la edificación deberá ajustarse a la alineación de vial determinada en el presente Plan de Reforma Interior. En las áreas TER 2 y TER 3 la edificación, cumpliendo las determinaciones relativas a la posición, será libre dentro de las alineaciones de la edificación determinadas en él.

\* Las rasantes son las que vienen definidas en los planos correspondientes.

**b) relativos a la parcela.**

\* Parcela mínima edificable: Se establece en 100 metros cuadrados.

\* Fachada mínima: Se establece en 5 metros.

**c) relativos a la posición.**

\* Distancia mínima a lindes de parcela: En el área TER 1 la edificación deberá ajustarse a los lindes de parcela. En las áreas TER 2 y TER 3 la edificación podrá adosarse a lindes de parcela o separarse un mínimo de 3 metros.

\* Separación mínima entre edificaciones: En el área TER 1 las edificaciones deberán adosarse unas a otras. En las áreas TER 2 y TER 3 las edificaciones podrán adosarse unas a otras o separarse un mínimo de 3 metros.

**d) relativos a la intensidad.**

\* Coeficiente de edificabilidad neta: Se permite una edificabilidad neta máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en las tres áreas.

ÁREA	IEN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		
	TOTAL	RES.	TER.	TOTAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
TER1	1,0000	0,0000	1,0000	3.565,02	0,00	3.565,02
TER2	1,0000	0,0000	1,0000	2.466,37	0,00	2.466,37
TER3	1,0000	0,0000	1,0000	982,67	0,00	982,67

\* Coeficiente de ocupación: Se permite la ocupación máxima del 100% de la parcela.

**e) relativos al volumen y forma.**

\* Número máximo de plantas: será de 2 plantas.

\* Altura máxima reguladora: será de 7 metros medidos a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta según lo expresado en el Artículo 40.- Altura reguladora o, en su caso, a cabeza de pilar.

\* Entreplantas: se permiten en las condiciones Artículo 48.- Entreplanta y computan en cuanto a edificabilidad.

\* Semisótanos: se permiten.

\* Sótanos: se permiten.

\* Cuerpos volados y elementos salientes: se permiten en las condiciones establecidas en el PGOU y computan en cuanto a edificabilidad.

**f) dotación de aparcamientos.**

\* Se exigirá en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

**Artículo 74.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE O EN ALTURA (RES)****Ámbito.**

La zona está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación y Uso del Suelo del Plan, e identificadas en las áreas edificables números RES 1, RES 2, RES 3, RES 4, RES 5, RES 6 y RES 7.

**Configuración de la zona.**

El sistema de ordenación para cada una de las áreas definidas será el siguiente:

ÁREA	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
RES1	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
RES2	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
RES3	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
RES4	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
RES5	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
RES6	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
RES7	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL MÚLTIPLE

\* El uso global en el Área RES 6 se destinará a Viviendas de Protección Pública.

**Usos pormenorizados.****a) Usos dominantes.**

\* Residencial múltiple o en altura, con destino a viviendas de protección pública en RES6 y a vivienda libre en el resto.

**b) Usos compatibles.**

\* Garaje-aparcamiento  
\* Guarderías, centros educativos, despachos y consultas profesionales, peluquerías, quioscos, oficinas, comercios Tco 1 a , Tco 1 b y similares.

**\* Deportivo.****\* Recreativo TRE 1.****c) Usos incompatibles.**

\* Industrial en todas sus acepciones.

\* Terciario TER 2, TER 3 y TER 4.

\* Residencial unitario.

Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos del uso residencial múltiple o en alturas serán los siguientes:

**a) relativos a la manzana y el vial.**

\* En todas las áreas la edificación deberá separarse de la alineación de vial una distancia mínima de cinco metros.

\* Las rasantes son las que vienen definidas en los planos correspondientes.

- b) relativos a la parcela.
  - \* Parcela mínima edificable: Se establece en 1.000 metros cuadrados.
  - \* Fachada mínima: Se establece en 20 metros.
- c) relativos a la posición.
  - \* Distancia mínima a lindes de parcela: En todas las áreas la edificación deberá separarse un mínimo de tres metros de todos los lindes.
  - \* Separación mínima entre edificaciones: En todas las áreas las edificaciones deberán mantener una separación mínima de seis metros.
- d) relativos a la intensidad.
  - \* Coeficiente de edificabilidad neta: Se permite una edificabilidad neta máxima diferente en cada área en función de la altura máxima permitida. Estas edificabilidades netas son las siguientes:

ÁREA	IEN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		
	TOTAL	RES.	TER.	TOTAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
RES1	2,43335	2,43335	0,00000	11.518,00	11.518,00	0,00
RES2	2,92002	2,92002	0,00000	18.280,14	18.280,14	0,00
RES3	2,43335	2,43335	0,00000	7.694,43	7.694,43	0,00
RES4	2,43335	2,43335	0,00000	5.523,80	5.523,80	0,00
RES5	2,92002	2,92002	0,00000	15.377,25	15.377,25	0,00
RES6	3,49312	3,49312	0,00000	33.043,86	33.043,86	0,00
RES7	2,41703	2,41703	0,00000	18.708,71	18.708,71	0,00

- \* Coeficiente de ocupación: Se permite una ocupación máxima del 60% de la parcela en todas las áreas.
- e) relativos al volumen y forma.
  - \* Número máximo de plantas: para cada una de las diferentes áreas será la siguiente:

ÁREA	ALTURA MÁXIMA	
	Plantas	Metros
RES1	5,00	17,00
RES2	6,00	20,00
RES3	5,00	17,00
RES4	5,00	17,00
RES5	6,00	20,00
RES6	7,00	23,00
RES7	6,00	20,00

- \* Altura máxima reguladora: para cada una de las diferentes áreas será la especificada en el cuadro anterior, medida a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta según lo expresado en el Artículo 40.- Altura reguladora.
- \* Entreplantas: se permiten en las condiciones Artículo 48.- Entreplanta y computan en cuanto a edificabilidad.
- \* Semisótanos: se permiten.
- \* Sótanos: se permiten.
- \* Cuerpos volados y elementos salientes: se permiten en las condiciones establecidas en el PGOU y computan en cuanto a edificabilidad.
- f) dotación de aparcamientos.
  - \* Se exigirá en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de 1 plaza por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de otros usos.

Artículo 75.- EQUIPAMIENTOS (EQ)

Ámbito.

La zona está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación y Uso del Suelo del Plan, e identificadas en las áreas edificables números EQ 1, EQ 2 y EQ 3.

Configuración de la zona.

El sistema de ordenación para cada una de las áreas definidas será el siguiente:

ÁREA	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EQ1	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	DOTACIONAL (ED EDUCATIVO CULTURAL)
EQ2	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	DOTACIONAL (DM DOTACIONAL MÚLTIPLE)
EQ3	EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	DOTACIONAL (DM DOTACIONAL MÚLTIPLE)

Usos pormenorizados.

a) Usos dominantes.

\* Dotacional para equipamiento público. ED Educativo cultural en EQ1 y DM Dotacional Múltiple en EQ2 y EQ3.

b) Usos compatibles.

\* Garaje -Aparcamiento (Subsuelo).

c) Usos incompatibles.

\* Industrial en todos sus tipos.

\* Terciario en todos sus tipos.

\* Residencial en todos sus tipos.

Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos de los equipamientos serán los siguientes:

- a) relativos a la manzana y el vial.

\* En todas las áreas la edificación deberá separarse de la alineación de vial una distancia mínima de cinco metros.

\* Las rasantes son las que vienen definidas en los planos correspondientes.

b) relativos a la parcela.

\* No se establecen

c) relativos a la posición.

\* Distancia mínima a lindes de parcela: Como criterio general, en todas las áreas la edificación deberá separarse un mínimo de tres metros de todos los lindes. No obstante, se permitirán excepciones suficientemente justificadas a criterio municipal.

\* Separación mínima entre edificaciones: En todas las áreas las edificaciones deberán mantener una separación mínima de seis metros. No obstante, se permitirán excepciones suficientemente justificadas a criterio municipal.

d) relativos a la intensidad.

\* Coeficiente de edificabilidad neta: El necesario para implantar el equipamiento asignado.

\* Coeficiente de ocupación: Se permite una ocupación máxima del 60% de la parcela en todas las áreas. No obstante, se permitirán excepciones suficientemente justificadas a criterio municipal.

e) relativos al volumen y forma.

\* Número máximo de plantas y Altura máxima reguladora: Las necesarias para implantar el equipamiento asignado.

\* Entreplantas: se permiten en las condiciones Artículo 48.- Entreplanta y computan en cuanto a edificabilidad.

\* Semisótanos: se permiten.

\* Sótanos: se permiten.

\* Cuerpos volados y elementos salientes: se permiten en las condiciones establecidas en el PGOU y computan en cuanto a edificabilidad.

f) dotación de aparcamientos.

\* No se establece.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

ZONA TERCIARIA		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-TERCIARIA		CÓDIGO: TER
MUNICIPIO: ONDA		PLAN: PLAN PARCIAL UE-2
SISTEMA DE ORDENACIÓN: TER 1: ALINEACIÓN DE CALLE TER 2 Y TER 3: EDIFIC. AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: TER 1: MANZANA COMPACTA TER 2 Y TER 3: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE COMERCIAL TCO 1 a, TCO 1 b RECREATIVO TRE 1 HOTELERO DEPORTIVO	Usos COMPATIBLES INDUSTRIAL IND 1 EN TERI, GARAJE-APARCAMIENTO, GUARDERIA Y CENTROS EDUCATIVOS, RELIGIOSO, DESPACHOS, CONSULTAS PROFESIONALES, ALMACENES, KIOSKOS, PELUQUERIAS.	Usos INCOMPATIBLES INDUSTRIAL EN TODOS SUS TIPOS, INDUSTRIAL IND 2, IND 3 e IND 4, RECREATIVO TRE 2, TRE 3, TRE 4 Y COMERCIAL TCO 2, TCO 3

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	100 M <sup>2</sup>	Ocupación MÁXIMA	100%
FACHADA MÍNIMA EDIFICABLE	5 METROS	DISTANCIA EDIFICACIÓN A	SEGÚN ÁREAS
		DISTANCIA MÍNIMA A LINDES PARCELA	SEGÚN ÁREAS
		SEPARACIÓN MÍNIMA EDIFICACIONES	SEGÚN ÁREAS
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA		VOLUMEN Y FORMA	
TER 1, TER 2, TER 3	1,00000	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 PLANTAS
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 METROS
		ENTREPLANTAS	SI
		SEMI-SÓTANOS	SI
		SÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS Y ELEM. SALIENTES	SI

DOTACIÓN DE APARCAMENTOS	
1 PLAZA POR CADA 100 M <sup>2</sup> DE TECHO.	

ZONA RESIDENCIAL		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL MÚLTIPLE O EN ALTURA		CÓDIGO: RES
MUNICIPIO: ONDA		PLAN: PLAN PARCIAL UE-2
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL MÚLTIPLE

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE RESIDENCIAL MÚLTIPLE O EN ALTURA VIVIENDA PROTEGIDA EN RES VIVIENDA LIBRE EN EL RESTO	Usos COMPATIBLES GARAJE-APARCAMIENTO, GUARDERIA Y CENTROS EDUCATIVOS, RECREATIVO (TRE 1, COMERCIAL TCO 1 a y b, OFICINAS Y SIMILARES, ALMACENES, KIOSKOS, PELUQUERIAS, DEPORTIVO	Usos INCOMPATIBLES INDUSTRIAL EN TODOS SUS TIPOS TERCIARIO TER 2, TER 3, TER 4 RESIDENCIAL UNITARIO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	1.000 M <sup>2</sup>	COEFICIENTE OCUPACIÓN	60%
FACHADA MÍNIMA DE PARCELA	20 METROS	DISTANCIA EDIFICACIÓN A	5 METROS
		DISTANCIA MÍNIMA A LINDES PARCELA	3 METROS
		SEPARACIÓN MÍNIMA EDIFICACIONES	6 METROS
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA		VOLUMEN Y FORMA	
RES 1, RES 3, RES 4	2,43335	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5, 6 Y 7 PLANTAS
RES 2, RES 5	2,92002	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	17, 20, 23 m.
RES 6	3,49312	ENTREPLANTAS	SI
RES 7	2,41703	SEMI-SÓTANOS	SI
		SÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS Y ELEM. SALIENTES	SI

DOTACIÓN DE APARCAMENTOS	
1 PLAZA POR VIVIENDA.	
1 PLAZA POR CADA 100 M <sup>2</sup> DE TECHO DE OTROS USOS.	

<b>ZONA EQUIPAMIENTOS</b>		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		CÓDIGO: EQ
MUNICIPIO: ONDA		
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA		PLAN: PLAN PARCIAL UE-2
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: DOTACIONAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE EDUCATIVO CULTURAL (EQ 1) DOTACIONAL MÚLTIPLE (EQ 2 y 3)	Usos COMPATIBLES CARAJE-APARCAMIENTO (SUBSELEO)	Usos INCOMPATIBLES TERCIARIO EN TODOS SUS TIPOS INDUSTRIAL EN TODOS SUS TIPOS RESIDENCIAL EN TODOS SUS TIPOS TODOS LOS INCOMPATIBLES DEL USO DOTACIONAL
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	DISTANCIA EDIFICACIÓN A	5 METROS (*)
	DISTANCIA MÍNIMA LÍNEA PARCELA	3 METROS (*)
	SEPARACIÓN MÍNIMA EDIFICACIONES	6 METROS (*)
	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	60% (*)
* SI SE PERMITEN EXCEPCIONES SI ESTÁN DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA EL NECESARIO (según EQUIPAMIENTO)	VOLUMEN Y FORMA	
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	LA NECESARIA
	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	LA NECESARIA
	ENTREPANTAS	SI
	PERISCOPIOS	SI
	SÓTANOS	SI
	CUERPOS VOLADOS Y ELEM. SALIENTES	SI
<b>DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS</b>		
NO SE ESTABLECE.		

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA de las zonas y tipologías**

zona: alineación de calle  
tipología: manzana compacta



zona: edificación aislada  
tipología: bloque exento



C-5276-U

**CONSELLERIA DE SANIDAD**

DIRECCIÓN GENERAL DE SALUT PÚBLICA

**Notificación de acuerdo de anulación de autorizaciones sanitarias.**

Ante la imposibilidad de notificar de forma personal y directa a los interesados los acuerdos de anulación de las autorizaciones sanitarias que a continuación se relacionan y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publican ahora.

Benicarló, 29/04/2010.

El Director del Centro de Salud Pública de Benicarló:  
Fernando Pujo Ardanuy.

«Vistos los expedientes de anulación de las autorizaciones sanitarias de los establecimientos que abajo se relacionan en los que consta en acta de inspección que se ha producido un cese de actividad.

Considerando lo dispuesto en el artículo artículo 7 del Decreto 22/2009, de 30 de enero, del Consell, por el que se regula la autorización sanitaria de establecimientos alimentarios menores, le notifico que se va a proponer al Director Territorial de Sanidad la anulación de las mismas, al ser el órgano competente para resolver dicho procedimiento, en virtud de la competencia atribuida por el artículo artículo 3 del citado Decreto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se le concede un plazo de diez días, contados a partir del día siguiente a la publicación de la presente notificación, para formular las alegaciones y presentar los documentos que a su derecho convengan.

El plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento es de tres meses a contar desde la fecha del presente acuerdo, según lo dispuesto en el artículo 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sin perjuicio de las posibles interrupciones de dicho plazo que se puedan producir conforme al artículo 42.5.

La falta de resolución expresa dentro del plazo legal para dictarla producirá la caducidad del procedimiento con el archivo de las actuaciones, conforme dispone el artículo 44 de la misma Ley, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar un nuevo procedimiento.

Para obtener información sobre el estado de tramitación de su procedimiento puede dirigirse al Centro de Salud Pública de Benicarló sito en la Peñiscola, 21, telf: 964474311, o a la Centro de Salud Pública de Castellón de la Plana sita en Avd. del Mar, 12.

Titular: Cedipsa, S.A.  
Domicilio: Ctra Nacional 340 Km. 143,8  
Municipio: Vinaròs  
Nº expediente: BE-93/2010  
Autorización sanitaria: 071290/03/CS  
Nº acta: 08041  
Fecha acta: 09/04/2010.

C-4998

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****AYUNTAMIENTOS****ALBOCÀSSER**

Por resolución de Alcaldía de fecha 5-5-2010, se aprobó la adjudicación provisional del contrato de obras de CONSTRUCCIÓN LOCAL PARA ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES lo que se publica a lo efectos del artículo 135.3 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

- Entidad Adjudicataria:  
a) Organismo: ALCALDIA.
- Tramitación y procedimiento:  
a) Tramitación: Ordinaria.  
b) Procedimiento: Negociado sin publicidad.

3. Adjudicación:  
a) Fecha: 5-5-2010.  
b) Contratista: D. Francisco Fabregat Barreda.  
c) Importe de la adjudicación: Importe neto: 120.956,21 euros. IVA % 19,352,20 euros. Importe total: 140.309,20 euros.  
En Alboçàsser, a cinco de mayo de 2010.—El Alcalde, Antonio Querol Ferrando. 5131-U

**ALMASSORA**

Aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 de mayo de 2010, las bases que regirán la contratación de una Operación de Crédito a corto plazo por importe de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (2.655.000,00 Euros), se solicita la remisión de ofertas para la contratación de la correspondiente operación debiendo remitirse a este Ayuntamiento en el plazo de 7 días naturales a partir del siguiente a la publicación del presente edicto, con arreglo a las bases y las siguientes condiciones particulares, cuya oferta debe concretar; conforme al siguiente modelo de proposición:

**ANEXO****MODELO DE PROPOSICION**

D....., mayor de edad, de profesión ..... domiciliado en ..... con D.N.I. .... expedido en ..... con fecha ..... en nombre propio, o/ en representación de ..... con domicilio en ..... con N.I.F. .... teniendo conocimiento de la convocatoria para la contratación de una Operación de Crédito anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia nº ..... de fecha ..... toma parte y se compromete a realizar el contrato de "Operación de Crédito", por importe de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL