

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL



RELATIVA A LA RECLASIFICACIÓN Y RECALIFICACIÓN DE TERRENOS JUNTO AL CEMENTERIO MUNICIPAL PARA USO DE SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMACIÓN

BENICARLÓ

Promotor: TANATORIOS Y SERVICIOS SA

Autores: José Ignacio García Campá. Arquitecto.

Joaquín Llidó Silvestre. Abogado.



I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.-

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

I.1.1.- INTRODUCCIÓN.-

1.- El Municipio de Benicarló tiene ordenado urbanística su término municipal en el correspondiente Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 29 de julio de 1986.

En la actualidad, se está procediendo a la su revisión y adaptación a la nueva legislación urbanística valenciana.

Este Plan prevé entre sus determinaciones la clasificación como "sistema" de los terrenos que actualmente ocupa el actual cementerio. La situación actual del mismo es tal que las previsiones del plan han sido ya agotadas. El nuevo planeamiento en revisión está estudiando nuevas ubicaciones, próximas al actual, para el cumplimiento de las previsiones establecidas en el artículo 47 del Decreto 337/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de Policía Sanitaria Mortuaria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, modificado por el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell.

Artículo 47. Capacidad del cementerio.

La capacidad que debe tener un cementerio debe determinarse en función del número de defunciones ocurridas en el término municipal durante los últimos años, así como de su evolución. Cada cementerio, igualmente, debe disponer de un número de sepulturas que posibilite hacerse cargo de los entierros que se prevean para los 20 años siguientes a su construcción, y de terreno suficiente para poder incrementar este número de sepulturas según las necesidades previstas para los siguientes 25 años

Así mismo, en fecha 25 de mayo de 2009, la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó una modificación puntual del Plan General para ampliar las instalaciones, calificando una parcela colindante a las mismas como equipamiento comunitario, ordenación estructural, clave Z (infraestructura-servicio urbano ID). La superficie aproximada de esta parcela es de unos 3.720 m². En el planeamiento en vigor cuando se produjo tal modificación, esta parcela estaba clasificada como suelo urbanizable sector 14, con destino preferentemente industrial, que sigue sin desarrollar. La modificación mantuvo la clasificación como urbanizable de tales terrenos, mientras que el Plan General clasificó los del Cementerio como Suelo Urbano, Sistemas, clave Z Cementerio.

En las Normas Urbanísticas del Plan, están regulados los Usos en el capítulo III, artículo 37, Clases de Usos, A) Según su función, 16 Cementerio, sin más determinaciones.

Y los Sistemas se encuentran regulados en el capítulo V, apartado SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO (Claves A, C, D, P, R, S y Z), artículos 106 a 109, siendo éste último el de las condiciones de edificación que en su letra d) Cementerio, establece una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m²s y una altura máxima de 6 m.

Sin embargo, además del problema de espacio, el municipio de Benicarló cuenta con otro problema cual es la falta de una o varias instalaciones destinadas a la cremación. Esta práctica, cada día más extendida, tiene diversos factores que la hacen necesaria. Por una parte, resuelve el problema de espacio que ha provocado la ampliación del cementerio existente así como la previsión, en el nuevo Plan, de una nueva ubicación para el mismo. Por otra, problemas sanitarios, ya que la cremación supone una práctica que no conlleva ninguno, y por último, socialmente está cada día más aceptada, por lo que no es lógico privar a los vecinos de Benicarló de esta posibilidad en las mejores condiciones.

Sobre la pertinencia de ejercer la potestad de planeamiento y, en particular, el "ius variandi" en el ejercicio de la misma para atender necesidades sociales, el Tribunal Supremo ha dicho:

*"Las posibilidades del "ius variandi" en el ámbito urbanístico que nos concierne, y los criterios al respecto de la Sala, en relación con el equilibrio necesario en tal operación de cambio, también son sobrada y suficientemente conocidos y reiterados: **"ciertamente la ordenación urbanística ha de tratar de conjugar dos principios fundamentales, bien el de estabilidad y seguridad jurídicas, bien de modificación, revisión o incluso nuevo planteamiento, pues si bien es atendible la necesidad de permanencia de los Planes (con vocación de permanencia como señala el artículo 45 de la Ley del Suelo), ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas, en franca contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas, políticas, entre otras, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias, y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo, como recoge, a los presentes efectos, el artículo 47 de la Ley del Suelo para la revisión de los Planes Parciales y el artículo 49 para la modificación de los Planes. Y ello es así pues una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público y privado. Reconociéndose, por tanto, la potestad de la Administración para alterar, modificar, revisar o formular ex novo un planeamiento urbanístico, debe centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe estar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos, para impedir que la impropiedad en el ejercicio***

del ius variandi, atente a los límites racionales y naturales de la discrecionalidad que se reconoce". (STS de 30.07.08, recurso 5246/2008).

I.1.2.- OBJETO DEL DOCUMENTO.-

De acuerdo con lo anterior, el objeto del presente documento consiste en modificar el Plan General de Benicarló en los siguientes términos:

A.- Se modifica la clasificación de las parcelas 87, 88, 89, 90 y 199 del Polígono 20 que pasan de Suelo Urbanizable, sector 14, subsector 1, uso preferente industrial, a Suelo Urbano, equipamiento comunitario, ordenación estructural, clave Z (infraestructura-servicio urbano ID*), es decir de carácter privado. Para ello se modificarán todos los planos de ordenación dónde aparezcan esos terrenos. Hay que hacer constar que la mercantil promotora de esta modificación tiene



firmada una opción de compra sobre las parcelas 87, 88, 90 y 199, y que ese ayuntamiento tiene en exposición pública una modificación puntual en términos muy similares a la presente aunque referida sólo a la parcela 89 (DOCV 6990 de 25 de marzo de 2013).

Información pública de la iniciación del procedimiento de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, con el objetivo de clasificar como suelo urbano y calificar para su uso como dotacional, para la actividad de tanatorio-crematorio de carácter privado, la parcela 89 del polígono 20, situada en la partida del Convento. [2013/2754]

B.- Se modifica la clasificación de los terrenos que fueron objeto de la modificación puntual promovida por el Ayuntamiento, parcela 86, que se mantuvieron como urbanizables, cuando tienen la totalidad de los servicios urbanísticos al igual que el resto del cementerio. De este modo, mediante la presente modificación tales terrenos dejan de estar clasificados como suelo urbanizable para pasar a tener la clasificación de suelo urbano. Se modificarán los planos de ordenación en dicho sentido.

C.- En el Capítulo III, se establece un nuevo uso, en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas, hasta ahora no previsto, que será el 17, **Uso de Servicios funerarios con cremación** que, entre otras

determinaciones, tendrá como uso prohibido el de inhumación de cadáveres.

D.- En el Capítulo V, Regulación de Sistemas, en el apartado SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS (Claves A, C, D, P, R, S y Z), en su artículo 109, Condiciones de la edificación, se establecerán los parámetros edificatorios para el nuevo uso, con la letra h) **Uso de Servicios Funerarios con cremación.**

I.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

I.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.-

I.2.1.1.- Las modificaciones A, C y D tienen por objeto posibilitar, junto al actual cementerio, la instalación de actividades vinculadas al mismo, como es la de tanatorio-crematorio.

En la actualidad, el municipio de Benicarló cuenta con instalaciones destinadas a tanatorio. Sin embargo, no cuenta con ningún crematorio, debiendo desplazarse para poder utilizar estos servicios o bien hasta Amposta o bien hasta Castellón. Esto supone, además de la incomodidad de los desplazamientos en un momento tan delicado, alargar el duelo y sufrimiento de familias y allegados, que se ven obligados a volver al día siguiente para recoger las cenizas. A ello hay que sumarle el coste de todos esos traslados. El interés del Ayuntamiento por este tipo de servicio también es patente en base a:

- a) La exposición al público de la modificación puntual antes citada.
- b) La construcción en el recinto de la ampliación del cementerio de varios espacios destinados a columbarios, dónde depositar las cenizas.



La cremación está aumentando de manera importante como alternativa a la inhumación. A nivel nacional supone un 40%, llegando a un 80% en provincias como Málaga y Sevilla. En países de nuestro entorno supone también cifras del 80%. Una población del tamaño de Benicarló y su ámbito de influencia justifica la existencia de instalaciones de este tipo.

La existencia de estas instalaciones supondría:

- La opción de los habitantes de Benicarló a optar por la incineración en condiciones económicas y de comodidad.
- La descongestión del cementerio.
- La posibilidad para el Ayuntamiento de contar con instalaciones adecuadas para realizar reducciones de restos de manera controlada y eficiente.

Quizás debido a la crisis económica, la incineración se está imponiendo a la inhumación tradicional en tumba o nicho. En estos

momentos, ambos sistemas están igualados, pero en algunas regiones, como Asturias, las incineraciones ya alcanzan el 55%.

Y es que la diferencia de precio entre una inhumación y una incineración puede llegar a los 1.000 euros, según datos de la Unión de Consumidores de España (UCE) de 2009.

La diferencia estriba sobre todo en el menor coste del ataúd (en la incineración se utilizan féretros de menor calidad), y en el ahorro de la tumba o nicho para depositar los restos mortales. Además, en el caso de la incineración, las tasas municipales suelen más bajas.

Siempre según datos de UCE, el coste medio de un sepelio se eleva a 2.200 euros, aunque su precio puede ser mucho más alto. El desembolso total que conlleva un sepelio incluye los servicios y gastos básicos: nicho, gastos administrativos y féretro. En el caso de la incineración, el coste asciende, de media, a los 1.280 euros.

Como ya se ha indicado, en la actualidad existen dos instalaciones destinadas a tanatorio situadas en la población. Dichas instalaciones, insertas en la trama urbana residencial, se regulan por su propia normativa. Sin embargo, se pretende establecer una normativa específica para dicho uso cuando incluya la cremación de los cadáveres, resaltando, entre otras condiciones, además de la obligación de ofrecer ese servicio, la de prohibirse la inhumación.

Por lo tanto, para procurar la posible instalación de actividades destinadas a tanatorio-crematorio, debe, por una parte, establecerse el nuevo uso, con su regulación completa, por otra, regularse el mismo dentro del sistema de equipamientos, dentro de la categoría privada, y, por fin, reclasificar los terrenos señalados en el apartado anterior a suelo urbano destinado a equipamiento privado de la red estructural del uso pretendido. La clasificación como urbano tiene su justificación en la existencia de servicios urbanísticos en las actuales instalaciones del cementerio, tal y como acredita su actual clasificación, siendo los terrenos objeto de la modificación colindantes al mismo.



Así mismo acredita dicha clasificación la realidad fáctica de existencia de los servicios urbanísticos necesarios para tener dicha condición de suelo urbano. A estos efectos, el ámbito cuenta con acceso

rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, todo ello con capacidad y característica adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones que se pretenden, además de acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, teniendo la red de evacuación de aguas a una distancia que permite la mera extensión de la misma para dotar a las parcelas de ese servicio.



La posibilidad de existencia de equipamientos privados viene recogida en la Ley Urbanística Valenciana en su artículo 36 1. relativo a las determinaciones que constituyen la ordenación estructural, incluye, en su apartado e) la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y **equipamientos de titularidad privada...**

Así mismo, el artículo 108 del ROGTU, relativo a los elementos fundamentales de la red primaria, establece, en su apartado c) "*En relación a los equipamientos... se diferenciarán los de dominio público y los de dominio privado*" y el artículo 126 que se reproduce en su totalidad:

Artículo 126. Clasificación general y funcional de las dotaciones públicas (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)

*Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitarán diferenciando cada una de las calificaciones que seguidamente se detallan. Los documentos de planeamiento identificarán cada dotación con las siglas correspondientes precediéndolas con la letra <<P>> si es dotación de la Red Primaria o con la letra <<S>> si es de la Secundaria. **Las reservas dotacionales privadas añadirán un asterisco (*) a las anteriores siglas para diferenciarlas de las homónimas de dominio público.** Atendiendo al uso al que se destinen, las dotaciones públicas pueden ser calificadas por el Plan conforme a lo establecido en los siguientes apartados.*

1. Las zonas verdes deben clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

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

2. El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de 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-residencial (DR)
 - g) Dotacional múltiple (DM)
3. La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:
- a) Viario de tránsito (RV).
 - b) Áreas peatonales (PV).
 - c) Aparcamiento (AV).

Por otra parte, el artículo 132 incluye a los cementerios dentro del uso dotacional "*servicio urbano-infraestructuras (ID)*".

La calificación de los terrenos para el uso específico de crematorio de cadáveres viene determinada por lo dispuesto en el art. 19 del Reglamento que regula las prácticas de policía sanitaria mortuoria en la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 39/2005, de 25 de febrero, según redacción dada por el Decreto 195/2009, de 20 de octubre, de acuerdo con el cual **la ubicación de los crematorios de cadáveres lo será en edificio independiente exclusivo para usos funerarios y actividades afines o complementarias que sirvan para la mejor prestación del servicio**, pudiendo ubicarse oficinas y sedes sociales de la empresa prestadora del servicio con todos sus servicios empresariales, siempre que no afecten de forma negativa a la prestación del servicio.

1.2.1.2.- La modificación B tiene por objeto subsanar una omisión que se llevó a cabo en la modificación puntual promovida por el propio Ayuntamiento con el objeto de ampliar los terrenos destinados a cementerio y a la cual ya se ha hecho referencia. Dicha modificación mantuvo los terrenos como urbanizables, cuando los del cementerio están clasificados por el plan como urbanos al cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.1.b) de la LUV, en relación con el art. 103 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, al amparo de los cuales se atribuye a los terrenos objeto de la presente modificación la clasificación de suelo urbano.

1.2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LAS MODIFICACIONES DE PLANES.-

1.2.2.1.- El art. 13.5 de la Ley de Ordenación del Territorio (LOT) dispone que cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio

establecida en los planes generales municipales requiere la revisión del Plan.

El contenido limitado de la presente modificación **no altera las directrices del Plan General**, sino que viene a completar la determinación de utilizar determinados terrenos para usos funerarios, tal y como vino a confirmar la ya mencionada modificación del Plan General relativa a la ampliación de las instalaciones del cementerio.

En consecuencia, **no se está en el caso** de tener que proceder a la revisión del Plan General.

Al tratarse esta Modificación de una actuación de transformación, de urbanización, estará sujeta a los derechos y obligaciones establecidas por la legislación estatal vigente.

1.2.2.2.- El art.52.1 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) dispone que cualquier alteración del planeamiento debe justificar que se mantienen las condiciones de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. Y, en relación con él, el art. 94.2 de la LUV dispone *“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley”*. En concordancia con él, el art. 212.2 del ROGTU, dispone: *“Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.”*

La presente modificación no altera el equilibrio de las dotaciones públicas, sino que, al contrario, las complementa con la implantación de equipamientos privados que mejorarán el servicio de las públicas.

Y, como ya se ha dicho, el contenido limitado de la presente modificación no afecta a la coherencia del modelo urbanístico establecido por el Plan General.

1.2.2.3.- El art. 25.4 de la Ley de Aguas exige informe de la correspondiente Confederación Hidrográfica para los instrumentos de planeamiento urbanístico, que versará sobre la afección al aprovechamiento de las aguas continentales, a los usos en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y, cuando comporten nuevas demandas de recursos hídricos, tal informe se pronunciará sobre la existencia de recursos suficientes para atenderlos.

Por otro lado, el art. 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT), exige la previa obtención de informe del organismo de cuenta cuando se pretenda la implantación de usos industriales, entre otros, que impliquen un incremento del consumo de agua.

La presente modificación que, como se ha dicho, **no va a comportar nuevas demandas de recursos hídricos, ni afecta al aprovechamiento de aguas continentales ni a los usos en el dominio público hidráulico ni sus zonas de servidumbre**, pues los terrenos actualmente calificados ya son urbanizables y, por ello, susceptibles de ser transformados y de demandar la necesidad de recursos hídricos que ello comporta y que no se incrementará por el mero hecho de modificar la clasificación de los terrenos para atribuirles la de suelo urbano.

Por tanto no son necesarios los informes a que se refieren tales preceptos.

1.2.2.4.- No se dan las circunstancias, por no afectar la modificación a terrenos que conforme al planeamiento que se modifica tengan la calificación de zona verde o espacio libre, para exigir el informe a que se refiere el art. 94.4 de la LUV.

Tampoco afecta la modificación a terrenos previamente calificados como dotacionales de uso docente o sanitario, por lo que no resultan de aplicación las previsiones del art. 94.5 de la LUV.

1.2.2.5.- El apartado tercero del artículo 70.ter de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según redacción dada por la Disposición Adicional novena del Texto Refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, dispone: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o al densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*.

A estos efectos:

Parcelas catastrales 87, 90 y 199:

D. JUAN ANTONIO FERRER FOIX y MARIA ANGELES AVILA FORES, en cuanto a 1/3 parte indivisa (33,33%) DEL PLENO DOMINIO, de su sociedad de gananciales; D.

JACINTO MIGUEL FERRER FOIX y CARMEN GUIMERÁ QUEROL, en cuanto a 1/3 parte indivisa (33,33%) DEL PLENO DOMINIO, de su sociedad de gananciales; D^a. JOSEFINA LORES SENAR, en cuanto a 2/12 partes indivisas (16,67%) DEL PLENO DOMINIO, con carácter privativo, así como 2/12 partes indivisas (16,67%) DEL USUFRUCTO, con carácter privativo; D^a. SONIA FERRER LORES, en cuanto a 1/12 parte indivisa (8,33%) DE LA NUDA PROPIEDAD, con carácter privativo; y BLANCA FERRER LORES, en cuanto a 1/12 parte indivisa (8,33%) de la NUDA PROPIEDAD, con carácter privativo.

Parcela catastral 88:

D. JUAN ANTONIO FERRER FOIX y MARIA ANGELES AVILA FORES, en cuanto a 1/3 parte indivisa (33,33%) DEL PLENO DOMINIO, de su sociedad de gananciales; D. JACINTO MIGUEL FERRER FOIX y CARMEN GUIMERÁ QUEROL, en cuanto a 1/3 parte indivisa (33,33%) DEL PLENO DOMINIO, de su sociedad de gananciales; D^a. JOSEFINA LORES SENAR, en cuanto a 2/12 partes indivisas (16,67%) DEL PLENO DOMINIO, con carácter privativo, así como 2/12 partes indivisas (16,67%) DEL USUFRUCTO, con carácter privativo; D^a. SONIA FERRER LORES, en cuanto a 1/12 parte indivisa (8,33%) DE LA NUDA PROPIEDAD, con carácter privativo; y BLANCA FERRER LORES, en cuanto a 1/12 parte indivisa (8,33%) de la NUDA PROPIEDAD, con carácter privativo

Parcela catastral 89:

Propietario actual: Gellida e hijos SL.

Propietarios anteriores: Los mismos que las otras fincas.

Parcela catastral 86:

Ayuntamiento de Benicarló.

1.1.2.6.- El art. 11.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, exige que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público contenga un resumen ejecutivo que explique:

- La delimitación de los ámbitos en que se altera la ordenación y el alcance de ésta.
- Los ámbitos en que se suspende la ordenación, los instrumentos de ejecución o el otorgamiento de licencias, así como la duración de tal suspensión.

En el presente caso, mediante esta modificación del Plan General de Benicarló, se altera la ordenación urbanística vigente, por lo que procede dar cumplimiento a dicho precepto.

Para ello, dado el contenido sencillo del presente documento se atribuye a éste por entero el carácter de resumen ejecutivo a los efectos del cumplimiento de dicho precepto.

El ámbito en el que queda suspendido el otorgamiento de toda clase de licencias por el plazo de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de sometimiento a información pública de este Plan (art. 101.3 de la Ley Urbanística Valenciana), es el de los terrenos incluidos en la propia modificación, a excepción de la parcela 86 ya destinada al uso cementerio.

1.2.2.7.- Evaluación ambiental estratégica.- El art. 15.1 del TRLS antes citado dispone: *“Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente...”* .

La legislación citada es la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, según la cual (art. 3.1) serán objeto de evaluación ambiental, de acuerdo con tal Ley, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que, entre otros requisitos, se aprueben por una Administración Pública, como en este caso sucede. Se entiende que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes o programas que tengan cabida en las categorías que se enumeran en el art. 3.2 de la Ley citada, entre las cuales figura aquella que se refiere a los documentos que establezcan el marco para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en materias, entre otras, como la de ordenación del territorio urbano y rural o de uso del suelo.

Ahora bien, el apartado 3 del art. 3 de la Ley que se está citando dispone que los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial (letra a) y las modificaciones menores de planes y programas (letra b), están sometidas a evaluación ambiental si así lo determina el órgano ambiental (art. 4).

Sin perjuicio de que se formulen las consultas pertinentes ante el órgano ambiental, a los efectos de determinar si el presente documento está sometido o no a evaluación ambiental, a juicio de quienes suscriben no está sujeto a la misma por concurrir las circunstancias citadas en el párrafo anterior con referencia al art. 3.3.a) y b) de la Ley de constante citada, pues la presente es una modificación del Plan General de reducido ámbito territorial (afecta a 8.457 m² de superficie de un total de 47,9 km² de superficie que tiene el término municipal de Benicarló) y con un contenido menor.

1.2.2.8.- Informe de sostenibilidad económica. El art. 15.5 del TRLS establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A los efectos de tal precepto, se debe entender por actuaciones de urbanización, entre otras, las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanización, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Sin embargo, el presente documento no puede ser considerado un instrumento de ordenación de una actuación de urbanización pues, siendo su cometido el de modificación del Plan General para la alteración de la clasificación y calificación que ahora éste les atribuye a determinados terrenos, no propicia "per se" una transformación urbanística de nueva urbanización, ni lo hace "ex novo".

1.2.2.9.- Instrumento para la protección, ordenación y gestión del paisaje.-

El art. 23 del Reglamento de Paisaje establece los instrumentos para la protección, ordenación y gestión del paisaje que son:

- Plan de Acción Territorial de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Estudios de Paisaje.
- Estudios de Integración Paisajística.
- Catálogos de Paisaje, y
- Programas de Paisaje.

Dejando de lado, por razones obvias, la procedencia del Plan de Acción Territorial que se ha citado, el Estudio de Paisaje tampoco es exigible porque la norma (art. 27.3 del Reglamento Paisaje) lo reclama para los Planes de Acción Territorial y los Planes Generales, no para las modificaciones de éste.

El Estudio de Integración Paisajística lo reserva la norma (art. 48 del mismo Reglamento) para los planes de desarrollo, las solicitudes de licencias urbanísticas en determinados ámbitos, las solicitudes de declaración de interés comunitario, las autorizaciones o licencias en suelo no urbanizable no incluidas en ninguno de los supuestos anteriores, los proyectos sometidos a evaluación de impacto

ambiental y los proyectos de infraestructuras y obras públicas. Como quiera que, tal como se ha dicho respecto de la innecesariedad de sometimiento del presente documento a evaluación ambiental estratégica, el fundamento de que no lo sea se puede hallar en el art.4 del a Ley 9/2006 antes citada, de modo que el documento se puede someter a evaluación de impacto ambiental, **acompaña al presente el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, en cumplimiento del art. 48.3.e) del Reglamento de Paisaje citado.**

No le es exigible al presente documento el complemento de un Catálogo de Paisaje o de un Programa de Paisaje, a la vista de la finalidad de cada uno de ellos, de acuerdo con los arts. 59 y 61 del Reglamento de Paisaje.

I.2.3.- PROMOCION Y REDACCIÓN.-

De acuerdo con lo indicado en la portada, la presente modificación es promovida por TANATORIOS Y SERVICIOS S.A. Se cumple con ello la exigencia del art. 81.2 de la LUV.

I.3.-PLANOS DE INFORMACIÓN.-

Los planos de información incluidos en la presente modificación son:

- Plano I.0.- Situación y Catastral.
- Plano I.1.- Topográfico.
- Plano I.2.- Afecciones.
- Plano A6 de los del Plan General vigente.
- Plano B6 de los del Plan General vigente.
- Plano E1 de los del Plan General vigente.
- Plano H1 de los del Plan General vigente.

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.-

II.1.-NORMAS URBANÍSTICAS.-

Art 1.- Nueva redacción del art. 37 de las Normas Urbanísticas.-

Art. 037 Clases de usos

A. Según su función:

1. Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio para vivienda con acceso y elementos comunes.

2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, campings y, en general, los del ramo de hostelería.

3. Uso comercial. a) Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público,

como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

b) Los usos comerciales que, por sus características -materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

4. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

5. Uso industrial.

1. Comprende los siguientes:

1º Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2º Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3º Los talleres de reparación.

4º Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

5º Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2. Distintos a los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán según lo que se dispone en la legislación específica sobre la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

6. Uso sanitario

1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. El uso sanitario incluye también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3. También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, tales como asilos, hogar de ancianos, etc.

7. Uso docente. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.

8. Uso socio-cultural. Este uso comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

9. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del recreo, no comprendidas en otra cali-

ficación. Este uso incluya el de los espectáculos de toda clase, incluyendo los deportivos.

10. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

11. Religioso.

12. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. También incluye los espacios y edificios utilizados para el aparcamiento de vehículos.

13. Uso público administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración pública.

14. Uso agrícola y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales.

15. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados, mataderos.

16. Cementerio.

17. Uso de Servicios Funerarios con cremación (Dsfc): comprende las actividades previas o preparatorias al enterramiento así como la incineración de restos humanos.

B. Según su naturaleza:

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos aquellos que se

desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

Art. 2.- Nueva redacción del art. 107 de las Normas Urbanísticas.-

Art. 107 Usos admitidos

Se permiten los siguientes usos:

- a) docente
- b) sanitario
- c) socio-cultural
- d) público-administrativo
- e) religioso
- f) abastecimiento
- g) cementerio
- h) Usos de Servicios Funerarios con cremación

Art. 3.- Introducción del apartado h) del art. 109 de las Normas Urbanísticas.-

d) Cementerio

La intensidad máxima de edificación será de 0,5 m²t/m²s. La altura máxima permitida serán 6 m.

h) **Uso de Servicios Funerarios con cremación (Dsf):**

Usos prohibidos: Inhumación de cadáveres

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: 0,5 m²t/m²s

Distancia a lindes: 5,00 m

Altura máxima: 1 altura, 6 metros. Excepto los elementos propios del sistema de cremación (chimeneas, etc.) cuya altura será la adecuada a sus determinaciones técnicas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de techo o o fracción, o por cada 5 plazas de aforo.

II.2.- PLANOS DE ORDENACION

Los planos de ordenación, que sustituirán a los del Plan General vigente son:

A6-mod
B6-mod
E1-mod
H1-mod

Benicarló, mayo de 2013.

Fdo.: José Ignacio García Campá.
Arquitecto. Col.: 03697

Fdo.: Joaquín Llidó Silvestre.
Abogado. Col. 818 ICACS

III.- REFUNDICIÓN (art.171. del ROGTU).-

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL:

Art. 37 de las Normas Urbanísticas:

Texto vigente:

Art. 037 Clases de usos

A. Según su función:

1. Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio para vivienda con acceso y elementos comunes.
2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeuntes como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, campings y, en general, los del ramo de hostelería.
3. Uso comercial. a) Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público,

como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

b) Los usos comerciales que, por sus características -materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

4. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

5. Uso industrial.

1. Comprende los siguientes:

1º Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2º Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3º Los talleres de reparación.

4º Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

5º Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2. Distintos a los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán según lo que se dispone en la legislación específica sobre la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

6. Uso sanitario

1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. El uso sanitario incluye también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3. También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, tales como asilos, hogar de ancianos, etc.

7. Uso docente. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.

8. Uso socio-cultural. Este uso comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

9. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del recreo, no comprendidas en otra cali-

ficación. Este uso incluya el de los espectáculos de toda clase, incluyendo los deportivos.

10. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

11. Religioso.

12. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. También incluye los espacios y edificios utilizados para el aparcamiento de vehículos.

13. Uso público administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración pública.

14. Uso agrícola y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales.

15. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados, mataderos.

16. Cementerio.

B. Según su naturaleza:

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos aquellos que se

desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.
4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

Texto modificado

Art. 037 Clases de usos

A. Según su función:

1. Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio para vivienda con acceso y elementos comunes.

2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeuntes como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, campings y, en general, los del ramo de hostelería.

3. Uso comercial. a) Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público,

como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

b) Los usos comerciales que, por sus características -materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

4. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

5. Uso industrial.

1. Comprende los siguientes:

1º Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2º Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3º Los talleres de reparación.

4º Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

5º Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2. Distintos a los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán según lo que se dispone en la legislación específica sobre la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

6. Uso sanitario

1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. El uso sanitario incluye también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3. También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, tales como asilos, hogar de ancianos, etc.

7. Uso docente. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.

8. Uso socio-cultural. Este uso comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares

y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

9. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del recreo, no comprendidas en otra cali-

ficación. Este uso incluya el de los espectáculos de toda clase, incluyendo los deportivos.

10. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
11. Religioso.
12. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. También incluye los espacios y edificios utilizados para el aparcamiento de vehículos.
13. Uso público administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración pública.
14. Uso agrícola y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales.
15. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados, mataderos.
16. Cementerio.
17. Uso de Servicios Funerarios con cremación (Dsfc): comprende las actividades previas o preparatorias al enterramiento así como la incineración de restos humanos.

B. Según su naturaleza:

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.
2. Se consideran usos públicos aquellos que se

desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

Art. 107 de las Normas Urbanísticas:

Texto vigente:

Art. 107 Usos admitidos

Se permiten los siguientes usos:

- a) docente
- b) sanitario
- c) socio-cultural
- d) público-administrativo
- e) religioso
- f) abastecimiento
- g) cementerio

Texto modificado

Art. 107 Usos admitidos

Se permiten los siguientes usos:

- a) docente
- b) sanitario
- c) socio-cultural
- d) público-administrativo
- e) religioso
- f) abastecimiento
- g) cementerio
- h) Usos de Servicios Funerarios con cremación

Art. 109 de las Normas Urbanísticas:

Texto vigente:

Art. 109 Condiciones de edificación

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan, adoptándose como intensidad de edificación para los actualmente existentes, la media del sector en que estén emplazados. Las intensidades de edificación señaladas para los distintos usos deben entenderse para aquellas que deban situarse en Suelos Urbanizables.

En general, la edificación, de equipamiento estará regulada por condiciones que hacen referencia a la organización funcional del edificio.

a) Docente

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones generales del sector en que se asientan.

Las edificaciones se sujetarán a lo que se señalan las disposiciones específicas para estas instalaciones. Las guarderías se dimensionarán normalmente para 100 niños, los centros de Enseñanza Preescolar para 6 unidades y 210 alumnos, los centros de EGB para 16 unidades y 560 alumnos, los centros de BUP y los de Formación Profesional para 24 unidades y 16.000 m².

La edificación no superará nunca una intensidad de 0,35 m²t/m²s.

En los equipamientos existentes, de titularidad pública o privada, aun no cumpliendo las condicio-

nes anteriores, será posible incrementar la superficie construida en un 5% cuando este incremento no suponga un aumento de la ocupación o la superación de la intensidad de edificación media del sector.

b) Sanitario

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones generales del sector o área de actuación en que se asientan.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento sanitario (centro de salud, Residencia de ancianos y Hospital) será de $0,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, y no podrá superar nunca la intensidad media del sector en que se sitúa.

La altura de edificación máxima será la mayor permitida en el sector.

La ocupación máxima será de un 30% o la media del sector, si ésta es inferior.

c) Socio-cultural

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones de edificación del sector en que se asienten.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno indicado a equipamiento social y cultural será de $1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ y no superará nunca la intensidad media del sector en que se sitúa.

d) Público-administrativo

1. Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones de edificación del sector a que se orientan.
2. La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a este uso o sera $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
3. En el particular de oficinas singulares se regulará por los parámetros del tipo de ordenación Volumetría Específica.

e) Religioso

Comprende los edificios destinados a lugares de culto.

Las edificaciones responderán a las necesidades del culto y al tipo de ordenación de volumetría específica.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento religioso será de $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

f) Abastecimiento

La edificación responderá a las necesidades que se derivan de la actividad a desarrollar, según el tipo de ordenación volumetría específica.

La intensidad máxima de edificación será de $0,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

d) Cementerio

La intensidad máxima de edificación será de $0,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. La altura máxima permitida serán 6 m.

Texto modificado:

Art. 109 Condiciones de edificación

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan, adoptándose como intensidad de edificación para los actualmente existentes, la media del sector en que estén emplazados. Las intensidades de edificación señaladas para los distintos usos deben entenderse para aquellas que deban situarse en Suelos Urbanizables.

En general, la edificación, de equipamiento estará regulada por condiciones que hacen referencia a la organización funcional del edificio.

a) Docente

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones generales del sector en que se asientan.

Las edificaciones se sujetarán a lo que se señalan las disposiciones específicas para estas instalaciones. Las guarderías se dimensionarán normalmente para 100 niños, los centros de Enseñanza Preescolar para 6 unidades y 210 alumnos, los centros de EGB para 16 unidades y 560 alumnos, los centros de BUP y los de Formación Profesional para 24 unidades y 16.000 m².

La edificación no superará nunca una intensidad de 0,35 m²t/m²s.

En los equipamientos existentes, de titularidad pública o privada, aun no cumpliendo las condicio-

nes anteriores, será posible incrementar la superficie construida en un 5% cuando este incremento no suponga un aumento de la ocupación o la superación de la intensidad de edificación media del sector.

b) Sanitario

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones generales del sector o área de actuación en que se asientan.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento sanitario (centro de salud, Residencia de ancianos y Hospital) será de 0,8 m²t/m²s, y no podrá superar nunca la intensidad media del sector en que se sitúa.

La altura de edificación máxima será la mayor permitida en el sector.

La ocupación máxima será de un 30% o la media del sector, si ésta es inferior.

c) Socio-cultural

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones de edificación del sector en que se asientan.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno indicado a equipamiento social y cultural será de 1,00 m²t/m²s y no superará nunca la intensidad media del sector en que se sitúa.

d) Público-administrativo

1. Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones de edificación del sector a que se orientan.
2. La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a este uso o sera $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
3. En el particular de oficinas singulares se regulará por los parámetros del tipo de ordenación Volumetría Específica.

e) Religioso

Comprende los edificios destinados a lugares de culto.

Las edificaciones responderán a las necesidades del culto y al tipo de ordenación de volumetría específica.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento religioso será de $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

f) Abastecimiento

La edificación responderá a las necesidades que se derivan de la actividad a desarrollar, según el tipo de ordenación volumetría específica.

La intensidad máxima de edificación será de $0,5 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

d) Cementerio

La intensidad máxima de edificación será de 0,5 m²t/m²s. La altura máxima permitida serán 6 m.

h) Uso de Servicios Funerarios con cremación (Dsf):

Usos prohibidos: Inhumación de cadáveres

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: 0,5 m²t/m²s

Distancia a lindes: 5,00 m

Altura máxima: 1 altura, 6 metros. Excepto los elementos propios del sistema de cremación (chimeneas, etc.) cuya altura será la adecuada a sus determinaciones técnicas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de techo o o fracción, o por cada 5 plazas de aforo.