ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

04927-2026

SEGORBE

Anuncio del Ayuntamiento de Segorbe sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Segorbe “Unidad de Ejecución 24-A".

El Pleno del Ayuntamiento de Segorbe, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2026, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Aprobar definitivamente la Modificación puntual número 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Segorbe, así como el Estudio de Integración Paisajística, instada por CONSUM, conforme a la documentación redactada por Alejandro Escribano S.L.P., Arquitecto, obrante en el expediente, y que tiene por objeto la división de la Unidad de Ejecución n.º 24 en dos unidades de Ejecución la unidad de ejecución 24-A y la Unidad de Ejecución 24-B, modificándose la ordenación pormenorizada y las ordenanzas de edificación de la Unidad de Ejecución n.º 24-A, compatibilizándose el uso comercial con el residencial.

Segundo. Desestimar las alegaciones formuladas por la Comunidad de Regantes de Segorbe por los motivos contenidos en el presente informe y comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas.

Tercero. Notificar este acuerdo a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes.

Cuarto. Remitir una copia digital del Plan a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en el indicado Registro, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la web del Ayuntamiento de Segorbe."

VER ANEXO – NORMAS URBANÍSTICAS

De conformidad con los artículos 61.2 y 57.8 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de la Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que se proceda.

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:
- El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado el 9 de julio de 2025, que se publicó en el DOGV Núm. 10.155, de 21 de julio de 2025.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP".

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/#tramita/25049/25556

La Modificación Puntual número 38 del PGOU de Segorbe ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 1204 – 1100.

Anexo - NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES

Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación

1. Las presentes normas urbanísticas son de aplicación exclusivamente a la Unidad de Ejecución 24-A delimitada en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Segorbe: "Unidad de Ejecución 24-A".

2. Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas en la Modificación Puntual nº 15 del PGOU, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 01/03/2005 y publicada en el DOGV nº 4.987 de 18/04/2005. De igual modo, modifican y sustituyen las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Segorbe, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el 10/05/1990 y publicado en el BOP de la Provincia en fecha 18/04/1991.

3. En todo lo no previsto expresamente en las presentes normas urbanísticas, conservan plena vigencia las determinaciones aplicables de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Segorbe.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo Primero. Calificación del suelo

Art. 2. Calificación del suelo

1. En el ámbito de la Unidad de Ejecución 24-A existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con la LOTUP:

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:
- RED PRIMARIA
· Zonas verdes y espacios libres: Parques (PVP)
- RED SECUNDARIA
· Comunicaciones Red viaria (SCV)

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA:
· Vivienda Unifamiliar con compatibilidad comercial (SU_UE 24-A)
· Infraestructura-servicio urbano de titularidad privada (QI*)

1. La correspondencia entre las calificaciones de las dotaciones públicas otorgadas por el presente Plan y las reguladas en el PGOU son las siguientes:

PGOU	MPG "UE 24-A"
Sistema General de Espacios Libres: "Parque urbano"	PVJ
Red viaria	SCV

Art. 3. Régimen general de usos.

1. Las definiciones de los usos son las que se establecen en el Capítulo Quinto de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Segorbe.

2. El régimen de usos pormenorizados en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Segorbe, según las correspondencias indicadas en el artículo anterior.

3. El régimen de usos pormenorizados en las parcelas de dominio y uso privado se define en las ordenanzas particulares de las zonas de ordenación definidas en la presente Modificación del Plan General, reguladas en el Capítulo Segundo del presente Título.

Art. 4. Régimen de propiedad del suelo y cesiones

1. Son suelos de dominio y uso públicos los grafiados con tal carácter en el Plano O.3 "Calificación del suelo. Zonificación" de la presente Modificación de Plan General, que serán de cesión

obligatoria y gratuita al Municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución 24-A.

2. El resto de los terrenos tienen el carácter de suelos de dominio y uso privados, y así se grafían en el plano O.3 "Calificación del suelo. Zonificación" de la presente Modificación de Plan General.

3. Los ámbitos de conexiones viarias exteriores delimitados en el plano O.3 "Calificación del suelo. Zonificación" de la presente Modificación de Plan General O.2, se adscriben al desarrollo de la Unidad de Ejecución 24-A.

Los terrenos incluidos en dichos ámbitos que actualmente sean de dominio privado también serán de objeto de cesión gratuita al Municipio, la cual, tiene carácter adicional y voluntario, con carácter de mejora y se instrumentará en el correspondiente programa con cargo al Agente Urbanizador.

4. La delimitación de la unidad de ejecución, así como de los ámbitos destinados a conexiones exteriores, podrá ser objeto de ajustes de detalle en el Proyecto de Urbanización o en el Proyecto de Reparcelación, sin necesidad de tramitar una modificación puntual del Plan. Dichos ajustes deberán justificarse por la adaptación a la realidad física del terreno, la topografía, los linderos de propiedad, los requerimientos técnicos de las compañías suministradoras de servicios o cualquier otra circunstancia que aconseje su modificación, siempre con el objetivo de garantizar su correcta funcionalidad e integración con el entorno.

Capítulo Segundo.

Ordenanzas particulares de las zonas de ordenación

Art. 5. "Vivienda Unifamiliar con compatibilidad comercial" (SU-4_UE 24-A):

5.1. Definición.

Corresponde a los suelos integrados en la Unidad de Ejecución 24-A discontinua delimitada por la Modificación Puntual del PGOU de Segorbe: "Unidad de Ejecución 24-A".

5.2. Usos.

1. Todos los usos permitidos o compatibles deberán cumplir las condiciones que para los mismos se especifican en el capítulo de usos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Segorbe, salvo las específicamente contempladas en las presentes ordenanzas, que predominarán frente a las del Plan General.

2. Uso Global o general de la zona: Residencial

3. Usos pormenorizados compatibles y categorías admisibles:

USO Categorías

- USO VIVIENDAS.....A
- USO OFICINA.....A, B y C
- USO COMERCIAL.....A, B, C
- USO ALMACENES.....A y B
- USO DEPORTIVO.....A y B
- USO SANITARIO.....A
- USO DOCENTE.....Todas
- USO ASISTENCIAL BENÉFICO.....Todas
- USO RELIGIOSO.....Todas
- USO ADMINISTRATIVO.....A y B
- USO HOTELERO.....Todas
- USO APARCAMIENTO.....Todas

4. Usos prohibidos:

USO Categorías

- ESPECTÁCULOS, RECREA. Y CULTURALES.....Ninguna
- USO ESTACIÓN DE SERVICIO.....Ninguna
- USO INDUSTRIAL .....Ninguna

5. Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en igualdad de condiciones que el uso global o dominante, por tanto, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo. En cualquier caso, deberán cumplir las condiciones para la edificación recogidas en la presente normativa.

1.2. Condiciones generales.

Las presentes condiciones generales serán de aplicación a todos los usos compatibles, salvo lo dispuesto en las condiciones particulares para los usos vivienda y comercial de categoría C, cuyas determinaciones predominarán sobre las mismas.

- Edificabilidad: 0'60 m2 construidos por cada m2 de parcela neta.
- Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 60%.
- Altura máxima: Dos plantas (7,00 metros).
- Altura mínima: Una planta.
- Fachada mínima: Diez metros (de parcela).
- Fondo máximo: No se especifica.
- Parcela mínima: Doscientos cincuenta metros.
- Retranqueos: mínimo de 3 m a todos los lindes de parcela.

1.3. Condiciones particulares.

5.4.1. Uso Vivienda de GRADO 1: Vivienda unifamiliar Aislada/Pareada.

- Se admiten tipologías de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada.
- Retranqueos: mínimo de 3 m a todos los lindes de parcela, salvo en el caso de vivienda pareada que podrá adosarse al linde de la parcela colindante.

5.4.2. Uso Comercial de categoría C: Establecimiento con superficie entre 600 m²t y menos de 2.500 m²t.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 2.500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo 25 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 25 × 25 de metros cuyo lado coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. El cerramiento exterior de la superficie libre de parcela no podrá tener una altura maciza superior a 1 m sobre la rasante de la acera, siempre que el nivel interior de la parcela y de la acera coincidan.

En el caso de realizarse muros de contención, por ser el nivel de la parcela más elevado que el de la acera, podrán realizarse muros de altura máxima de 2,50 m sobre la rasante de acera. Por encima de este cerramiento macizo, se admitirá exclusivamente cerramiento diáfano con altura total máxima (incluyendo la parte maciza) de 3,75 m, realizado con verja metálica.

Alternativamente, podrán salvarse los desniveles entre aceras perimetrales y planta baja del edificio o rasante de parcela mediante taludes con una pendiente máxima del 100% (45º), debiendo ajardinarse. En el pie del talud podrá ejecutarse un cerramiento macizo de altura máxima de 1,00 m, mientras que en la cabeza del talud el cerramiento no podrá tener una altura maciza superior a 1,00 m sobre la rasante interior de la parcela, por encima del cual se admitirá exclusivamente cerramiento diáfano con altura total máxima (incluyendo la parte maciza) de 2,50 m, realizado con verja metálica.

Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 %.

b) No se establece ningún tipo de separación mínima a linde frontal, tanto para las edificaciones principales y auxiliares, como para las construcciones abiertas que puedan materializarse sobre la superficie libre de parcela; en consecuencia, podrán disponerse sobre las alineaciones exteriores de la parcela privada.

Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Altura de cornisa de la edificación:

i. Medición de la altura de cornisa:

- Cota de referencia:

Es la cota establecida en base a las determinaciones de las presentes normas, que sirve de origen para la medición de la altura de cornisa y del número de plantas.

En el caso de parcelas con un único frente a vial, la cota de referencia (que será única para toda la parcela), se tomará en el punto medio de su longitud de fachada con una tolerancia de 50 cm. en más o en menos respecto de dicha cota.

En el caso de parcelas con frentes recayentes a varios viales, la cota de referencia (que será única para toda la parcela), se tomará en un punto intermedio a definir en el Proyecto Edificatorio, entre la mayor y la menor cota de los viales a los que recae dicha parcela, con un margen de tolerancia de más o menos 50 cm. respecto de dichas cotas. Cuando la diferencia de cotas sea superior a 1,5 m. podrán definirse dos cotas de referencia diferenciadas para dos cuerpos de edificación o para los espacios libres de parcela, con el mismo criterio anteriormente establecido.

- Concepto de altura de cornisa:

Es la altura que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta, o con el plano de apoyo de las cubiertas a cara inferior de la viga en el caso de naves de tipo industrial.

- Altura de cornisa máxima:

La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

Hc = 6,00 + 3,00 Np

Siendo:

Hc = la altura de cornisa máxima expresada en metros.

Np = el número de plantas a edificar sobre la baja.

ii. Cuando se trate de edificaciones con una sola planta, la altura máxima de cornisa se establece en ocho metros (8,00 m.):

Hc = 8,00 m.

b) El número de plantas a construir sobre la cota de referencia se establece en un máximo de dos plantas.

c) Se permite la construcción de entreplantas en la planta baja, con una ocupación máxima del 75%. La altura libre resultante no podrá ser inferior a 3 metros en ningún caso. La superficie de las entreplantas computará dentro de la edificabilidad máxima permitida.

d) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

e) La cota de planta baja del local se situará a la cota de referencia.

f) Deberá garantizarse el acceso para minusválidos al local mediante la implementación de las oportunas rampas y/o elementos mecánicos, dando cumplimiento a la normativa de accesibilidad vigente.

g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior, aunque sí hacia el interior de la parcela.

h) Se permiten las edificaciones auxiliares sobre rasante para albergar usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, almacenes, trasteros, etc. Las porciones cerradas de dichas edificaciones computarán como superficie construida y a efectos del parámetro de ocupación de parcela.

i) La superficie no ocupada por las edificaciones terciarias y auxiliares a nivel de planta baja se destinará a aparcamientos y a espacios libres. En dicha superficie se admitirán las construcciones abiertas (edículos, pérgolas, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores y elementos similares), con una altura total no superior a 3,50 m, siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados con puertas.

Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales y, en ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 40% (cuarenta por ciento) de la superficie libre de parcela.

Dichas construcciones abiertas no computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad, ni a efectos del parámetro de ocupación de parcela.

j) Se admite un poste-anuncio de tipo “Totem” en la parcela con una altura máxima de 10 m.

Condiciones estéticas.
a) Los paramentos de fachadas recayentes a vías o espacios públicos, así como los recayentes a espacios libres de parcela deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de los usos terciarios comerciales deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Dotación de aparcamientos.
La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada para el uso terciario comercial alimentario será de una plaza por cada 25 metros cuadrados útiles netos de la superficie de la sala de ventas, excluidos almacenes y espacios de circulación anteriores a la línea de cajas.
Para el resto de usos será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.
Se admite en cualquier de las siguientes ubicaciones:
- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela privada, así como bajo de dichos espacios.

Construcciones por encima de la altura de cornisa.
Sólo se permitirán las siguientes:
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificios de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último forjado construido, no sea superior a sesenta centímetros (0,60 m.).
- Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene la cara inferior del último forjado construido, no exceda de un metro ochenta centímetros (1,80 m.) cuando sean opacos y de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) si son de materiales transparentes o rejas.
- Los elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, instalaciones de climatización, etc), indispensables para el funcionamiento del uso terciario comercial que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada.
- Los remates decorativos de las fachadas y los carteles anunciadores.
- Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa la cumbrera no podrá situarse a más de 2 metros por encima de la misma.
- Los casetones de escaleras y ascensores y los cuartos específicos de instalaciones y maquinaria (salas de máquinas), se podrán construir por encima de la altura de cornisa (pudiendo alinearse exteriormente con las fachadas del edificio), siempre que no superen un 10,00 % de la superficie edificada en planta baja. Siempre que cumplan con la limitación señalada no computarán como superficie construida, salvo los espacios construidos cerrados de edificación convencional que sí computarán como superficie construida. La altura reguladora máxima de la edificación será de 9 m. con carácter general, excepto los elementos señalados en el presente apartado que podrán superarla en 2,50 m adicionales.

Art. 6. Infraestructura-servicio urbano de titularidad privada (QI*)
6.1. Definición.
La Zona Infraestructura – Servicio Urbano de titularidad privada (QI*) está constituida por los suelos de titularidad privada expresamente grafiados con este título en el Plano O.3 “Calificación del suelo. Zonificación”. Los suelos así calificados carecen de aprovechamiento urbanístico, teniendo el carácter de dotación de titularidad privada.
6.2. Usos.
La calificación Infraestructura-Servicio Urbano de titularidad privada (QI*) admite exclusivamente el uso de infraestructuras y servicios urbanos, que se define en el presente Plan como el característico de los espacios que alojan las instalaciones urbanas de abastecimiento de energía

eléctrica (tales como centros de transformación y centros de reparto, parcelas para apoyos de torres eléctricas, etc.), telefonía, de abastecimiento de aguas u otras instalaciones similares que pudieran implantarse.

6.3. Condiciones particulares.

1. No se establece parcela mínima, pudiendo parcelarse en tantas porciones como sea necesario para su cesión a las distintas compañías de suministro eléctrico, de telefonía, etc., en función de sus requerimientos técnicos.

2. Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

3. La ubicación exacta, dimensiones y el número de parcelas con calificación QI* podrá ajustarse tanto en el Proyecto de Urbanización, como en el Proyecto de Reparcelación, sin necesidad de tramitar una modificación puntual del Plan. En el caso de que el Proyecto de Urbanización o el de Reparcelación determine la necesidad de incorporar nuevas parcelas, La edificabilidad correspondiente al suelo ocupado por las mismas se trasladará al resto de parcela/s afectada/s por su implantación.

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA UE 24-A

Capítulo Primero. Ejecución de las obras de urbanización

Art. 7. Delimitación de la Unidad de Ejecución y del Área de Reparto

La delimitación de la unidad de ejecución 24-B, de carácter discontinuo, se refleja en el Plano O.2 "Unidades de Ejecución propuestas" de la Modificación Puntual del Plan General de Segorbe: "Unidad de Ejecución 24-A".

A efectos de la determinación de derechos de los propietarios en la reparcelación y de la cuantificación de su derecho al aprovechamiento urbanístico, la presente Modificación de Plan Parcial contiene una única área de reparto que coincide con el límite de la Unidad de Ejecución-24-A.

Art. 8. Proyectos de urbanización

1. La definición de las obras de urbanización previstas en la Modificación Puntual del Plan General de Segorbe: "Unidad de Ejecución 24-A"se llevará a cabo a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización, que contemplará la urbanización de la totalidad de los terrenos dotacionales públicos incluidos en la unidad de ejecución y en los ámbitos de conexión exteriores a la misma.

2. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y aparcamientos, se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

Adicionalmente, dichos proyectos deberán concretar la ubicación, en su caso, de las entradas/salidas de vehículos a las parcelas a través de las aceras públicas, definiendo las características constructivas del rebaje del bordillo, y las pendientes resultantes, que servirán de base para la solicitud de la oportuna licencia municipal de vado permanente, la cual, fijará las condiciones técnicas mínimas a cumplir por dichas obras. En todo caso, se deberá disponer al menos de una capa de hormigón con mallazo con cuantía de acero suficiente para garantizar una resistencia apta para el paso de vehículos, así como dar cumplimiento a la normativa en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano vigente en la Comunidad Valenciana.

Tanto la ejecución, como el coste de las obras de adaptación de las aceras para la constitución del vado permanente, serán de cuenta íntegramente de los propietarios de la parcela a la que sirven.

3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras, así como los ajustes derivados de soluciones constructivas, dimensiones o configuración del viario y de adaptación a la topografía, como consecuencia del análisis a mayor escala y grado de detalle que se efectúe. A estos efectos, podrán rediseñar las secciones viarias previstas en el planeamiento o reajustar el diseño del viario para adaptarlo a la realidad del terreno o para una mejor funcionalidad viaria.

Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación de manzanas privadas o régimen del suelo o la edificación por suponer modificación sustancial de alineaciones, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento, cuando no pudiera efectuarse la misma mediante un estudio de detalle, o no estuvieran amparadas por la posibilidad de ajustar las parcelas de infraestructuras-servicio urbano de titularidad privada (QI*) regulada en el artículo 6 de las presentes normas urbanísticas.

4. En relación con las infraestructuras eléctricas el Proyecto de Urbanización:

5.1. Deberá justificar el espacio para la incorporación de las instalaciones eléctricas que sean necesarias para dotar de potencia eléctrica al Sector, en base a la ITC-10 del RD 842/2002, REBT, o norma que lo sustituya; considerando la necesidad de una instalación distribuida con el fin de minimizar las perdidas por caída de tensión y para permitir la correcta distribución del suministro.

5.2 Las redes de distribución de energía eléctrica han de permitir la integración de la energía renovable en las mismas, de acuerdo con la Ley 7/2023, de 26 de diciembre, que modifica la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana.

5. El proyecto de urbanización, en su redacción, deberá tomar en consideración las "Medidas y criterios generales a considerar para el desarrollo del planeamiento", señaladas en el capítulo siguiente.

6. Los elementos tales como viales, zonas verdes y aparcamientos respetarán las cotas existentes en los viales perimetrales aledaños.

Capítulo Segundo. Medidas y criterios generales a considerar para el desarrollo del planeamiento

Art. 9. Medidas en materia de perspectiva de género y accesibilidad, incluyendo la perspectiva, las necesidades específicas y el interés superior de niños, niñas y adolescentes en la concepción y distribución del espacio urbano (ley de la Generalitat Valenciana 26/2018)

1. El proyecto de urbanización deberá integrar la perspectiva de género en su redacción, en particular, en los siguientes aspectos:

a) Accesibilidad universal: El diseño de los elementos integrados en los espacios públicos deberá justificar el cumplimiento de la normativa en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano vigente en la Comunidad Valenciana.

b) Iluminación: deberá garantizar la seguridad de los espacios públicos en los itinerarios nocturnos, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales; a tal efecto incorporará los cálculos y justificaciones necesarias con relación a la iluminación. En especial, se iluminarán con mayor intensidad los pasos de peatones.

c) Señalización urbana

- Señalización urbana igualitaria: se utilizará un lenguaje inclusivo y no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalética del proyecto de urbanización, erradicando el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad.
- Se recomienda, el uso de una señalización adaptada a personas con especiales necesidades de comprensión cognitiva, para facilitar la orientación en la zona.

d) Red de espacios públicos

- Deberá contemplar la implementación en la ordenación propuesta de áreas de estancia y relación, distantes entre sí aproximadamente 300 m, con características distintivas, con el fin de promover la interacción social y la creación de espacios públicos más íntimos y accesibles.
- El diseño de los espacios públicos tendrá en cuenta la perspectiva, las necesidades específicas y el interés superior de niños, niñas y adolescentes en la concepción y distribución del espacio urbano, con el fin de conseguir un entorno urbano amable con la infancia, e inclusivo, que evite la segregación. Así mismo se protegerá la salud de niños, niñas y adolescentes asegurando bajos niveles de contaminación atmosférica, electromagnética y acústica.
- Para la configuración de los espacios públicos, la previsión de equipamientos e instalaciones y la dotación de mobiliario urbano, se escuchará la opinión de niñas, niños y adolescentes, al menos cuando les estén destinados específicamente, y se garantizará que proporcionan a la

infancia y a la adolescencia un entorno amigable y accesible, que favorezca la interacción autónoma entre iguales y reúna las condiciones de salubridad, seguridad y de accesibilidad exigidas por la legislación vigente. Se procurará, así mismo, la existencia de espacios compartidos que faciliten el contacto intergeneracional.

Art. 10. Medidas en materia de perspectiva climática

1. Medidas de mitigación a implantar en el Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de Edificación:

- Eficiencia energética:

Los proyectos edificatorios deberán incorporar la generación de energía con fuentes renovables de acuerdo con las exigencias legales.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar la exigencia de redes de alumbrado público eficientes. En particular, en el diseño de la iluminación, se tendrán en consideración los criterios siguientes:

a) Adaptar la iluminación a las necesidades.

b) Tener presente la vegetación.

c) Empleo de Lámparas LED y luminarias con valores de flujo hemisférico superior lo más cercano a 0 posible.

d) Restringir el horario de la iluminación ornamental.

e) Limitar la iluminación de vallas y postes publicitarios y establecer un horario de apagado.

f) Reducir el consumo en horas de menor actividad, mediante reducción de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias

- Fomentar la movilidad sostenible.

- Optimización del ciclo del agua mediante la construcción de redes de abastecimiento y saneamiento eficientes y su vinculación al ciclo urbano del agua favoreciendo la infiltración de aguas pluviales.

Se creará una red separativa de pluviales.

Se deberá promover el uso eficaz y eficiente de los recursos hídricos, estableciendo limitaciones al consumo.

- Reducción y gestión sostenible de residuos:

Se promoverá la gestión eficiente de los residuos sólidos mediante la implantación de puntos de recogida (puntos limpios).

2. Medidas de adaptación

- Cuando sea compatible con la edificación privada se preverán dotaciones de espacios verdes o arbolado en el interior de las manzanas, diseñándolas para un uso eficiente del agua.

- Valorar la instalación de pérgolas, toldos o instalaciones fotovoltaicas para generar sombras y energía en espacios como aparcamientos, etc.

Art. 11. Medidas en materia de integración paisajística

1. Criterios paisajísticos para el diseño de zonas verdes:

a) Las zonas verdes cumplirán las siguientes funciones:

· Mejorar la calidad de las vistas.

· Actuar como barreras vegetales que amortigüen el impacto visual y el sonido desde el exterior del ámbito.

b) Con carácter general, tanto en la jardinería privada como en la pública, se plantará vegetación autóctona o adaptada al clima mediterráneo y, por tanto, sin necesidad de riego que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO2.

c) Se incorporará arbolado de alineación en las calles de nueva urbanización, señalizándose los pasos de peatones con vegetación diferenciada del arbolado de alineación.

2. Criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres públicos (viarios y aparcamientos):

- En la medida de lo posible, emplear pavimentos permeables y disponer espacios para la implantación de sistema de drenaje sostenibles.

- En la medida de lo posible, reducir la visibilidad de las líneas eléctricas, mediante su soterramiento.

- Para un mejor disfrute del paisaje, se preverá la incorporación de recorridos alternativos al motorizado, como rutas peatonales.

4. Condiciones generales de carácter paisajístico para el diseño de la edificación:

-En el caso de implantación del uso comercial de categoría C, se deberán cumplir las condiciones estéticas reguladas en el apartado 5 del artículo 5 de las presente normas.

- Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga limitación al uso de ningún lenguaje arquitectónico.

Art. 12. Medidas correctoras en materia acústica:

Las edificaciones que se implanten deberán adoptar las medidas correctoras para que los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones no excedan de los niveles máximos permitidos por la legislación vigente en la materia.

Capítulo Tercero. Gestión Urbanística

Art. 13. Régimen de gestión

1. La presente actuación se gestionará preferentemente mediante la figura del Programa de Actuación Integrada (PAI) en régimen de gestión por las personas propietarias, todo ello al amparo de lo regulado en el art. 120 del TRLOTUP o norma que lo sustituya.

2. En el plano O.3 "Calificación del suelo. Zonificación" se delimitan tres ámbitos de conexiones exteriores a la Unidad de Ejecución con la consideración de condición de conexión e integración de la nueva urbanización en su entorno, las cuales, deben desarrollarse junto a la Actuación Integrada.

El coste de las actuaciones de reurbanización y de conexiones viarias exteriores, se incluirá en las cargas de urbanización del PAI; a tal efecto, el Proyecto de Urbanización deberá definir la totalidad de las obras, tanto las interiores a la Unidad de Ejecución, como las exteriores al mismo.

Art. 14. Obtención de terrenos de dominio y uso público

1. Los terrenos dotacionales de dominio y uso público integrados en la unidad de ejecución se obtendrán a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación (voluntaria o forzosa), a promover por el Agente Urbanizador designado para la ejecución del Programa de Actuación Integrada, con el fin de lograr un justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios integrados en el área de reparto, retribuirle la ejecución de la urbanización de la actuación (incluidas las conexiones exteriores de la misma) y para materializar la cesión del aprovechamiento a favor de la administración actuante.

El área reparcelable estará integrada por la totalidad de los terrenos integrados en la unidad de ejecución.

2. En el caso que fuera necesario, la obtención de terrenos privados afectados por el ámbito de conexiones exteriores se realizará mediante expropiación, con cargo a la unidad de ejecución o mediante su inclusión en la reparcelación, con la fijación de la correspondiente indemnización en el supuesto de que no fuese posible la adjudicación de parcela independiente.

3. El aprovechamiento subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación- será el 95% del aprovechamiento tipo. El excedente de aprovechamiento, que corresponde a la Administración actuante, será la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo total del área de reparto el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios de suelo.

Segorbe, 28-10-2026
Mª Carmen Climent García
Alcaldesa-Presidenta