
ANEXO 2.- BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR LOGISTICS CASTELLÓN DE LA PLANA. AVANCE NORMATIVA URBANÍSTICA

UTE LOGISTICS

julio 2025



PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

planifica.org @ | info@planifica.org

GUILLAMÓN RUBERT ASOCIADOS, S.L.P.

gryasociados.com | arquitectura@gryasociados.com

GRUPO INTERCONTROL

intercontrol.es/ | correo@intercontrol.es

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.....	5
Artículo 1. Objeto y contenido de la actuación.....	5
Artículo 2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.....	5
Artículo 3. Documentación del Plan.....	5
Artículo 4. Vigencia del Plan.....	6
Artículo 5. Publicación, ejecutividad y normas complementarias.....	6
Artículo 6. Modificaciones y desarrollo del Plan.....	6
TÍTULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	7
Artículo 7. Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.....	7
Artículo 8. Definición de la Infraestructura Verde en el ámbito del Plan Especial.....	7
Artículo 9. Clasificación del suelo.....	7
Artículo 10. Tratamiento de los bienes de titularidad no municipal.....	8
Artículo 11. Afecciones físicas y jurídicas.....	8
Artículo 12. Red primaria de dotaciones públicas.....	8
Artículo 13. Desarrollo.....	8
Artículo 14. Instrumentos de desarrollo: Estudios de Detalle.....	10
Artículo 15. Condiciones de gestión de la actuación integrada.....	10
TERCERO. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	12
CAPÍTULO 1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	12
Artículo 16. Zonas de calificación urbanística.....	12
CAPÍTULO 2.- NORMAS GENERALES DE EJECUCION.....	12
Artículo 17. Régimen de actuación.....	12
Artículo 18. Delimitación sectorial, Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.....	12
CAPÍTULO 3.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO.....	12
Artículo 19. Proyecto de Urbanización.....	12
Artículo 20. Zonas verdes y espacios libres.....	13
Artículo 21. Equipamientos: Infraestructura - Servicio urbano (S.QI) y Dotacional múltiple (S.QM).....	17
Artículo 22. Sistema viario.....	18
Artículo 23. Aparcamientos.....	18
CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO.....	18
Artículo 24. Concepto, ámbito de aplicación y régimen de actividades.....	18
Artículo 25. Subzona de uso industrial (IN-1).....	19
Artículo 26. Subzona de uso terciario (TR).....	21
CAPÍTULO 5.- NORMAS DE DESARROLLO.....	22
Artículo 27. Condiciones de los Estudios de Detalle.....	22
Artículo 28. Condiciones de Parcelación.....	22
Artículo 29. Segregación de edificaciones en parcela mancomunada.....	23
Artículo 30. Condiciones de solar.....	23
Artículo 31. Plazo para edificar.....	23
TÍTULO CUARTO. - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	24
Artículo 32. Configuración general de la edificación.....	24
CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.....	24
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA.....	24
Artículo 33. Lindes y medición de superficie.....	24
Artículo 34. Alineaciones.....	24
Artículo 35. Alineación Exterior.....	24
Artículo 36. Alineación Interior o Línea de la edificación.....	24
Artículo 37. Rasante.....	24
Artículo 38. Distancia a lindes.....	25
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	25
Artículo 39. Superficie ocupable.....	25

Artículo 40. Coeficiente de ocupación.....	25
Artículo 41. Superficie libre de parcela.....	25
SECCIÓN TERCERA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA.....	25
Artículo 42. Superficie construida por planta.	25
Artículo 43. Superficie construida total.	25
Artículo 44. Superficie útil.	25
Artículo 45. Edificabilidad.	26
Artículo 46. Índice de edificabilidad neta.	26
SECCIÓN CUARTA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE.	26
Artículo 47. Planta Sótano.	26
Artículo 48. Planta Semisótano.	26
Artículo 49. Piezas habitables en plantas bajo rasante.	27
SECCIÓN QUINTA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.	27
Artículo 50. Construcciones por encima de la altura del edificio.	27
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.....	27
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	27
Artículo 51. Local.....	27
Artículo 52. Pieza habitable.	28
Artículo 53. Local exterior.....	28
Artículo 54. Condiciones de las piezas habitables.	28
Artículo 55. Prevención de las caídas.	28
Artículo 56. Patio de luces.	28
Artículo 57. Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.	28
Artículo 58. Patio de ventilación.	29
Artículo 59. Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.	29
Artículo 60. Luces rectas.....	29
Artículo 61. Ventilación e iluminación.....	29
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.	29
Artículo 62. Protección contra incendios.....	29
Artículo 63. Supresión de barreras arquitectónicas.	30
Artículo 64. Señalización en los edificios.	30
Artículo 65. Prevención contra el rayo.	30
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES AMBIENTALES.	30
Artículo 66. Condiciones ambientales.	30
Artículo 67. Lugar de observación del impacto ambiental.	31
Artículo 68. Evacuación de humos.	31
Artículo 69. Instalación de climatización.	31
Artículo 70. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.	31
Artículo 71. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	32
Artículo 72. Transmisión de ruido.	32
Artículo 73. Vibraciones.....	33
Artículo 74. Deslumbramiento.....	33
Artículo 75. Recuperación de agua por condensación.	33
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES.....	33
Artículo 76. Dotación de agua.....	33
Artículo 77. Dotación de energía eléctrica.....	33
Artículo 78. Instalaciones de transformación eléctrica.	33
Artículo 79. Cuarto de contadores y controles.	34
Artículo 80. Puesta a tierra.	34
Artículo 81. Otras energías.	34
Artículo 82. Red Pública de Comunicaciones Electrónicas.....	35
Artículo 83. Condiciones de los residuos sólidos.....	35
Artículo 84. Contaminación atmosférica.	35
Artículo 85. Condiciones de las aguas residuales.	36
Artículo 86. Condiciones del abastecimiento de agua.....	36
CAPÍTULO CUARTO: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.....	36
SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN.....	36

Artículo 87. Características generales de los tipos previstos.	36
Artículo 88. Edificaciones secundarias y otras obras.	36
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.	37
Artículo 89. Tratamiento exterior de edificios y zonas ajardinadas.	37
Artículo 90. Cerramientos y vallados.	37
TÍTULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA Y PATRIMONIAL.	38
Artículo 91. Catálogo de Bienes.	38
Artículo 92. Inventario.	38
TÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	39
Artículo 93. Instrumentos de paisaje del Planeamiento superior.	39
Artículo 94. Normas de Integración Paisajística definidas en el EIP del Sector LogístiCS.	39

TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES

Artículo 1. Objeto y contenido de la actuación.

El presente documento constituye las Ordenanzas del Plan Especial LogístiCS, desarrollo urbanístico del ámbito territorial basado en la delimitación de los sectores PLATAFORMA LOGISTICA y CARRETERA GRAO-ALMAZORA del Plan General Estructural de Castellón y del ámbito del PIA “Proyecto de Descarbonización de los productos y procesos productivos que se llevan a cabo en la Refinería de Castellón”.

Tiene por objeto modificar sensiblemente la ordenación estructural del conjunto del área y establecer la ordenación pormenorizada del sector de suelo industrial delimitado.

El Plan se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Se han tenido en cuenta asimismo los contenidos del planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:

- Plan General Estructural de Castellón, aprobado definitivamente por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana en fecha 17 de diciembre de 2021
- Plan de Ordenación Pormenorizada aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en sesión extraordinaria de 11 de noviembre de 2022

Artículo 2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Forman parte de la Ordenación Estructural los siguientes Títulos:

- TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.
- TÍTULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- TÍTULO TERCERO: NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.
- TÍTULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA Y PATRIMONIAL.
- TÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Artículo 3. Documentación del Plan.

El presente borrador de Plan acompaña al Documento Inicial Estratégico que forma parte de la

solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Artículo 4. Vigencia del Plan.

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Artículo 5. Publicación, ejecutividad y normas complementarias.

1.- El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de su publicación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP.

2.- La publicación incluirá los documentos que figuran en ese mismo artículo.

Artículo 6. Modificaciones y desarrollo del Plan.

Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán el TRLOTUP y demás legislación vigente.

A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 41 del TRLOTUP y en las condiciones que se determinan en estas Normas.

El desarrollo del Plan Especial se prevé en una única unidad de ejecución.

El futuro Estudio de Movilidad y las propuestas relativas a transporte público deberán actualizarse conforme se conozca el tamaño y características de las empresas que se implanten en el Área Logística.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 7. Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Se establecen las siguientes Directrices de la estrategia de evolución urbana:

1. El objetivo perseguido por la actuación es el de desarrollar una zona logística e industrial, por gestión directa de la Administración, donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria y ferroviaria nacional y desde el Puerto de Castellón.
2. La actuación se refiere al área denominada LogístiCS, que, junto al Polígono Industrial El Serrallo, formarán un área industrial de importancia supramunicipal por las actividades que albergará y su conexión con el resto del territorio por mar, carretera y ferrocarril.
3. La ordenación de LogístiCS, acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: adecuado sistema de accesos, amplias secciones viarias, potenciación de los valores medioambientales, amplia dotación de servicios e infraestructuras, y claridad compositiva de los trazados urbanos.
4. El Área LogístiCS, prevista por el PGE de Castelló de la Plana como suelo urbanizable, cumple las condiciones estipuladas en el mismo:
 - El uso global es el industrial.
 - La forma de gestión será directa.
 - El índice de edificabilidad bruta se encuentra en la horquilla definida por el Plan General Estructural, 0,3 - 0,5 m²t/m²s.
5. - Se ha previsto la reserva de suelo para la ejecución del acceso sur al Puerto de Castellón. Esta infraestructura no será financiada por los propietarios del suelo del ámbito LogístiCS.

Artículo 8. Definición de la Infraestructura Verde en el ámbito del Plan Especial.

Los espacios que integran la infraestructura verde del LogístiCS parten de la definida en el PGE y el POP de Castelló de la Plana a los que se añaden los que se incluyen a continuación tras un análisis más detallado:

- Zonas verdes del sector, propuestas a través de un eje transversal que estructura la ordenación pormenorizada y que asume el trazado de la Vía Litoral y del Camí de la Donació.
- Las zonas de transición en los lindes con la CS-22, en el extremo sur y en el extremo norte (colindantes con cultivos de la plana)
- Ejes de movilidad ciclopeatonal principales.
- Zona terciaria y de equipamientos localizada al noroeste del sector.

Artículo 9. Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el Sector redelimitado del presente Plan Especial LogístiCS se clasifica

como urbanizable de uso global industrial, sometido, por tanto, al régimen de Actuaciones Integradas.

Artículo 10. Tratamiento de los bienes de titularidad no municipal.

La protección de líneas eléctricas seguirá lo dispuesto por su normativa sectorial, destacando en particular Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09; el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y las servidumbres de paso; la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico; el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero; y el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

La protección y afecciones de las infraestructuras ferroviarias seguirá lo dispuesto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. De la misma manera, la protección de los elementos viarios seguirá lo dispuesto por la legislación de carreteras vigente, entre otras, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 11. Afecciones físicas y jurídicas.

Se ha grafiado en la información gráfica que acompaña este documento, los suelos afectos por las distintas regulaciones sectoriales en materia de Ferrocarriles, Carreteras (según titularidad), Riesgo de Inundación, Costas, Líneas Eléctricas de Alta Tensión, Gasoductos y Aguas. En estos suelos será de aplicación el régimen establecido en la normativa y/o legislación sectorial vigente.

Además, figuran otras zonas con regulación especial, es el caso de los caminos históricos que figuran en el PGE de Castelló de la Plana donde será de aplicación lo establecido en su parte normativa.

Artículo 12. Red primaria de dotaciones públicas.

La Red Primaria se muestra en la documentación gráfica del Plan, y está compuesta por el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos con un carácter relevante en la estructura urbanística municipal.

Artículo 13. Desarrollo.

El Plan Especial del LogístiCS modifica sustancialmente la ordenación estructural y contiene la ordenación pormenorizada del sector e incluye todo el suelo de nuevo desarrollo en una única Área de Reparto.

Cuenta con las siguientes características:

FUNCIÓN TERRITORIAL: Creación de un ámbito susceptible de albergar actividades que requieran unas condiciones privilegiadas de accesibilidad y superficie.

USO GLOBAL: Actividades empresariales relacionadas con los sectores de actividades logísticas,

industrial y terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales, excepto residencial unifamiliar destinado a vivienda de personal de guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: La superficie computable del sector resulta de restar la superficie de la parcela que albergará la depuradora a la superficie del mismo.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector LogístiCS es de 0,4 m² construidos por m² de suelo, coincidente con el rango establecido por el PGE de Castellón. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene la edificabilidad bruta máxima del sector (EB).

RESERVAS DOTACIONALES: Se corresponden con lo establecido al respecto en el TRLOTUP

- a) La reserva mínima de zonas verdes del sector LogístiCS es mayor del 10 % de la superficie computable.
- b) La reserva mínima de equipamientos es mayor del 5% de la superficie computable del sector.
- c) La anchura de la red viaria (rodada) es, como mínimo, de 18 y 24 metros para viales de sentido único y doble sentido respectivamente. Para viales de uso preferente peatonal, el mínimo es de 5 metros.

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: El Plan Especial establece la ordenación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación urbanística.

En el Proyecto de Urbanización se determinarán y definirán los elementos a ejecutar. Ese proyecto tendrá en cuenta que:

- Se someterá al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Irá acompañado de un Estudio de Huella de Carbono donde se concrete con mayor precisión la huella de carbono y se determine la ganancia producida por las zonas verdes y la pérdida por los campos de cultivo eliminados. Para que este estudio sea preciso se deberá estudiar con detalle el ajardinamiento que se realizará en las zonas verdes, viales y parcela privada.
- Estudiará el mantenimiento de la funcionalidad de la red de acequias, los sistemas SUDS (Sistemas urbanos de drenaje sostenible) a implantar, la recuperación del agua de condensación procedente de los equipos de refrigeración y el tratamiento del agua depurada.
- Adoptará medidas para minorar la contaminación lumínica que pudiera producirse.
- Tendrá en cuenta las actuaciones previstas en el Informe de perspectiva de género
- Necesitará Memoria de Impacto Patrimonial.

Artículo 14. Instrumentos de desarrollo: Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan Especial, de acuerdo con el contenido establecido en el artículo 41 del TRLOTUP.
2. Podrán asimismo redactarse para determinar las condiciones de la segregación de edificaciones en parcela mancomunada.

Artículo 15. Condiciones de gestión de la actuación integrada

El Plan Especial LogístiCS es de iniciativa pública, debiéndose tramitar el correspondiente Programa de Actuación Integrada por gestión directa de la Administración.

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**Red viaria:**

La actuación sobre el Sector LogístiCS exigirá la realización completa de las conexiones del sector con la carretera CS-22.

Correrá a cargo del Sector, en caso de ser necesario, adoptar las medidas de acondicionamiento que resulten precisas para mantener los niveles de servicio y seguridad viaria de las carreteras autonómicas, así como materializar las oportunas reservas de suelo que garanticen su ejecución.

Los proyectos de urbanización deberán prever la construcción de intercambiadores en el ámbito que permitan la coordinación de los servicios de transporte de las concesiones, con los autobuses lanzadera, así como los servicios discrecionales para los trabajadores del polígono.

La red ciclista del sector deberá conectarse con las vías ciclistas interurbanas en su entorno.

Red de saneamiento:

La red de saneamiento será separativa.

Para las aguas pluviales se deberán introducir sistemas de drenaje sostenibles (SUDs), tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique. (Art. 126.ter. punto 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

A este respecto deberán introducir la utilización de SUDs y/o balsas/tanques de tormentas para laminar la avenida asociada a $T = 15$ años sin que varíe el hidrograma del cauce aguas abajo del punto de vertido. Es decir, que no se vea afectado el caudal pico circulante por el cauce donde se vierta, en comparación con la situación de la zona natural (no urbanizada), debiendo justificarlo mediante un Estudio hidrológicohidráulico, en el que se recoja, al menos, planos de la cuenca de aporte y de la cuenca hidrográfica del cauce afectado, cálculo del caudal de aguas pluviales a verter, y justificación del diámetro de tubería adoptado (el diámetro de las conducciones de vertido de aguas pluviales al cauce no deberá sobredimensionarse).

Dicho estudio deberá contener un comparativo que justifique que no se varía el hidrograma del

cauce aguas abajo del punto de vertido para la avenida asociada a $T = 15$ años.

Los SUDs deberán diseñarse tanto para la cantidad como para la calidad siguiendo los criterios establecidos en la Guía básica de diseño de sistemas urbanos de drenaje sostenible para el término municipal de Castelló de la Plana

Los SUDs se deben instalar tanto en parcela privada como pública (viario, zonas verdes y equipamientos).

En episodios de lluvias superiores a las de diseño, hasta un periodo de retorno $T=100$ años, las parcelas privadas deberán introducir sistemas para laminar el volumen generado mediante inundación controlada de las superficies libres de parcela, depósitos o la solución que se considere que una vez superada la tormenta verterán a la red pluvial municipal con un caudal limitado, equivalente al caudal generado para la avenida asociada a $T = 15$ años en la superficie de la parcela previa a la urbanización.

Las aguas de la depuradora deberán recibir un proceso de depuración tal que permita que las características fisicoquímicas del agua sean válidas para la recarga del acuífero.

Energía eléctrica:

El suministro deberá proceder preferentemente de fuentes renovables. Se plantea realizar una nueva subestación de transformación eléctrica a instalar en la manzana de equipamiento infraestructura servicio urbano.

En los nuevos edificios a instalar en LogístiCS (dotacional, industrial y terciario), así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida superior a 1.000 m², en aplicación del artículo 14.2 del Decreto Ley 14/2020, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, se instalarán módulos fotovoltaicos para la producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica a instalar se determinará teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta, con un mínimo de 15 kW.

Red de telecomunicaciones:

La conexión con la red pública de comunicaciones electrónicas general se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del sector. Se incluirá entre las obras de urbanización la previsión de la red pública de comunicaciones electrónicas.

Red de gas:

Se incluirá entre las obras de urbanización la construcción de la red de suministro de gas a las parcelas.

TERCERO. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO 1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 16. Zonas de calificación urbanística.

El Plan Especial establece las siguientes áreas o subzonas, de carácter privado, de calificación urbanística, tal como se grafía en la documentación gráfica:

- Subzona de uso industrial (IN-1)
- Subzona de uso terciario (TR)

El régimen urbanístico de cada una de estas zonas viene determinado por lo establecido en el presente Plan Especial, en el planeamiento general vigente en Castelló de la Plana, el TRLOTUP y el Anexo IV del mismo.

CAPÍTULO 2.- NORMAS GENERALES DE EJECUCION

Artículo 17. Régimen de actuación.

Para el cumplimiento del objetivo perseguido por la actuación, la creación de una zona industrial donde puedan ubicarse usos que requieran parcelas de grandes dimensiones con condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Castellón se reserva el sector delimitado para su desarrollo por gestión directa de la Administración, conforme a lo dispuesto en el art. 123 del TRLOTUP.

Artículo 18. Delimitación sectorial, Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Se establece un único Sector, con la denominación “LogístiCS”. La delimitación se ha realizado siguiendo los criterios de sectorización definidos en el TRLOTUP.

Todo el suelo del sector y elementos de la red primaria adscrita determinados por el PGE, se constituyen en una única área de reparto. El índice de edificabilidad bruta (IEB) se fija en 0,4 m²t/m²s, referido a la superficie computable del sector.

Al no establecerse coeficientes de ponderación el aprovechamiento tipo del sector coincide con el índice de edificabilidad referido a la superficie computable del sector.

CAPÍTULO 3.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

Artículo 19. Proyecto de Urbanización.

Deberá cumplir con lo establecido al respecto en la normativa del PGE.

El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización. Deberá cumplir en cuanto finalidad y contenido con lo establecido al respecto en los artículos 182 y ss del TRLOTUP, respetando las determinaciones contenidas en este Plan. Los proyectos contendrán la definición de las necesarias conexiones entre las redes que se proyecten y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de

los costes.

Los proyectos de urbanización con los que se desarrolle el Sector deberán definir los espacios peatonales, incluyendo viales con arbolado, áreas de descanso, zonas con sombra, ajardinadas, de ocio, dotaciones para los usuarios y rutas de acceso no motorizado, conectadas con la red dotacional a escala territorial. En particular se deberán definir espacios verdes y servicios de proximidad.

En el diseño de los vallados, el alumbrado público y los elementos de mobiliario urbano, especialmente las paradas de transporte público, se deberá facilitar la visibilidad para incrementar la seguridad del espacio público.

Los proyectos de urbanización deberán incluir paneles informativos y acceso a tecnologías de la información, para facilitar la orientación en el espacio público.

En los espacios públicos que queden vacíos en determinadas franjas horarias, se deberán facilitar usos alternativos compatibles con las actividades en su entorno.

En el mantenimiento de la urbanización se incluirá el de los solares sin utilizar mientras sean públicos.

Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.

La localización de los Centros de Transformación de energía eléctrica se contendrá en el Proyecto de Urbanización. Las características constructivas de los Centros, así como los depósitos de regulación de agua potable, las conexiones a red de gas y las comunicaciones, serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales del entorno.

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan.

Los esquemas de aceras, calzadas y aparcamientos podrán ser alterados en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones de las manzanas ni reducir en conjunto la superficie viaria no motorizada, manteniendo el suelo vegetal en las zonas ajardinadas, sin sellar, y acondicionando el viario con mobiliario urbano para facilitar la estancia en la calle, con zonas de sombra.

Artículo 20. Zonas verdes y espacios libres.

Las zonas verdes y espacios libres públicos serán diseñados en el Proyecto de Urbanización, dotándolos del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado a su uso. En ellos se permitirá el uso deportivo y pequeñas instalaciones de

hostelería, así como el paso e instalación de elementos de infraestructura eléctrica (centro de transformación, tendidos, etc.), de elementos de suministro y tratamiento de agua, instalaciones relacionadas con el aprovechamiento de la energía renovable o la reducción de la huella de carbono y cualesquiera otras infraestructuras de servicio urbano compatibles con su destino. Las construcciones sobre este tipo de suelo no podrán tener más de una planta y ocuparán una superficie inferior al 5% del total.

Se deberá tratar con especial cuidado la ordenación y patrones paisajísticos, así como las especies vegetales a implantar, con el objeto de integrar en la infraestructura verde las áreas de afección visual identificadas en el estudio de integración paisajística.

Condiciones de diseño:

1. Las plantaciones deben cumplir con lo indicado en el futuro Estudio de la Huella de Carbono y Dispersión de Contaminantes, de manera que contribuyan a la compensación de las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

Se considerará la Orden 10/2018, de 27 de febrero, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, con el objeto de compensar la pérdida del sumidero de CO₂.

2. Deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con:

- a) Una delimitación clara que permita distinguirlas de su entorno, preferentemente mediante elementos vegetales.
- b) Un corredor hídrico perimetral, para evitar la contaminación por aguas de escorrentía procedentes de otras actividades o del viario.
- c) Instalaciones que permitan su riego y conservación, preferentemente con sistemas que contribuyan a economizar el consumo de agua, como:
 - 1. Emplear aguas reutilizadas o pluviales.
 - 2. Sistemas de riego localizado, como goteo en zonas arbustivas y en árboles o aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - 3. Programadores y sensores para detectar los requerimientos hídricos de lluvia o de humedad.
 - 4. Jardines de lluvia, adaptando la topografía para recoger las escorrentías.
- d) Itinerarios practicables para personas con discapacidad.
- e) Pasos peatonales de ancho mínimo 2 m.
- f) Zonas de descanso con bancos.
- g) Fuentes, difusores, estanques o láminas de agua que favorezcan el enfriamiento por evaporación.
- h) Aparcamientos para bicicletas y vehículos de movilidad personal.

- i) Un espesor mínimo de 20 cm de tierra vegetal en las zonas ajardinadas.
 - j) Sistemas drenantes para facilitar el aprovechamiento de las aguas pluviales para su riego.
3. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies:
- a) Autóctonas presentes en el entorno.
 - b) Adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.
 - c) Que requieran cuidados y consumos de agua moderados.
 - d) Con arbolado de hoja caduca cuando interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.
 - e) Con cualidades aromáticas.
 - f) Resistentes a la contaminación.
 - g) De implantación rápida y proliferación alta.
 - h) Con sistema radical potente para la sujeción.
 - i) Que no produzcan los pólenes más alergénicos.
4. La distribución de especies vegetales se hará siguiendo criterios de requerimientos hídricos, procurando la máxima eficiencia del riego.
5. Se deberá evitar las superficies de praderas y plantas tapizantes de alto consumo de agua, como el césped, en bandas de menos de 3 m de ancho.
6. Deberán contar como mínimo con un 50% de su superficie ajardinada sin pavimentación impermeable, y un árbol cada 50 m²s, salvo que se justifiquen otras condiciones por conservación de la vegetación autóctona existente.
7. El diseño de las plantaciones en las zonas ajardinadas se deberá realizar preferentemente en grupos naturalizados, interpretando y reproduciendo el paisaje de su entorno natural.
8. Cuando exista representación de praderas herbáceas o se requiera una rápida estabilización de la superficie a restaurar ante procesos erosivos, se completará la plantación preferentemente con hidrosiembra y siembra que permita recuperar las superficies herbáceas dominantes.
9. Se prohíbe la utilización de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes, debiendo cumplir al respecto el Decreto 213/2009 del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, modificado por el Decreto 14/2013, de 18 de enero, del Consell.
10. Las especies alóctonas no invasoras no deberán superar el 10% de los ejemplares plantados.
11. Para el ajardinamiento de las grandes zonas verdes del Sector, se establecen los siguientes

objetivos:

- a) Mejorar la integración paisajística del Sector, mediante amplias zonas ajardinadas con vegetación de cierta densidad.
 - b) Reducir los impactos acústicos y visuales de las infraestructuras viarias colindantes (autovía y ferrocarriles).
 - c) Reforzar la función de conexión
 - d) Reducir la huella de carbono, compensando con vegetación las emisiones derivadas del cambio de usos y la desaparición de los cultivos tradicionales.
 - e) Facilitar su sostenibilidad y reducir los costes de mantenimiento, empleando vegetación autóctona adaptada a las condiciones edafoclimáticas y que requiera menor consumo de agua y cuidados, y disponiendo de sistemas para el ahorro en el consumo de estos recursos, como el empleo de agua reciclada para riego, preferentemente de las pluviales del Sector o los derechos de riego de los cultivos que se suprimen; jardines de lluvia, adaptando la topografía para recoger las escorrentías; o el riego por goteo automatizado y con sensores para detectar los requerimientos hídricos.
 - f) Facilitar el disfrute público del área, creando paseos ajardinados conectados a la red de caminos municipales, manteniendo en lo posible los caminos históricos, y zonas de recreo para actividades biosaludables al aire libre, acondicionadas con mobiliario para facilitar la estancia (bancos, fuentes, zonas de sombra, áreas de juegos...).
 - g) Dar cabida a las conexiones ciclopeatonales del área. Para el acondicionamiento de estas rutas, como paseo no motorizado agradable, se propone: una anchura libre mínima de 4 m, con pavimento liso poroso (que permita la infiltración y el uso con bicicletas, patinetes, patines u otros vehículos de movilidad personal), con vegetación en los laterales (con arbolado de porte más alto hacia el Sur, de donde el sol viene más vertical, y arbustos hacia el Noroeste), zonas de descanso con sombra mediante vegetación, bancos y fuentes, iluminación de escasa altura. Para el resto de caminos del área, se propone el empleo de pavimentos de tierras naturales compactadas, por su mejor adaptación al entorno y mantenimiento de las condiciones de infiltración al suelo.
- En las zonas que lo requieran, como las de descanso o estancia, se podrán emplear también pavimentos de mayor consistencia, mediante materiales que permitan la infiltración.

Artículo 21. Equipamientos: Infraestructura - Servicio urbano (S.QI) y Dotacional múltiple (S.QM)**Infraestructura - Servicio urbano (S.QI)**

1. Las condiciones de ejecución del suelo destinado a equipamiento de Infraestructura- Servicio urbano (SQI) son las siguientes:

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 0,9 m²t/m²s.

Altura máxima: 10 metros, excepto para antenas e instalaciones.

Nº máximo de plantas: 2.

Ocupación máxima: 80% sobre parcela neta.

Retiros y retranqueos: Las construcciones podrán ajustarse a las alineaciones definidas en el Plan.

Condiciones de las parcelas: No se establece parcela mínima.

Usos Permitidos: Se permiten únicamente los usos vinculados a la gestión, instalación, vigilancia y mantenimiento de las infraestructuras de servicios públicos, entre ellos: suministro y depuración de aguas, ecoparque, estación de transformación eléctrica, parque de bomberos, retén de policía, oficinas municipales, aparcamiento, etc.

De conformidad con lo dispuesto en el TRLOTUP, la administración podrá otorgar concesiones de reserva de suelo para las compañías de suministros e infraestructuras. También podrá la administración actuante repercutir los costes de adquisición y urbanización de los suelos constitutivos de las referidas reservas entre otras administraciones o compañías suministradoras beneficiarias de las mismas.

Dotacional múltiple (S.QM)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento.

Edificabilidad: 0,9 m²t/m²s.

Altura máxima: 12 metros, excepto para antenas e instalaciones.

Nº máximo de plantas: 3.

Ocupación máxima: 80% sobre parcela neta.

Retiros y retranqueos: Las construcciones podrán ajustarse a las alineaciones definidas en el Plan.

Condiciones de las parcelas: No se establece parcela mínima.

Usos Permitidos: Se permiten usos de aparcamiento, deportivo-recreativo, educativo-cultural, sanitario-asistencial, administrativo-institucional e infraestructura-servicio urbano.

Artículo 22. Sistema viario

1. Se entiende por sistema viario el conjunto de elementos y espacios públicos reservados a los usos propios de la circulación y transporte de personas y mercancías, incluyendo por tanto el aparcamiento.
2. El diseño de la red viaria del sector objeto de este Plan se ajustará a los términos señalados en los planos de ordenación. No obstante, se admitirán modificaciones puntuales de trazado siempre que exista justificación técnica y no entren en contradicción con la estructura general prevista por este documento.

Artículo 23. Aparcamientos.

Se ha propuesto reducir la dotación de estándares en suelo público de aparcamiento. La dotación de aparcamiento se concentrará en la zona de servicios del Sector LogístiCS. Las parcelas privadas tendrán que absorber la necesidad de aparcamiento en el interior de su propiedad y los proyectos de actividad deberán justificar mediante estudio de movilidad las necesidades de aparcamiento en parcela privada.

Se reserva parte de la parcela de equipamiento para el aparcamiento de vehículos pesados.

CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO**Artículo 24. Concepto, ámbito de aplicación y régimen de actividades.**

1. Las condiciones particulares sobre usos del suelo y contenidos en este capítulo son las que regulan, junto con la normativa general a las que hacen referencia los títulos anteriores, los correspondientes parámetros en las áreas o subzonas definidas en la documentación gráfica.
2. Toda edificación de nueva planta cumplirá las condiciones establecidas para la zona en que se encuentra.
3. Según las condiciones establecidas para la edificación y usos del suelo, el área ordenada por el Plan se califica el suelo de dominio privado en las subzonas siguientes:

SUBZONA DE USO INDUSTRIAL (IN-1)

SUBZONA DE USO TERCIARIO (TR)

Además de las condiciones específicas sobre los usos permitidos en cada una de las zonas, serán de aplicación general los siguientes criterios:

Los derivados de la normativa de aplicación subsidiaria, planeamiento general y ordenanzas municipales.

Los derivados de la normativa sectorial que fuese de aplicación a cada uno de los usos permitidos por el Plan.

En los proyectos que se presenten para la instalación de empresas en el nuevo suelo industrial se deberá desarrollar un apartado específico en el que se contemple la perspectiva de género y

las medidas a adoptar ello exija.

Asimismo, se permiten pasos inferiores o superiores para conexión directa de las distintas parcelas

Artículo 25. Subzona de uso industrial (IN-1)

Tipología: Edificación aislada – bloque exento

Índice de edificabilidad neta: El cálculo del IEN de cada manzana se ha calculado para una misma edificabilidad inicial descontando las zonas inedificables por afecciones, en el caso de que existan.

M01 (IN-1) IEN = 0,70 m²t/m²s

M02.1 (IN-1) IEN = 0,37 m²t/m²s

M03 (IN-1) IEN = 0,60 m²t/m²s

M04 (IN-1) IEN = 0,61 m²t/m²s

M05 (IN-1) IEN = 0,75 m²t/m²s

Altura de cornisa máxima: 30 m, excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción logístico-industrial se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior.

Altura total máxima: 4,0 metros por encima de la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se podrá sobrepasar justificadamente. Se permitirán cubiertas inclinadas, en cuyo caso la altura total se referirá a la altura de cumbrera del edificio.

Nº máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos logístico industrial con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: ocupación máxima de la edificación del 75% sobre parcela neta. En el caso de presencia de afecciones que impidan la edificación, se computará la ocupación sobre la parte de parcela libre de aquéllas. En caso de autorizarse vuelo sobre retranqueos, en los casos indicados en el punto “vuelos” de este mismo artículo, estos computarán a efectos de ocupación.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 50.000 m². Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el artículo 28.5 de las presentes Normas.

Tratamiento espacios libres interiores: En las parcelas se delimitarán espacios abiertos y de carácter verde (libres de edificación, sin sellado de suelo, con plantaciones de vegetación y arbolado, etc.), con dimensiones y posición en la parcela tales que garanticen la conformación de un sistema continuo de espacios abiertos que contribuya a una ordenación sostenible.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán contenerse bajo una línea de 45º medida desde el límite de la parcela con el viario. En todo caso se cumplirá una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos. En la zona correspondiente a los retiros no se permitirá el apilado de mercancías ni de contenedores.

En la zona de retranqueos se permitirán las siguientes obras:

- Garita de control de accesos con un máximo de 50m² y una altura máxima de 4m.
- Instalación del aljibe y cuarto de protección contra incendios. El cuarto tendrá una superficie máxima de 50m² y 4 m de altura, al aljibe no le aplica esta restricción.
- Centro de transformación privado con un máximo de 30 m² y 4m de altura

Se deberá tratar con especial cuidado la ordenación y patrones paisajísticos, así como las especies vegetales a implantar en los espacios libres privados de las parcelas, con el objeto de integrar en la infraestructura verde las áreas de afección visual identificadas en el estudio de paisaje.

Almacenamiento de contenedores/graneles: En el almacenamiento de contenedores/graneles u otro tipo de sistemas semejante no se podrá superar la altura de 10 metros y cuatro plantas de altura de apilado. Las parcelas destinadas a este uso deberán disponer de una banda verde de arbolado de porte elevado (al menos 10-12 m. de altura) que establezca una barrera visual entre los contenedores y la red viaria.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales, excepto en los casos en los que se permita por el titular de la vía pública y/o de la parcela colindante, un vuelo, entre manzanas o parcelas, mediante estructuras, con las siguientes limitaciones:

- Se podrá permitir un cruce en aéreo o soterrado sobre viales constituyendo una servidumbre que, cruzando de edificación a edificación, tanto sobre suelo público como privado, y podrá albergar instalaciones o infraestructuras compartidas por las actividades que se desarrollen entre las parcelas afectadas, como por ejemplo transporte de mercancías.
- Se podrá permitir por el titular del vial o del suelo sometido a servidumbre el apoyo estructural puntual necesario para dichas instalaciones o infraestructuras.
- Se podrá permitir para el mismo fin la ocupación en vuelo entre parcelas contiguas, sobre retiros o retranqueos a linderos.
- El gálibo mínimo de dicho cruce será de 6 m.
- Será obligatorio el abono de tasas anuales por la ocupación de dominio público municipal en los términos en que cada momento fijen las ordenanzas fiscales municipales.

Usos Permitidos: De acuerdo con la calificación de usos contenida la ficha del PGE de Castelló se permiten los siguientes usos:

- Logístico-industrial

- **Aparcamientos.** Con los requerimientos mínimos que se establecen en el Anexo IV del TRLOTUP para parcela privada, y, al menos, la mitad del estándar establecido por éste para vehículos pesados en suelo público.

- Parte del aprovechamiento se podrá destinar a pequeños equipamientos y servicios próximos a las zonas de trabajo, acordes con las necesidades de los usuarios, pudiendo liberarse de estas reservas si no se justificaran esas necesidades en su desarrollo.

- No están permitidos el resto de usos.

Artículo 26. Subzona de uso terciario (TR)

Esta zona de ordenación coincide con la zona de servicios de LogístiCS

Tipología: Edificación aislada – bloque exento

Índice de edificabilidad neta: 1 m²t/m²s.

Altura de cornisa máxima: 15 m.

Nº máximo de plantas: 3

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6.000 m². Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Estación de Servicios

- Comercial

- Oficinas

- Asistencial

- Hostelería

- Deportivo

- Aparcamientos. Con los requerimientos mínimos que se establecen en el Anexo IV del TRLOTUP para parcela privada, y, tal y como éste permite, el estándar de turismos en suelo público que se ha establecido en parcela privada.

CAPÍTULO 5.- NORMAS DE DESARROLLO

Artículo 27. Condiciones de los Estudios de Detalle.

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente. Podrán redactarse con la finalidad y condiciones establecidas en el artículo 14 de las presentes Normas.

Artículo 28. Condiciones de Parcelación.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes. Toda actuación de parcelación deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Respetar los parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de fachada establecidos para cada Zona de Ordenación.
2. Las parcelas podrán ser reducidas de tamaño (hasta constituir la parcela mínima), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los laterales de la parcela y la misma se agregue a la parcela colindante o constituya una parcela edificable por sí misma.
3. Varias parcelas podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas, y posterior parcelación, cumpliendo las condiciones de parcela mínima, de conformidad con el contenido de los artículos 247 y 248 del TRLOTUP.
4. No será exigible Estudio de Detalle cuando se trate de agrupar dos o más parcelas en una sola. En tal caso el cumplimiento de las condiciones de edificación, ocupación, edificabilidad o retiros se referirá a la parcela resultante.
5. Para la instalación de Estaciones de Servicio será exigible una parcela mínima de 2.000 m². Se permitirán asimismo segregaciones de parcela con tamaño inferior a la parcela mínima estipulada en los casos de ubicación de transformadores, antenas de telefonía o centros de regulación de las infraestructuras.
6. Se permitirá asimismo la segregación de edificaciones en parcela mancomunada, en las condiciones establecidas por el artículo siguiente. Asimismo, en las parcelas podrán establecerse, en régimen de arrendamiento, diferentes empresas dentro de una misma unidad edilicia.
7. Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser paralelos o perpendiculares a las alineaciones exteriores.
8. Las nuevas parcelas resultantes de los Estudios de Detalle o procesos de parcelación deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio en la urbanización, los costes corresponderán exclusivamente al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

Artículo 29. Segregación de edificaciones en parcela mancomunada.

Salvo que las Normas de zona lo prohíban, podrán segregarse edificaciones sobre parcelas en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cada una de las subparcelas que contenga a las edificaciones a segregar tendrá una superficie mínima de 2.000 m², pudiendo inscribirse un rectángulo de dimensiones 30 x 40 m.
2. El conjunto de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona de que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
3. El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 12 m y que permitan en todo su trayecto el acceso a bomberos.
4. Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
5. Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en la propiedad y en el mantenimiento, y otros costes, etc. Dicho Estudio de detalle podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras.
6. La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento total de la parcela mancomunada.

Artículo 30. Condiciones de solar.

Son solares las parcelas que cumplen las condiciones previstas en el artículo 186 de TRLOTUP.

Artículo 31. Plazo para edificar.

El plazo para edificar será de cuatro años desde que el terreno adquiera la condición de solar.

TÍTULO CUARTO. - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 32. Configuración general de la edificación.

Todo el suelo del sector se configurará por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Previamente a cada una de las actuaciones, se deberá realizar un estudio de integración visual de las edificaciones e instalaciones previstas.

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA.

Artículo 33. Lindes y medición de superficie.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose traseros o testers los lindes opuestos a los frontales.
3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 34. Alineaciones.

Son alineaciones las líneas que, establecidas por el Plan, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los elementos salientes que expresamente se autoricen.

Artículo 35. Alineación Exterior.

Es alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de ordenación.

Artículo 36. Alineación Interior o Línea de la edificación.

Señala la separación entre las porciones de parcela edificable que pueden sustentar edificación sobre rasante y las que deben permanecer sin ella.

Representa la huella en planta que puede ocupar la edificación principal, sin perjuicio de las limitaciones que se determinen sobre el coeficiente de ocupación máxima de parcela.

Artículo 37. Rasante.

Se distinguen:

- a. Línea de rasante que, establecida por el Plan o por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b. Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Artículo 38. Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próxima, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.**Artículo 39. Superficie ocupable.**

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre o bajo la rasante del terreno. Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la superficie edificada, cerrada o no.

2. Las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la superficie ocupable, salvo que se trate de rampas de acceso a sótanos descubiertas o patios de ventilación de sótanos también descubiertos.

Artículo 40. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable por la edificación sobre rasante y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

Artículo 41. Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

SECCIÓN TERCERA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA.**Artículo 42. Superficie construida por planta.**

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. 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.

Artículo 43. Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Artículo 44. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Artículo 45. Edificabilidad.

Es el valor máximo total, en metros cuadrados de techo determinado por el índice de edificabilidad neta, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan. No computan los conductos de instalaciones que no puedan albergar habitualmente a personas.

Artículo 46. Índice de edificabilidad neta.

1. El índice de edificabilidad neta es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de suelo a que haga referencia.

2. En función de la superficie de suelo de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- Índice de edificabilidad bruta o global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
- Índice de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos, los viarios públicos y los suelos dotacionales

SECCIÓN CUARTA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE.**Artículo 47. Planta Sótano.**

La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,4 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas. Cuando se ubique bajo espacios libres la planta sótano no podrá sobrepasar la cota de referencia.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre de planta (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 48. Planta Semisótano.

La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre de planta (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

La superficie construida de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 49. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables, o sea piezas dedicadas al uso permanente de las personas.

En planta semisótano se autorizarán las piezas habitables sólo si los huecos de ventilación que sirven a dichas piezas tienen una superficie total no inferior a 1/10 de su superficie útil. Con la excepción de lo determinado en el artículo 52 de las presentes Normas.

SECCIÓN QUINTA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.

Artículo 50. Construcciones por encima de la altura del edificio.

1. Por encima de la altura de cornisa, podrá admitirse con carácter general:

- Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4 metros sobre la altura de cornisa.
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, los elementos de aireación estática o dinámica en cubierta, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Los paneles de captación de energía solar.
- Las plantaciones y construcciones auxiliares que se requieran para cubiertas ajardinadas.
- Antenas y pararrayos.
- Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Artículo 51. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Artículo 52. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Artículo 53. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares de la Zona de ordenación en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Artículo 54. Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos por razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire adecuado.

Artículo 55. Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Artículo 56. Patio de luces.

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.
3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Artículo 57. Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él

sea igual o mayor a $H/4$ y la superficie mínima igual a $H^2/15$ m².

Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

Artículo 58. Patio de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.
2. El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

Artículo 59. Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a $0,15 H$ y la superficie mínima igual a $H^2/25$ m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

Artículo 60. Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Artículo 61. Ventilación e iluminación.

Ventilación e iluminación natural:

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/20$ de la superficie útil de la planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que no sea inferior a $1/20$ de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

Ventilación e iluminación artificial:

1. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas a posibles revisiones, antes de la apertura del local y en cualquier momento.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.

Artículo 62. Protección contra incendios.

1. Las construcciones, en función del uso a que se destinen, deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios se establecen en:
 - El Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

- El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Cualesquiera otras, de cualquier rango o ámbito administrativo, que fueran de aplicación.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 63. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y privados y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente.

Artículo 64. Señalización en los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, instalaciones de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 65. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma NTE-IPP Instalaciones de Protección.

Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 66. Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad. Se

incluyen asimismo las condiciones referidas al impacto visual de las edificaciones sobre el entorno percibido.

En todo lo que no se oponga al contenido de las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto por la Ordenanza Municipal Reguladora de Vertidos Líquidos Residuales.

Artículo 67. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las ordenanzas municipales específicas vigentes. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Artículo 68. Evacuación de humos.

1. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a dos metros por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.
5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra administración supramunicipal.

Artículo 69. Instalación de climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. Las instalaciones de climatización cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias, o normas equivalentes y aquellas otras que puedan imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 70. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza

animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

3. En lo referente a la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) de las nuevas instalaciones que se vayan a establecer en LogístiCS, éstas deberán cumplir lo establecido en la normativa al respecto, destacando en particular el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (aprobado en julio de 2006 por la Comisión de Coordinación de Políticas de Cambio Climático y el Consejo Nacional del Clima), la Estrategia Europea de Adaptación al Cambio Climático (aprobada en 2013), la Estrategia Valenciana de Cambio Climático y Energía (aprobada exposición por Resolución de 11 de octubre de 2019, de la directora general de Cambio Climático) y la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

4. Dado que LogístiCS pretende ser un referente en cuanto a polígonos sostenibles y obtener la máxima certificación Verde de Polígonos, se exige la redacción de “Planes de Reducción de Huella de Carbono” en todas las actividades que se vayan a instalar, así como su inscripción en el Registro Nacional de Huella de Carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono.

5. Se implantará una estación de medición en continuo para el control de la calidad del aire, desde el inicio de la fase de construcción, la cual se debe integrar en la Red Valenciana de Vigilancia y Control de la Contaminación Atmosférica, y cuya ubicación deberá ser supervisada y consensuada con la Dirección General de Calidad y Educación Ambiental

Artículo 71. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 72. Transmisión de ruido.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 20464, u otra que la sustituya. En general se tendrá en cuenta lo estipulado en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio.

2. Será de aplicación la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica. de la Generalitat Valenciana o normativa que la sustituya.

3. Si el nivel de ruido por la red viaria superase en más de 10 dBA los objetivos de calidad establecidos en el art 53 de la Ley 7/2002 de 3 de diciembre, según el art 28 del Decreto 104/2006, de 14 de julio, la Administración Pública competente en la ordenación del sector deberá adoptar un Plan de Mejora de la Calidad Acústica.

Artículo 73. Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, apoyos elásticos o cualquier otro tipo de medida correctora.

Artículo 74. Deslumbramiento.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros. Los proyectos de urbanización adoptarán las medidas necesarias para minorar la contaminación lumínica que pudiera producirse.

Artículo 75. Recuperación de agua por condensación.

En las instalaciones que necesiten sistemas de refrigeración, se estudiará la posibilidad de recuperación del agua limpia procedente de la condensación, y su redirección, a través de drenajes naturales, al suelo y acequias.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES.

Artículo 76. Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 77. Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 78. Instalaciones de transformación eléctrica.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir

el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables.

No podrá ocuparse, sobre rasante, las aceras peatonales con ninguna instalación auxiliar, salvo los cuadros de mandos para instalaciones de servicios públicos y armarios de telecomunicaciones. En todo caso, dichas instalaciones dejarán libres los anchos mínimos de accesibilidad exigidos por la normativa de aplicación.

Artículo 79. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 80. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 81. Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

El suministro de energía deberá proceder preferentemente de fuentes renovables.

En los nuevos edificios a instalar en LogístiCS (de uso dotacional, industrial o terciario), así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida de la azotea o cubierta del edificio o estacionamiento superior a 1.000 m², en aplicación del artículo 14.2 del Decreto Ley 14/2020, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica (última actualización de 13/06/2022), se instalarán módulos fotovoltaicos para la producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica de los módulos mínima a instalar será de 15 KW por un área total construida superior a 1.000 metros cuadrados y hasta 1.100 metros cuadrados, y aumentará a razón de 1,5 KW por cada 100 metros cuadrados de superficie adicional, teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta o azotea.

Para las instalaciones relacionadas con el aprovechamiento de energía renovable se considerará lo previsto en las presentes ordenanzas respecto de la integración paisajística en el entorno y en las propias edificaciones o construcciones.

Artículo 82. Red Pública de Comunicaciones Electrónicas

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

Artículo 83. Condiciones de los residuos sólidos.

1. Será de aplicación la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y la Ley 5/2022, de 29 de noviembre, de residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía circular en la Comunitat Valenciana. En caso de tenencia de residuos peligrosos también serán de aplicación, los textos legales citados.

Así mismo, será de aplicación, en su caso, cuanta legislación autonómica y nacional exista en materia de residuos peligrosos (documentos de control y seguimiento, registro de pequeños productores, etc.).

2. Quedan totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

3. Se ubicará un centro de transferencia de residuos con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos producidos en el sector, en la parcela SQI - 01.

Artículo 84. Contaminación atmosférica.

En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y otros tipos de partículas contaminantes, y en todo caso se debe cumplir la normativa de aplicación en la materia siguiente:

- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Decreto 228/2018, de 14 de diciembre, del Consell, por el que se regula el control de las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de diciembre y Decreto 833/75 de 6 de febrero (B.O.E. no 96 de 22 de abril), que desarrolla dicha Ley y las posteriores modificaciones parciales que de este último se han hecho.

Se deberá cumplir en todo momento con la legislación vigente en materia de cambio climático en lo referente a concentraciones máximas admisibles de contaminantes.

Artículo 85. Condiciones de las aguas residuales.

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, deberán observar las limitaciones que establece el modelo de Ordenanza Municipal de Vertidos Líquidos Residuales.

Artículo 86. Condiciones del abastecimiento de agua.

1. El abastecimiento de agua se produce a través de red, o redes, que dan servicio tanto al consumo de agua potable como a hidrantes y riego.
2. La calidad de las aguas para uso potable deberá cumplir la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico-Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPÍTULO CUARTO: TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION.**SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN.****Artículo 87. Características generales de los tipos previstos.**

En el ámbito del presente Plan Especial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación: Edificación aislada o exenta. Constituye la edificación en la que existe total independencia respecto de las parcelas colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros, así como a vial. Es el tipo característico del sector.

Nave adosada o entre medianeras. Constituye la edificación para uso industrial en la que no se materializa retiro o retiros laterales respecto de la parcela o parcelas colindantes. Se permite en las condiciones establecidas para la segregación de edificios en parcela mancomunada en el artículo 29 anterior, manteniendo en todo caso en el conjunto de la parcela las condiciones específicas de edificación de la zona de ordenación en que se sitúa.

Instalaciones diversas. Se incluyen en esta tipología aquellas instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son las instalaciones de energía, telecomunicación, infraestructuras, etc.

Artículo 88. Edificaciones secundarias y otras obras.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.
2. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales.

3. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

4. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que constituyan únicamente cerramientos horizontales, no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 89. Tratamiento exterior de edificios y zonas ajardinadas.

1. Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.

2. Se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 2% de la superficie de la parcela, plantándose árboles a razón de, mínimo, 1 por cada 20 metros de perímetro de parcela, de especies aclimatadas de alto porte y dispuestos preferentemente junto al linde de la parcela.

Estas zonas ajardinadas se deberán ubicar próximas a los usuarios para mejorar sus condiciones de trabajo.

Los primeros cinco metros de las franjas de retiro a lindes deberán tratarse como espacios verdes. Las cubiertas deberán ser preferentemente ajardinadas y accesibles para aprovecharlas también como espacios libres por los usuarios.

3. La publicidad se limitará a soportes permanentes en que se anunciarán las instalaciones existentes, sin permitirse otros contenidos. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

Deberán cumplir con la ordenanza municipal de publicidad.

Artículo 90. Cerramientos y vallados.

1. Los cerramientos de las parcelas deben realizarse conforme a lo que se indique en las normas de integración paisajística del Plan, provenientes del futuro estudio de integración paisajística.

2. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse malla metálica electrosoldada.

TÍTULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLÓGICA Y PATRIMONIAL.**Artículo 91. Catálogo de Bienes.**

Se estará a lo dispuesto en la parte con eficacia normativa del Catálogo de Protecciones del PGE de Castelló de la Plana para los elementos catalogados del ámbito:

Pujolet de Matamoros

L'Alqueria de Les Monges

Camí d'Almalafa/Braçal del Mig

Vinamargo/Orfens

Necrópolis Ibérica del Camí de Vinamargo

Paisaje de Cultivos de la Plana

Hábitat Asociación Brachypodion Phoenicoides

Barranc de Fraga

Artículo 92. Inventario.

Se realizará una Memoria Científica de Prospección que incluye un inventario de elementos arqueológicos, etnológicos y arquitectónicos presentes en el ámbito del sector como estudio complementario al presente Plan Especial.

TÍTULO SEXTO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**Artículo 93. Instrumentos de paisaje del Planeamiento superior.**

Se estará a lo dispuesto en la parte con eficacia normativa del PGE y POP de Castelló de la Plana, relativa a los instrumentos de paisaje, en concreto las normas relativas a la IV y a la UP nº4 Cultivos de la Plana del Estudio de Paisaje del PGE y las normas para la subunidad 2C (paisaje industrial del Grao) y subunidad 7b (industrial/terciario en bordes de conexión) del Estudio de Paisaje del POP.

Artículo 94. Normas de Integración Paisajística definidas en el EIP del Sector LogístiCS.

En la documentación del PE se incluirá, en fases posteriores de la tramitación ambiental, un Estudio de Integración Paisajística que implantará medidas de integración complementarias especialmente en los espacios que conforman la Infraestructura Verde.