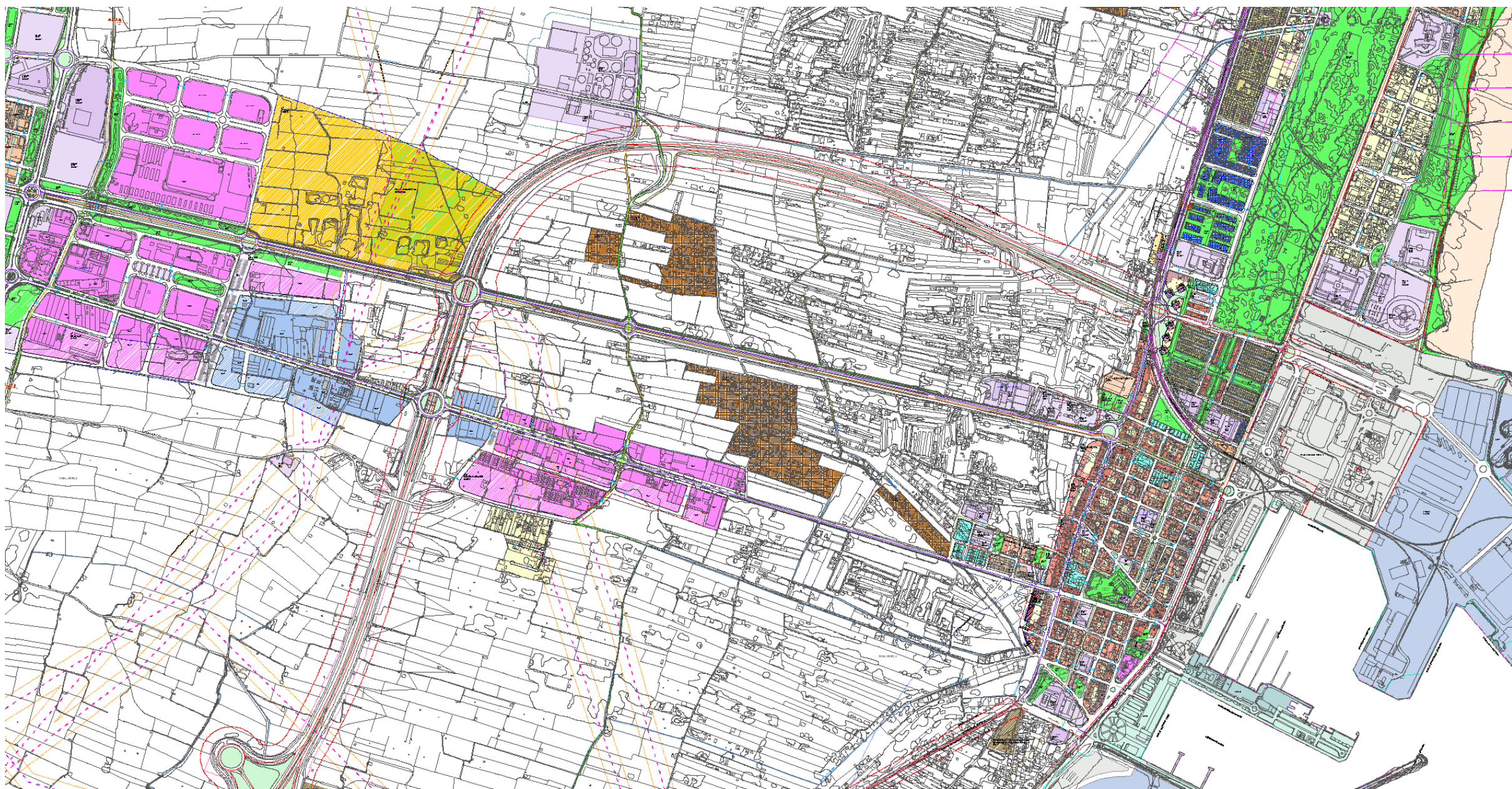




FICHAS DE GESTIÓN DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA



EQUIPO REDACTOR

Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

Consuelo Leal Jiménez. Arquitecta directora

Sara Llorens Piñana. Arquitecta

Paula Piñana Sancho. Arquitecta

José Luis Calabuig Ortuño. Arquitecto

María Elena Gil Navarro. Ingeniero Agrónomo

Lluïsa Cervero Tatay. Arquitecta

Daniel García Bernal. Arquitecto

Antonio Escrig Sáez. Administrativo

Luis Benito Tirado. Delineante

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

Maite Bort Marti. Licenciada en Derecho

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**



#castellociutatviva



Cód. Validación: 3X476MPY6D.J3DFEWDPLFPQ9Q | Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 84

ÍNDICE

Listado de documentos que conforman el Plan de Ordenación Pormenorizada

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1. Memoria Informativa y Justificativa
- 2. Estudio y propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs)
- 3. Estudio de secciones viarias
- 4. Estudio de Paisaje del POP
- 5. Informe de Evaluación de Impacto de Género
- 6. Fichas de las Declaraciones de Interés Comunitario
- 7. Informe del resultado del Plan de Participación Pública
- 8. Reserva para dotaciones educativas
- 9. Planos de información

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- 1. Planos de Ordenación Pormenorizada
- 2. Ordenanzas
- 3. Fichas de Gestión de Sectores de Ordenación Pormenorizada
- 4. Fichas de Gestión de Unidades de Ejecución



DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Memoria informativa y justificativa
1. Introducción

2. Cumplimiento de la ordenación estructural

3. Cumplimiento de los planes supramunicipales

4. Infraestructura verde urbana en la ordenación pormenorizada

5. Dotaciones públicas de la red secundaria

6. Subzonas de ordenación pormenorizada

7. Criterios que orientan la planificación

8. Áreas de reparto, sectores y unidades de ejecución

9. Ámbitos de actuación sobre el medio urbano e indicadores

10. Política de suelo y vivienda pública

11. Red de espacios comunes

12. Red viaria

13. Cartografía del Plan de Ordenación Pormenorizada

14. Delimitación cartográfica de urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones o instalaciones susceptibles de sufrir riesgo forestal

15. Resumen ejecutivo.
2. Estudio y Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs)
1. Memoria

2. Planos de indicadores a nivel municipal

3. Planos de indicadores a nivel ARRU

4. Propuestas intervenciones: ARRU del barrio Castalia – La Guinea
3. Estudio de secciones viarias
4. Estudio de Paisaje del POP
5. Informe de Evaluación de Impacto de Género
6. Fichas de las Declaraciones de Interés Comunitario
7. Informe del resultado del Plan de Participación Pública
8. Reservas de dotaciones educativas

9. Planos de Información

- Serie A. Usos principales de la edificación
- A1. Zona oeste. E:1/10000

A2. Zona norte. E:1/10000

A3. Zona sur. E:1/10000

A4. Ciudad. E:1/5000

A5. Grao. E:1/5000
- Serie B. Usos secundarios de la edificación
- B1. Zona oeste. E:1/10000

B2. Zona norte. E:1/10000

B3. Zona sur. E:1/10000

B4. Ciudad. E:1/5000

B5. Grao. E:1/5000
- Serie C. Altura de la edificación
- C1. Zona oeste. E:1/10000

C2. Zona norte. E:1/10000

C3. Zona sur. E:1/10000

C4. Ciudad. E:1/5000

C5. Zona ACA. E:1/2000

C6. Grao. E:1/2000
- Serie D. Edad de la edificación
- D1. Zona oeste. E:1/10000

D2. Zona norte. E:1/10000

D3. Zona sur. E:1/10000

D4. Ciudad. E:1/5000

D5. Grao. E:1/5000
- Serie E. Grado de urbanización y edificación
- E:1/5000 (8 hojas)
- Serie F. Instalaciones urbanas
- F1. Zona oeste. E:1/10000

F2. Zona norte. E:1/10000

F3. Zona sur. E:1/10000
- Serie G. Dominio Público
- G1. Zona oeste. E:1/10000

G2. Zona norte. E:1/10000

G3. Zona sur. E:1/10000

G4. Ciudad. E:1/5000

G5. Grao. E:1/5000
- Serie H. Declaración de Interés Comunitario
- E:1/20000
- Serie I. Edificaciones susceptibles de sufrir riesgos de incendios
- I1. Zona oeste. E:1/10000

I2. Zona norte. E:1/10000

I3. Zona sur. E:1/10000

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. Planos de ordenación pormenorizada

- Serie A. Infraestructura verde urbana
- (E:1/5000. 8 hojas)
- Serie B. Dotaciones públicas
- (E:1/5000. 8 hojas)
- Serie C. Subzonas de ordenación pormenorizada
- (E:1/10000. 3 hojas)
- Serie D. Volumetría y alineaciones
- (E:1/2000. 26 hojas)
- Serie E. Catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico
- (E:1/10000. 3 hojas)

(E: 1/2500, E:1/7500, E:1/50000 1 hoja)
- Serie F. Red de Espacios Comunes
- (E:1/5000, 8 hojas)
- Serie G. Afecciones
- (E: 1/2000. 12 hojas)

2. Ordenanzas

- Título I. Ordenanzas generales
- Capítulo 1. Disposiciones generales

Capítulo 2. Usos de la edificación

Capítulo 3. Edificación y ordenación de parcela

Capítulo 4. Integración paisajística
- Título II. Ordenanzas particulares
- Capítulo 5. Definición y clasificación

Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle

Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada

Capítulo 8. Ordenación por definición volumétrica

Capítulo 9. Ordenanzas singulares

Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria
- Título III. Normas para la gestión y urbanización
- Capítulo 11. Ámbitos de actuación y desarrollo del Plan

Capítulo 12. Ejecución de obras de edificación y urbanización

- Título IV. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo
- Capítulo 13. Licencias urbanísticas

Capítulo 14. Conservación de la edificación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos

Disposiciones finales

- Anexo I.- Planes especiales.
- Plan Especial del Puerto.

Plan Especial de la Universidad Jaime I.

Plan Especial Protección Capuchinos.

Anexo II. Abreviaturas y siglas

Anexo III. Definiciones

Anexo IV. Definiciones del Reglamento de Zonas

Anexo V. Normativa de referencia

3. Fichas de Gestión de Sectores con Ordenación Pormenorizada

4. Fichas de Gestión de Unidades de Ejecución

Castelló de la Plana, Julio 2022

Fdo. Consuelo Leal Jiménez.



FICHAS DE GESTIÓN: SECTORES PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESIDENCIALES	
1	SR-Río Seco
2	SR-Tombatossals
3	SR-Río la Plata
4	SR-Crèmor
5	SR-Saboner
6	SR-La Joquera

TERCIARIOS	
1	ST-Lourdes
2	ST-Hermanos Bou
3	ST-Almazán

INDUSTRIALES	
1	SI-La Pedrera
2	SI-Pi Gros





Cód. Validación: 3XHY76MPY6DJ3DFEWDQLFPQ9Q | Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 84

FICHAS DE GESTIÓN: SECTORES PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESIDENCIALES	
1	SR-Río Seco
2	SR-Tombatossals
3	SR-Río la Plata
4	SR-Crèmor
5	SR-Saboner
6	SR-La Joquera





Cód. Validación: 3XHY76MPY6DJ3DFEWDQLFPQ9Q | Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 84

CÓDIGO DEL SECTOR : SR-RIO SECO (Ordenación y reparcelación aprobada 30/10/2009 (DOCV 17/12/09))

SITUACIÓN DEL SECTOR

Se trata de un sector en el borde urbano norte de la ciudad. Con este sector se ha completado la ronda de circunvalación norte, además de obtener los terrenos necesarios para la ampliación del polideportivo Chencho. Los lindes son: al norte, al ronda de circunvalación, al este la Avenida del Riu Sec, al oeste Avenida Barcelona y al sur por otro ámbito de planeamiento.

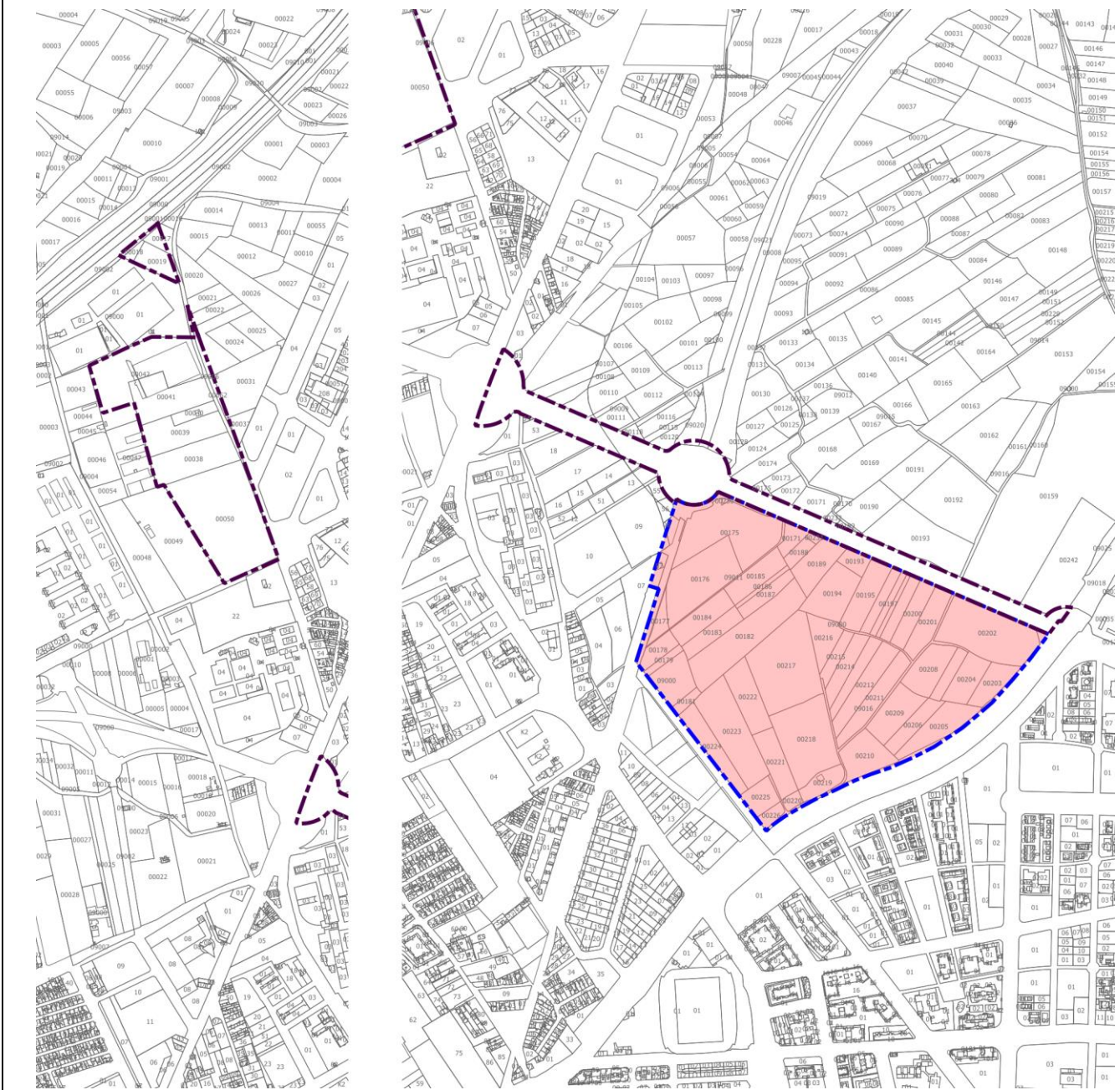
REGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	VC _{RES} , TER
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento		

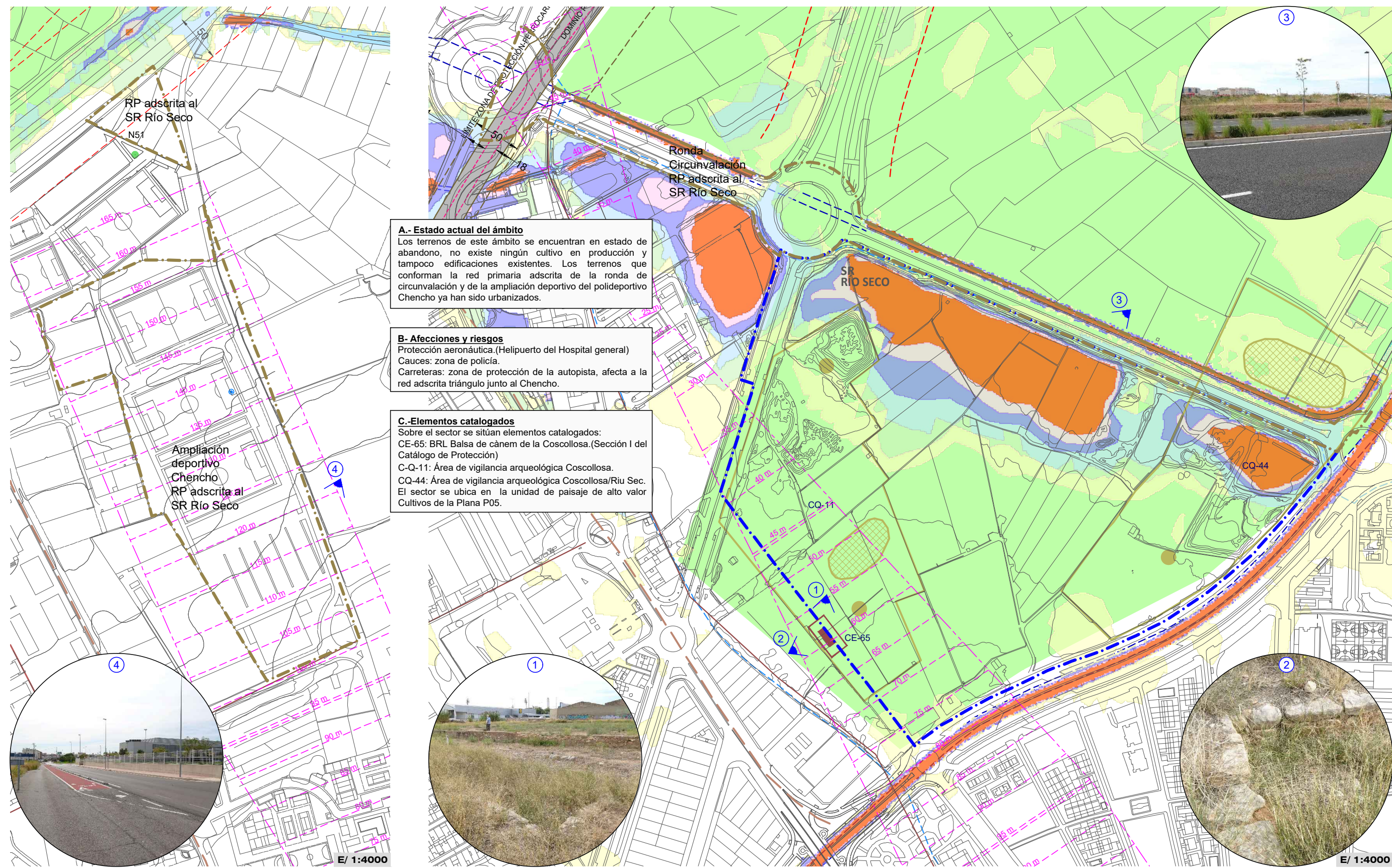
PLANO DE SITUACIÓN



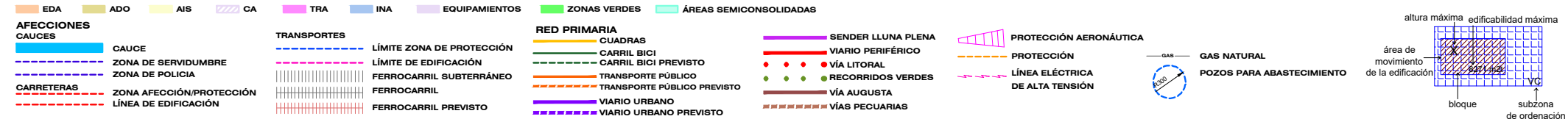
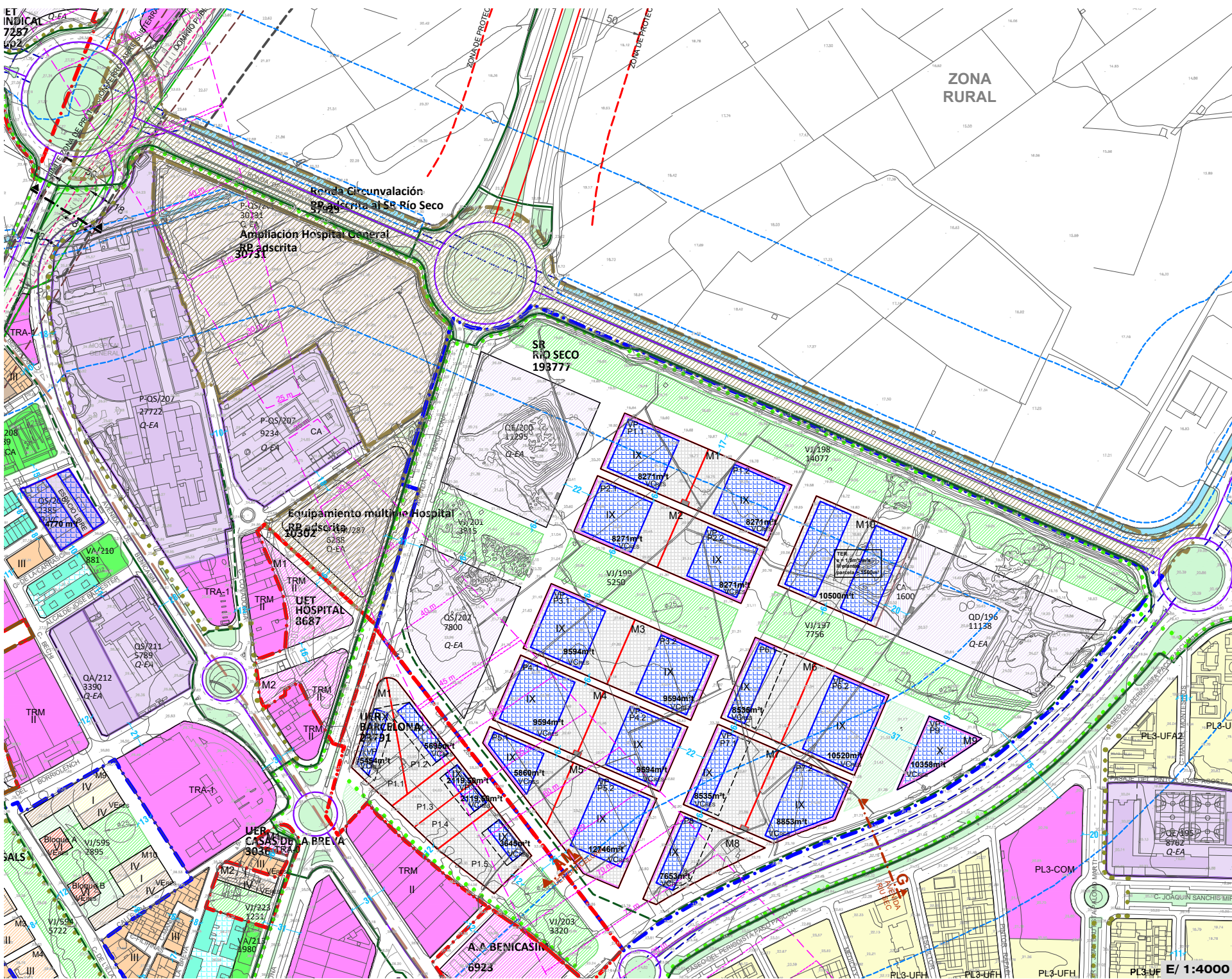
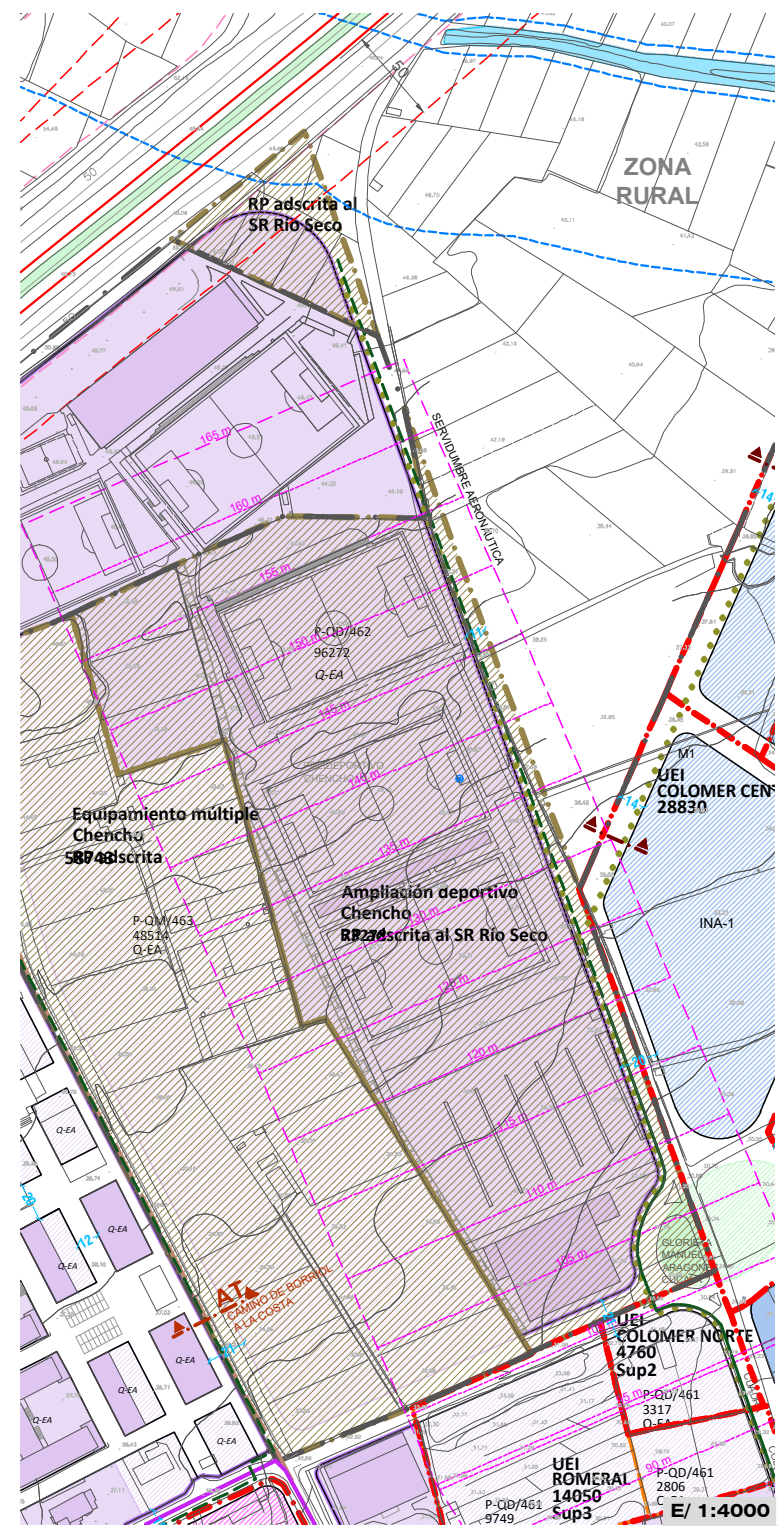
PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

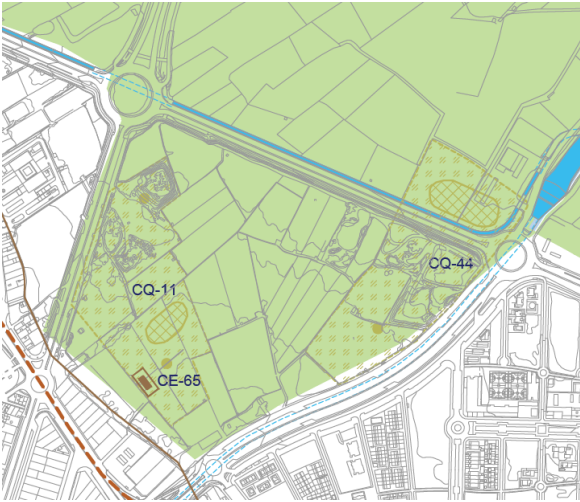
Se recoge la ordenación pormenorizada, ya aprobada en junio de 2007 mediante la redacción de un plan parcial en desarrollo del plan general anterior, promovido en su día por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), en la actualidad Entitat Valenciana d’habitatge i sol (EVha).



1.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde

La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde y de las normas de integración paisajística establecidas en el estudio de paisaje del POP y del capítulo IV de las ordenanzas y planos de ordenación de la serie A Infraestructura verde urbana.

Como elementos principales de la infraestructura verde urbana dentro del sector se encuentra la balsa de cáñamo protegida. Muy próximo al mismo en el sur, se define un recorrido verde de carácter estructural. Asimismo, se incorporan las zonas verdes y espacios libres definidos en la ordenación propuesta, así como el carril bici que a traviesa el sector.



Respecto a los elementos catalogados

Catálogo de protecciones, Sección del patrimonio arqueológico y etnológico:

- Se tendrá en cuenta en la ejecución las áreas de vigilancia arqueológica CQ-11 y CQ-44. Se elaborará el estudio arqueológico correspondiente que analice el efecto de las obras dicha áreas.
- El BRL CE-65 “Bassa de cànem de Coscollosa” deberá preservarse e integrarse en el proyecto de urbanización del vial previsto en ese ámbito. En ese sentido, se deberá adecuar la sección viaria de manera que la franja ocupada por este coincida con un paseo peatonal suficientemente amplio como para permitir el paso a la cota de servicio prevista para la urbanización y el acceso hasta el elemento catalogado si éste quedara en otra cota distinta.

2.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera mas concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio Acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, el análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en periodo diurno para la totalidad del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie.

La ordenación aprobada del sector ya incluye las medidas correspondientes para mitigar el impacto acústico. No obstante, podrán sustituirse por otras de igual eficacia en el momento de la ejecución. Asimismo, estas medidas se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

3.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En el proyecto de urbanización se incorporarán las modificaciones necesarias para garantizar la viabilidad del sector respecto al riesgo de inundación, especialmente en relación con la afección al régimen de corrientes.

4.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no esta afectado por riesgo de erosión.

5.- Condiciones de conexión

Se analizará la movilidad en el área del sector definiendo las mejoras necesarias para generar a través del mismo una conexión secundaria desde la rotonda del la Avda. Riu Sec hacia la dotación del Hospital, así como con la unidad de ejecución UER Barcelona, en el momento de desarrollar el Programa.

En el desarrollo de las obras de ejecución del sector se conectara con la red de saneamiento municipal.

Se garantizará la continuidad de la infraestructura verde urbana

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE				EDIFICABILIDAD NETA		
MANZANA	ORDENANZA	TIPO PROMOCIÓN	SUPERFICIES (m2s)	RESIDENCIAL MÁXIMA (m2t)	TERCIARIO MÍNIMA (m2t)	TOTAL (m2t)
M1-P1,1	VCres	VP	3750,00	7984,51	286,26	8270,77
M2-P2,2	VCres	VP	3750,00	7984,51	286,26	8270,77
M3-P3,1	VCres	VP	4350,00	9262,03	332,06	9594,09
M4-P4,2	VCres	VP	4350,00	9262,03	332,06	9594,09
M5-P5,2	VCres	VP	5519,20	12304,67	441,14	12745,81
M6-P6,2	VCres	VP	4770,00	10156,30	364,12	10520,42
M7-P7,1	VCres	VP	3870,00	8240,02	295,42	8535,44
M9-P9	VCres	VP	1650,00	10000,00	358,52	10358,52
TOTAL PARCELAS VIVIENDA PROTEGIDA			32.009,20	75.194,07	2.695,84	77.889,91

SUPERFICIE EDIFICABLE				EDIFICABILIDAD NETA		
MANZANA	ORDENANZA	TIPO PROMOCIÓN	SUPERFICIES (m2s)	RESIDENCIAL MÁXIMA (m2t)	TERCIARIO MÍNIMA (m2t)	TOTAL (m2t)
M1-P1,2	VCres	LIBRE	3750,00	7.984,51	286,26	8.270,77
M2-P2,1	VCres	LIBRE	3750,00	7.984,51	286,26	8.270,77
M3-P3,2	VCres	LIBRE	4350,00	9.262,03	332,06	9.594,09
M4-P4,1	VCres	LIBRE	4350,00	9.262,03	332,06	9.594,09
M5-P5,1	VCres	LIBRE	2663,82	5.657,29	202,82	5.860,11
M6-P6,1	VCres	LIBRE	3870,00	8.240,02	295,42	8.535,44
M7-P7,2	VCres	LIBRE	4014,00	8.546,62	306,41	8.853,03
M9-P8	VCres	LIBRE	3.381,32	7388,34	264,88	7653,22
M10	TER		7.000,00	0,00	10500,00	10500,00
TOTAL PARCELAS VIVIENDA LIBRE			37.129,14	64.325,35	12.806,17	77.131,52
TOTAL			69.138,34	139.519,42	15.502,01	155.021,43

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/197	7756
	VJ/198	14077
	VJ/199	5250
	VJ/201	3815
EQUIPAMIENTO	QD/196	11138
	QE/200	11295
	QS/202	7800
	P-QD/462 RP ADSCRITA (Ampliación deportivo Chencho)	73278
	CA	1600
VIARIO	RP ADSCRITA (Ronda Circunvalación)	37929
	RED SECUNDARIA	61910
SUBTOTAL		235846

RP ADSCRITA TOTAL	111207
SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	---
SUP. TOTAL SECTOR	193777
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	193777

Ocupación:

RESIDENCIAL

Para las parcelas P.6.1, P.7.1, y P.8, dentro del área de movimiento de cada parcela, se podrá ocupar el 100% de la superficie grafiada como área de movimiento.

Para el resto de las parcelas, dentro del área de movimiento de cada parcela, se podrá ocupar el 70% de la superficie grafiada como área de movimiento

Alineación:

En linde principal de parcela el volumen del bloque abierto se alineará a la línea del área de movimiento en toda su altura **al menos el 50%** de la longitud total del área de movimiento recayente al linde principal.

En linde secundario a la calle de servicio de 6 m de ancho, el volumen del bloque abierto se alineará a la línea del área de movimiento **como máximo un 50%** de la longitud del área de movimiento recayente a la calle de servicio de 6 m de ancho. Resto se retranquea como mínimo 4 m.

Vallado:

Prohibido el vallado de la zona verde privada de 5 m de ancho recayentes a lindes principales de parcela y de 3 m de ancho recayentes a lindes secundarios de parcela.

Zona Verde Privada:

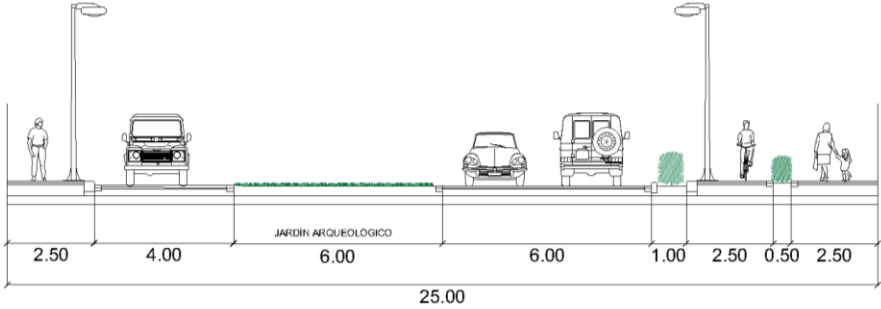
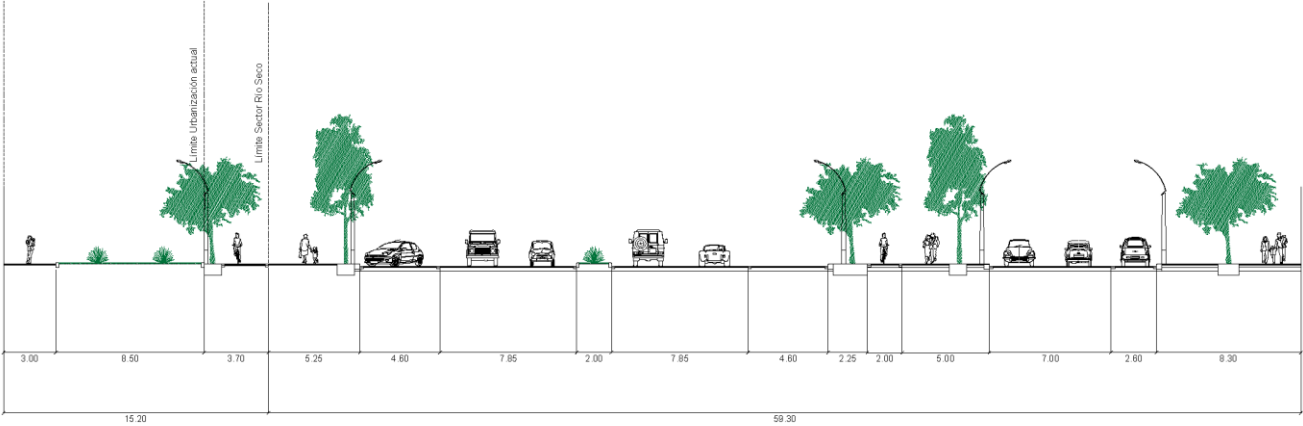
La zona verde privada en toda su superficie será de base tierra, siendo al menos el 35% de dicha superficie zona verde sin construir (a excepción de piscina, duchas y/o umbráculo abierto).

TER

E=1,5 m²t/m²s
III plantas
Parcela ≥ 1.500m²
Sótanos y semisótanos permitidos

SECCIONES VIALES PROPUESTAS

Las secciones de esta ficha son orientativas.





CÓDIGO DEL SECTOR : SR-TOMBATOSSALS

SITUACIÓN DEL SECTOR

El sector se ubica en el barrio de Tombatossals, entre la avenida de Barcelona y la cuadra del Borriolench. Se trata de unos terrenos que conforman un vacío urbano en la ciudad consolidada, con algunas preexistencias y que son atravesados por la calle de L´Illa Luzón, que marcará un eje claro de conexión con la ciudad. Con la ordenación se conseguirá la definición de este borde urbano.

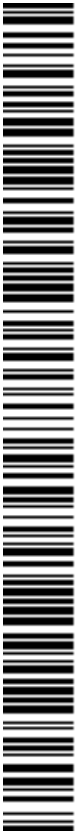
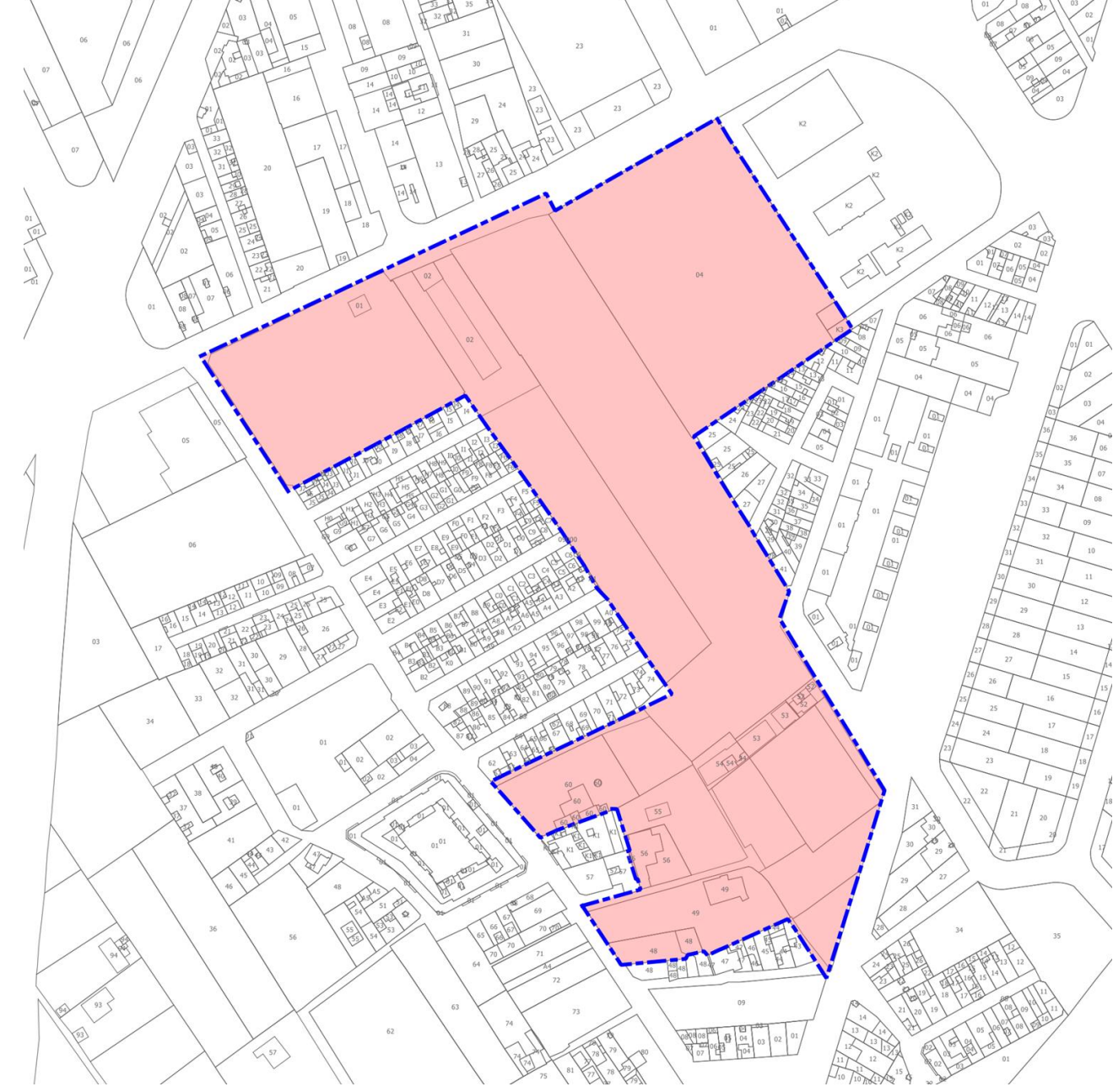
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Definición volumétrica/Alineación de calle	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	VE/MZce/EME
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Volumen específico/Manzana cerrada/Manzana compacta		

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

A.- Estado actual del ámbito

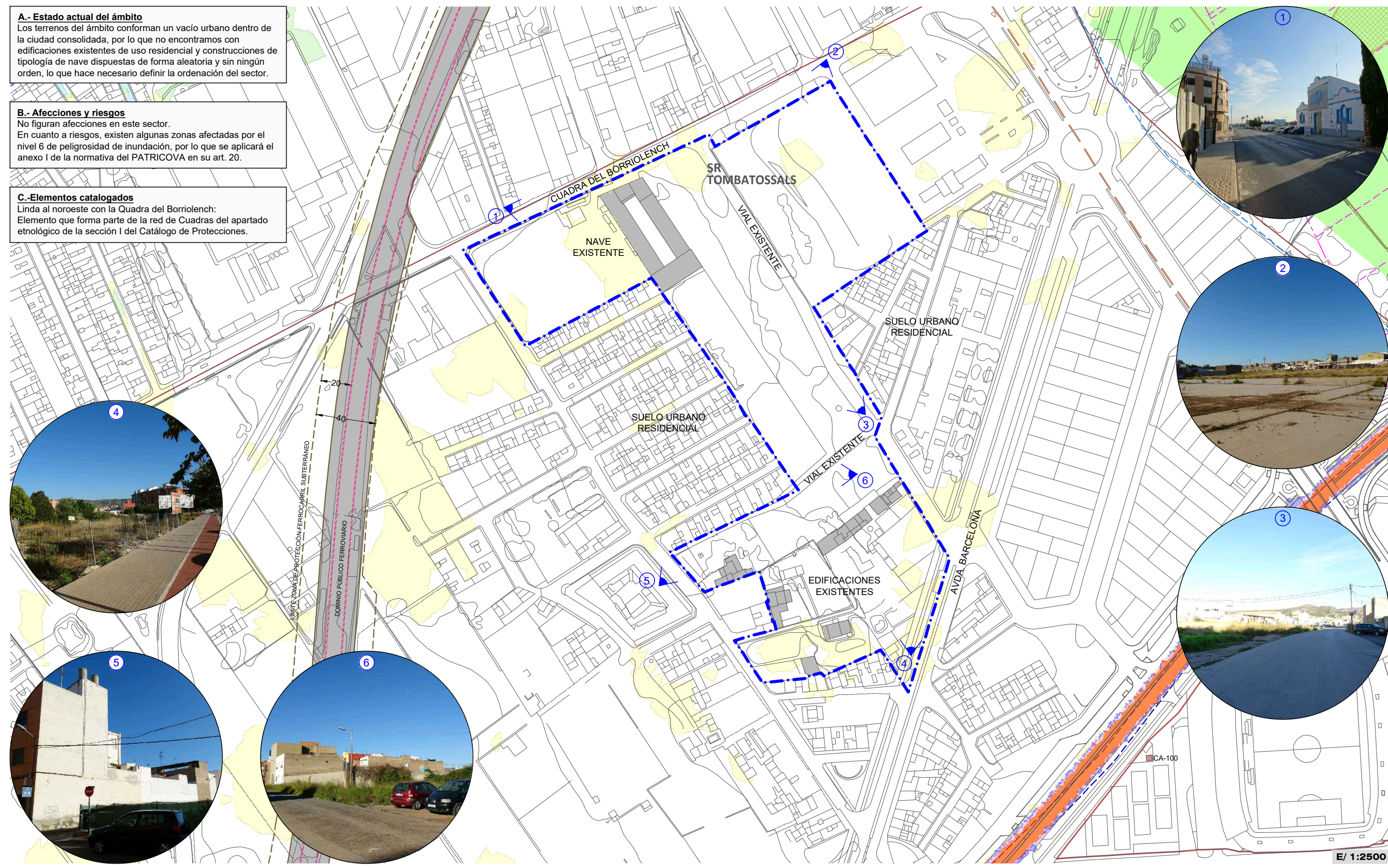
Los terrenos del ámbito conforman un vacío urbano dentro de la ciudad consolidada, por lo que no encontramos con edificaciones existentes de uso residencial y construcciones de tipología de nave dispuestas de forma aleatoria y sin ningún orden, lo que hace necesario definir la ordenación del sector.

B.- Afecciones y riesgos

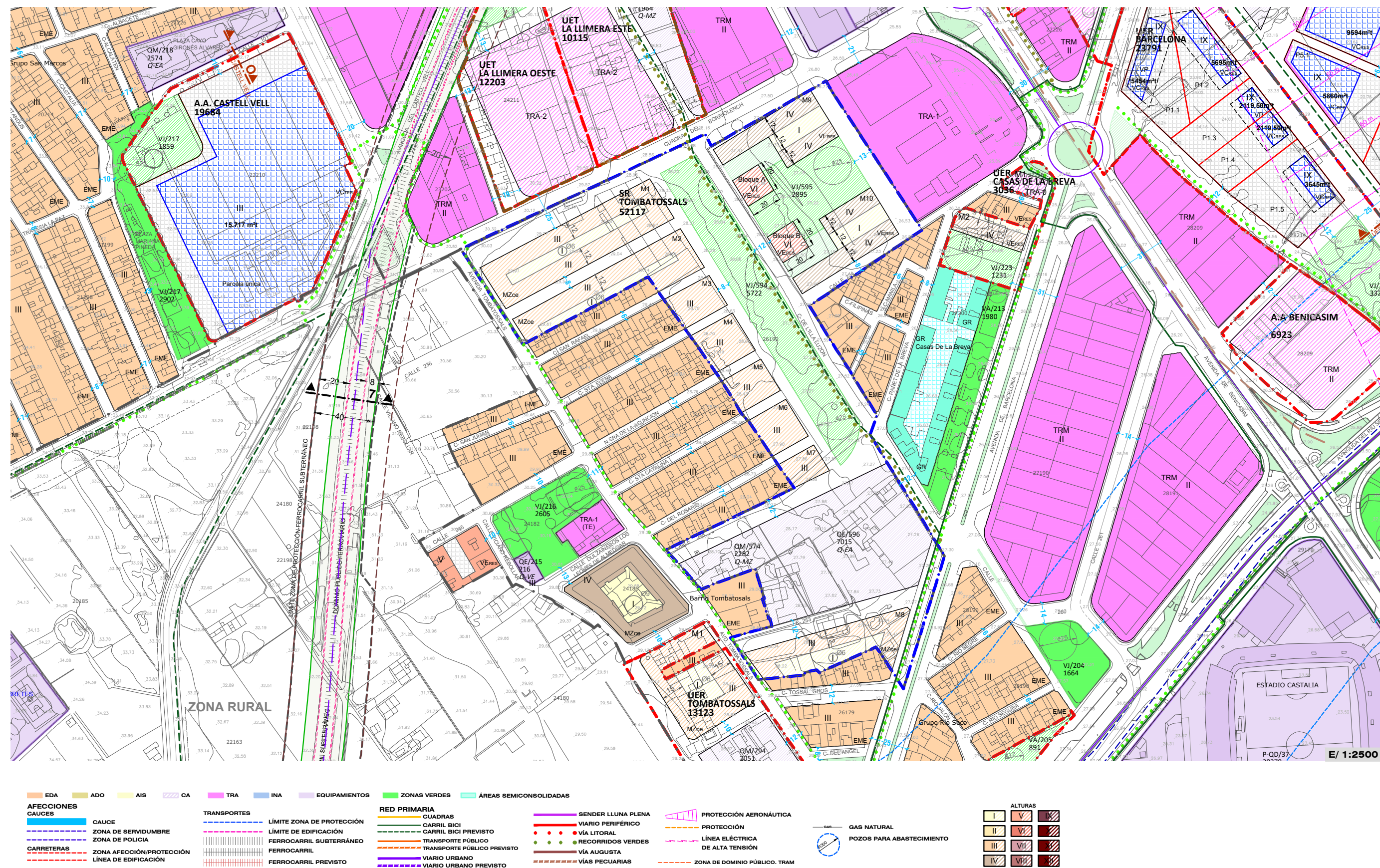
No figuran afecciones en este sector.
En cuanto a riesgos, existen algunas zonas afectadas por el nivel 6 de peligrosidad de inundación, por lo que se aplicará el anexo I de la normativa del PATRICOVA en su art. 20.

C.- Elementos catalogados

Linda al noroeste con la Quadra del Borriolench:
Elemento que forma parte de la red de Cuadras del apartado etnológico de la sección I del Catálogo de Protecciones.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A Infraestructura verde urbana y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7A Residencial ciudad tipo nuevos desarrollos.

En la ordenación se dibuja un recorrido verde de carácter pormenorizado que continua al norte con la UET- La Llimera Este y que enlaza al sur, con el recorrido verde estructural que forma el eje de la avenida Barcelona. Su trazado conecta el equipamiento del sector con el equipamiento de la unidad antes citada, además de las zonas verdes previstas del sector con la zona verde de la UET-La Llimera Oeste.

También es de vital importancia el recorrido verde pormenorizado que discurre por la Avenida Tombatossals y que se sitúa en el linde este del sector, conectando la Avenida Barcelona con la Cuadra Borriolench.

Ambos recorridos verdes logran su función como gran conector-integrador del barrio de Tombatossals con la ciudad.

Junto a su trazado se propone un carril bici que conectará con el ya existente en la Avenida Barcelona y que llegará hasta la UET-La Llimera Este, ampliando de esta manera la red de carril bici de la ciudad y creando un posible acceso no motorizado al barrio, al equipamiento y a las zonas verdes.

Los equipamientos del sector se sitúan, en la medida de lo posible, próximos al eje estructural de la Avenida Barcelona para una mejor conexión con la ciudad consolidada. Las zonas verdes se ubicarán en la zona central del sector y servirán como nexo integrador del barrio.

Respecto a los elementos catalogados:

En el interior del ámbito no se localiza ningún elemento catalogado, no obstante límite al mismo y al noroeste, se encuentra la Cuadra del Borriolench, cuyo elemento forma parte de la red de cuadrads del apartado etnológico de la sección I del Catálogo de protecciones. Dicho elemento se ha tenido en cuenta en la ordenación para evitar posibles afecciones indirectas.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, se observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para la totalidad del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

A continuación se detallan las medidas que se han tenido en cuenta según las propuestas contempladas en el estudio acústico del PGE:

- Medida preventiva o correctiva tipo 1: línea estratégica "L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte".
 - En la urbanización se recomienda el empleo de asfaltos fonoreductores que mejoren la situación de aquellas manzanas en las que la contaminación acústica sea de mayor nivel sonoro. De este modo se consiguen superficies urbanas más silenciosas.
 - La red de carriles bici propuestos conectan con los ya existentes para completar la red de carril bici en la ciudad y de este modo se fomentará el uso del transporte no motorizado como bicicletas, patinetes eléctricos, etc.
 - Los recorridos verdes fomentarán los desplazamientos a pie.
- Medida preventiva o correctiva tipo 2: línea estratégica "L2 Potenciar la incorporación de criterios acústicos sobre la planificación y ordenación del territorio", es decir nuestra propia ordenación ya supone una medida de prevención.
 - Respecto al viario: El sector queda delimitado en el este y en el noroeste por dos viales que soportan más tráfico rodado (Avenida Barcelona y Cuadra del Borriolench) y que conectan el barrio de Tombatossals con el resto de la ciudad. La ordenación propuesta, pretende reducir el tráfico del interior al de residentes definiendo viarios de menor sección, define el eje vertebrador (calle de L´Illa de Luzón) dentro del sector como recorrido verde que forma parte de la infraestructura verde y junto a este se ubica la zona verde.

- Algunas de las calles interiores del sector y con una sección más reducida podrían ser de prioridad peatonal, de modo que se definiría una supermanzana entre la calle Illa de Luzón , la avenida Tombatossals, Cuadra borriolench y avenida Barcelona.
- Se aumenta el trazado del carril bici con uno propuesto que atraviesa el sector y conecta con el ya existente.
- En la zona verde central se propone crear un aparcamiento para bicicletas .

- Medida preventiva o correctiva tipo 3: Plantear las zonas verdes y jardines como zonas de transición en aquellas zonas más ruidosas.
 - La zona verde central de la ordenación del sector sirve como zona de transición entre la calle de l´Illa luzón (eje vertebrador y recorrido verde) y las manzanas edificables en la zona este del sector, pudiendo llegar a utilizarse pantallas vegetales para reducir los niveles sonoros.
 - Del mismo modo, la zona verde que se ubica en el interior de las manzanas M9 y M10 contribuirá a una reducción de la contaminación acústica para estas edificaciones.
- Medida preventiva o correctiva 6:
 - Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Existen algunas zonas afectadas por el nivel 6 de peligrosidad de inundación, por lo que se aplicará el Anexo I de la Normativa del PATRICOVA, conforme a lo indicado en su Art. 20.

Y además se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

Se resuelve la conexión con los siguientes elementos:
Se prolongan los viarios existentes de la zona urbana consolidada situada al suroeste del ámbito, de modo que desaparecen los "cul de sac" .

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo fundamental del sector es completar el vacío urbano existente en el noroeste de la ciudad y coser los barrios periféricos, (grupos residenciales de Tombatossals y de la Breva)

La calle ya existente de L´Illa de luzón junto con la zona verde central (VJ/594), definen un eje integrador del ámbito entre la zona norte y la zona sur del sector.
En la zona norte se definen unas manzanas con el sistema de ordenación de definición volumétrica, ubicando volúmenes específicos alrededor de una zona verde pública(VJ/595), de forma que se crea un espacio más abierto, más permeable y de transición hacia la zona terciara. Destacan las dos torres de 6 alturas consideradas como hitos urbanos en el trazado del recorrido verde.

En la zona más al sur del ámbito, el sistema de ordenación utilizado es el de alineación de calle , cuya tipología de EME y Mzce viene impuesta por las edificaciones consolidadas y límites con el sector, creando todo un área homogénea de 3 alturas y completando las manzanas inacabadas con el propósito de ocultar las visuales de las medianeras.

Los equipamientos están flanqueados por dos recorridos verdes y ambos se ubican en una gran manzana. Por un lado, tenemos el QM/574 de tipología de alineación de calle con el propósito de eliminar las visuales de las medianeras de la edificación existente, y por otro lado, el QE/596 de tipología de bloque exento que permite una menor ocupación de suelo y con ello un mayor esponjamiento en esa zona de tipología de alineación de calle.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	MZce	3.219
		758
M2	MZce	2.088
		622
M3	EME	774
M4	EME	907
M5	EME	731
M6	EME	798
M7	EME	512
M8	MZce	1.689
		793
M9	VE	1.385
		480
M10	VE	1.385
		480
Bloque A	VE	400
Bloque B	VE	400
SUBTOTAL		17.423

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/594	5.722
	VJ/595	2.895
EQUIPAMIENTO	QE/596	7.015
	QM/574	2.282
VIARIO		16.780
SUBTOTAL		34.694

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	-
SUP. TOTAL SECTOR	52.117
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	52.117

De la edificabilidad total, se reserva un mínimo del 10 %(5.117 m2t) para uso terciario preferentemente generando viales comerciales en la Cuadra Borrioloench, calle L´Illa Luzon y calle 234. Asimismo se reserva un 50 % de la edificabilidad residencial (23.026 m2t) reservada para viviendas de protección pública (VPP). La disposición de las VPP se concretará en el proyecto de parcelación garantizando la mejor solución.

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-" Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/385)	Sup. Zona verde > 15 m2s/100 m2t = 7.675 m2s	8.617 m2s - Cumple.
Total dotaciones (Zonas verdes +equipamientos)	Sup. Total dotaciones > 35m2s/100 m2t= 17.909 m2s	17.914 m2s-Cumple.
Aparcamientos públicos	0,25 plazas por habitante (257 plazas)	Cumple.- Viales perimetrales y en la calle principal L´Illa de Luzón.
Aparcamientos privados	0,50 plazas por habitante	En parcela privada
Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 34.694/51.170 = 0,6780 m2s/m2t

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s) o Alturas	EDIFICABILIDAD
3	9.659
1	758
3	6.265
1	622
3	2.324
3	2.720
3	2.193
3	2.395
3	1.536
3	5.068
1	793
4	5.539
1	480
4	5.539
1	480
6	2.400
6	2.400
51.170	

Para calcular el número de aparcamientos públicos según los habitantes del sector, se considera que la superficie de vivienda es de 125 m2t y 2,5 habitantes por vivienda.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales.

Los viales de la ordenación son, en general, viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado, no obstante algunos viales podrán ser de prioridad peatonal si así se mejora la movilidad y la calidad de los espacios urbanos en la zona.

El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios(perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas

Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.

En cuanto al carril bici, el sector propone un nuevo carril que conecta con el ya existente de la Avenida Barcelona y se prolonga al norte hacia la UET-La Llimera Este, de modo que enlaza con los equipamientos previstos en ambos ámbitos.

En cuanto a la anchura mínima de los viales, el anexo indica que, al tratarse de un uso residencial y con un IEB mayor que 0,60 m2t/m2s, los viales deben tener un ancho de 16 metros si son de sentido único y de 20 metros si son de doble sentido. En la ordenación, los anchos de los viales no llegan a esos anchos definidos por el anexo, puesto que se encuentran muy condicionados por los viales preexistentes limítrofes al sector y cuya prolongación hacia el interior del sector es necesaria para darles continuidad.

En cuanto al diseño de la sección , desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP. Se procurará que las aceras colindantes con los equipamientos tengan un ancho considerable que mejore el acceso a estas dotaciones, sobretodo en el equipamiento educativo, puesto que estas aceras terminan siendo espacios de relación.

Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros y si están dispuestas en batería, las dimensiones serán de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales.

En la ordenación se han diseñado dos zonas verdes de tipología de jardín(VJ), que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie.

Cumplen con las dimensiones establecidas para la tipología de jardín:

VJ/595 con una superficie de 2.695 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

VJ/594 con una superficie de 5.722 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

En cuanto a su ubicación, la zona verde central sirve como nexo integrador del barrio y se sitúa próxima a los equipamientos previstos para una mejor funcionalidad. La otra zona verde crea una plaza pública que al estar situada, en gran parte, entre edificaciones, se consigue un espacio de relación tranquilo y seguro en cuanto a la circulación de vehículo en calles próximas.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 100 m² de techo edificable, señalando al menos 512 árboles en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII)

La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

Los espacios de relación estarán a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

Se propicia el urbanismo inclusivo, incorporando la mezcla de usos y ubicando dotaciones. Asimismo, se posibilita la creación de viviendas que cubran diferentes necesidades ante la diversidad familiar actual. (Reserva del 50% para VPP de la edificabilidad total)

Con la creación de la supermanzana, se consigue un elevado porcentaje de viales peatonales, conformando una red de espacios para peatones, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación están previstas varias tipologías edificatorias como la de volumen específico(VE), manzana cerrada(MZce) y edificación entre medianeras (EME), además de la reserva de un porcentaje de viviendas de protección pública, por lo que en el momento de la reparcelación se estudiará si procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de residencial con densidad alta , incluye el sector SR-Tombatossals en el bloque A, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata del Parque Almalafa.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,98 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	52.117m2s	Edificabilidad materializada	51.170 m2t
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque A	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	0,4863
		Edificabiliidad homogeneizada	24.884 m2th

Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,4453 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5789ua/m²s
---	----------------------------------

El sector SR-Tombatossals ,incluido en el bloque A , cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,70 m²t/m²s ≤ 0,98 ≤ 1,00m²t/m²s.

El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque A: 0,4453 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5789ua/m²



CÓDIGO DEL SECTOR : SR-RIO DE LA PLATA

SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector Río de la Plata está situado en el lado oeste del casco urbano de Castellón de la Plana, en un entorno periurbano, limítrofe al noroeste con el cauce del riu Sec en su parte ya encauzada. Este sector completa la trama urbana del núcleo urbano del interior de Castelló de la Plana, siendo el resultado del mismo lo que conformará la fachada urbana hacia el oeste. En la actualidad existen algunas edificaciones industriales ya sin uso. Los límites sur y este dan a Unidades de Ejecución con edificación existente, siendo la situada al sur del sector condicionante de proyecto al apoyarse en la misma. Al noreste limita con la Avenida del Cardenal Costa siendo este lado el de menos dimensión.

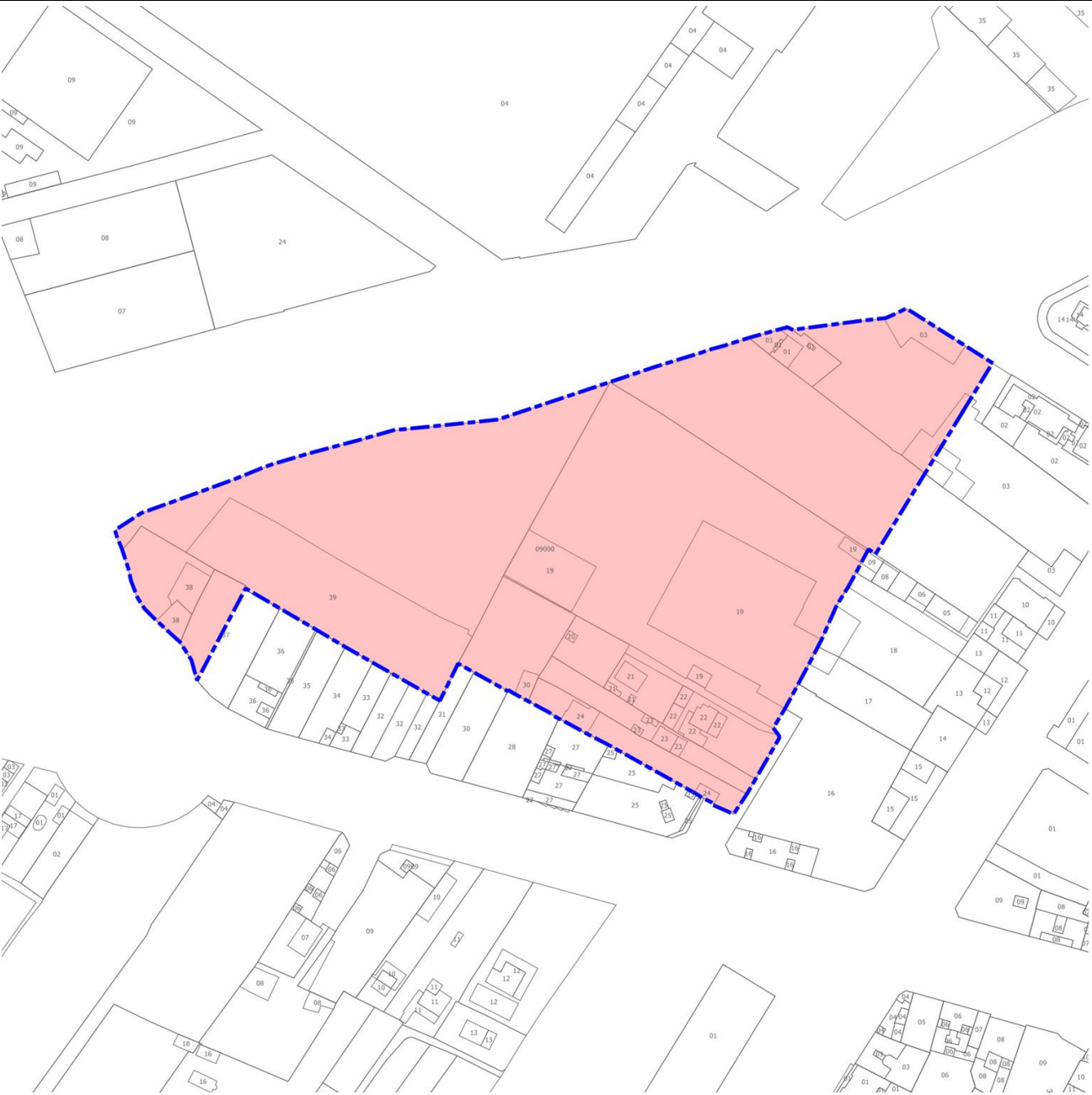
PLANO DE SITUACIÓN



RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Definición volumétrica/Alineación de calle	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	VERES/MZce
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Volumen Específico /Manzana cerrada		

PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



Equipamiento múltiple
estación FECC

Plan Especial Ribera del Riu Sec

SR RÍO DE LA PLATA
33751

SR CRÉMOR
184160

UER VALL D'UXO
5577

UET DOLZ
7944

UER PASSEIG MORI
831 v M2

E/ 1:2000

E/ 1:2000

EDA ADO AIS CA TRA INA EQUIPAMIENTOS ZONAS VERDES ÁREAS SEMICONSOLIDADAS

AFECCIONES CAUCES
 CAUCE
 ZONA DE SERVIDUMBRE
 ZONA DE POLICIA
 ZONA AFECTACIÓN/PROTECCIÓN
 LÍNEA DE EDIFICACIÓN

TRANSPORTES
 LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN
 LÍMITE DE EDIFICACIÓN
 FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
 FERROCARRIL
 FERROCARRIL PREVISTO

RED PRIMARIA
 CUADRAS
 CARRIL BICI
 CARRIL BICI PREVISTO
 TRANSPORTE PÚBLICO
 TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTO
 VARIO URBANO
 VARIO URBANO PREVISTO

SENDER LLUNA PLENA
 VIARIO PERIFÉRICO
 VÍA LITORAL
 RECORRIDOS VERDES
 VÍA AUGUSTA
 VÍAS PECUARIAS

PROTECCIÓN AERONÁUTICA
 PROTECCIÓN
 LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSION
 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO. TRAM

GAS NATURAL
 POZOS PARA ABASTECIMIENTO

ALTURAS

I	V	IX
II	VI	X
III	VII	XI
IV	VIII	XII

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

Se pretende generar una adecuada transición entre el núcleo urbano consolidado más denso hacia el cauce del Riu Sec que conforma un borde urbano característico. Por su localización, se propone dotar de una fachada urbana singular en la que la vegetación y el espacio libre sea predominante, entendiendo como hitos las edificaciones de mayor altura. La incorporación de edificios de diferentes alturas, conectados además de por el espacio libre, por plataformas de una sola planta que albergan la posibilidad de dotar de servicios al sector, garantiza la funcionalidad para los habitantes del mismo.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde

La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajísticas definidas en el estudio de paisaje del Plan de Ordenación Pormenorizada, así como la preservación y puesta en valor de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Se procurará un ajardinamiento y una incorporación de vegetación de gran porte adecuada por su localización junto a la ribera del cauce. Asimismo se adecuará a los criterios y directrices que marca el Master Plan de la Ribera del Riu Sec cuyo objetivo es recuperar las zonas degradadas e integrarlas en la trama urbana. Se propiciarán recorridos que garanticen el acceso a la misma.

Se tratarán como área visualmente sensible el vial paralelo a la avenida de la Vall d’Uixó que conforma el límite del sector al sureste, y el vial perpendicular a dicha avenida junto a la manzana nº4 de la ordenación propuesta. Se garantizará las visuales de calidad hacia la vegetación de la zona verde, así como hacia el paisaje de las sierras del litoral de Castellón.



Respecto a los elementos catalogados:

En el interior del ámbito del sector no se localiza ningún otro elemento catalogado, no obstante limítrofes al mismo y en su entorno más inmediato se encuentran los siguientes, los cuales deben ser considerados en la ordenación del sector evitando posibles afecciones indirectas.

Catálogo de protección del patrimonio natural : Río Seco de Borriol (N08)
Envolviendo al sector en su parte noroeste el río Seco de Borriol, elemento catalogado como Bien del Dominio Público Hidráulico perteneciente a la red hidrográfica, con la categoría de Río, y con grado de protección integral.

Catálogo del patrimonio cultural: Cementerio de San José (C-A-9)
Al noroeste se encuentra el cementerio de San José, cuyo entorno de protección también limítrofe con el cauce del riu Sec pero en su otra margen.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio Acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, se observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

En este sentido, la ordenación ya supone la primera medida preventiva, situando la dotación educativa en una zona donde los niveles acústicos están por debajo de los límites establecidos por la legislación vigente. También, la localización de la zona verde en la zona más próxima a la avenida del Cardenal Costa puede mejorar mediante pantallas vegetales los niveles hacia el interior del sector.

En la urbanización de los viales emisores de ruido se emplearán pavimentos fonoabsorbentes entre otras medidas que mejoren la situación de la manzana nº4 que es la más afectada en este aspecto. Las medidas concretas que fuera necesario añadir se establecerán en el proyecto de urbanización.

Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.
El sector no está afectado por la peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.
No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.
En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión
Se analizará la movilidad en el área del sector definiendo las mejoras necesarias para su conexión con el paseo de Morella, así como con las unidades de ejecución colindantes al sureste, en el momento de desarrollar el Programa.

En el desarrollo de las obras de ejecución del sector se conectará con la red de saneamiento municipal.

Se garantizará la continuidad de la infraestructura verde urbana

2. CRITERIOS DEL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

Ámbito de pequeña superficie que linda con un grupo residencial de la periferia.

Su ordenación completa las dotaciones y conexiones del grupo residencial con la ciudad más consolidada.

La zona verde se ubica junto al equipamiento público. Posición que preste mejor servicio a los residentes y usuarios.

Define un borde urbano adecuado junto al cauce del Riu Sec, estableciendo tipología edificatoria adecuada e implantando una zona verde continua junto a la ribera del cauce teniendo en cuenta así lo indicado en el texto refundido de la Ley de Aguas. En él se establece que en la zona de policía de 100 m. de anchura en toda la extensión longitudinal del cauce se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE			
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)	ESPACIO LIBRE PRIVADO (m2s)
M1	VE	400	1970
		504	
M2	VE	400	685
		568	
M3	Mzce	1600	---
		421	
M4	VE	400	1307
		700	
		700	
SUBTOTAL		5.693	

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
9	3600
6	3024
9	3600
5	2840
6	9600
1	421
9	3600
5	3500
5	3500
	33.685,00

De la edificabilidad total, se reserva un mínimo del 10 %(3.368 m2t) para uso terciario, el cual se localizará preferentemente generando un vial comercial en la calle Río de la Plata y la calle transversal que separa la dotación escolar con la manzana M3.

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA			
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
ZONA VERDE	VJ/575	9236	27,42
EQUIPAMIENTO	QE/576	7208	21,40
VIARIO		7.652	22,72
SUBTOTAL		24.096	71,53



Estas medidas se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	24.096
SUP. TOTAL SECTOR	33.751
SUP. COMPUTABLE SECTOR (*)	33.751

Respecto al número de plazas de aparcamiento se cumplirá lo establecido para el uso residencial en el capítulo 2 de las ordenanzas del Plan:

- 1 plaza/vivienda de superficie útil ≤ 100 m²
- 2 plazas/vivienda de superficie útil > 100 m²
- aparcamiento para bicicletas, al menos dos plazas por vivienda

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Se destinará a vivienda de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial del sector (9.095 m2t), localizándose en las manzanas M2 y M3 cuya edificabilidad supera dicho porcentaje. No obstante, esta propuesta podrá modificarse en el proyecto de la reparcelación siempre que quede justificada una mejor opción.

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-" Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 .

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.

ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL (EDG): 0,71 m²s/m²t

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes	Sup. Zona verde > 15 m2s/100 m2t = 4.737 m2s	9.236 m2s - Cumple.
Total dotaciones (Zonas verdes +equipamientos)	Sup. Total dotaciones > 35m2s/100 m2t= 11.053 m2s	16.444 m2s-Cumple.

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo: Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 0,71 m2s/m²t
----------------------------------	---	--------------------

No existen dotaciones previas existentes

Reserva mínima de plazas de aparcamiento público: 0,25 plazas de aparcamiento públicas por habitante y 0,50 plazas privadas por habitante, se calcula unas 180 plazas de aparcamiento necesarias. En la ordenación propuesta se disponen más de 150 de plazas públicas en batería a lo largo de las calles principales y unas 50 más en zona de aparcamiento entre la zona verde del río Seco y la dotación educativa, por lo que queda garantizado el cumplimiento del estándar exigido por la legislación vigente.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Anchura mínima de los viales en un uso residencial: si se trata de un vial de sentido único ≥16 metros y si se trata de un vial de doble sentido ≥20 metros

El ancho de la acera es como mínimo de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

Los espacios públicos configuran la imagen urbana, por eso no son espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada.

La zona verde de superficie mayor a 1000 m² y con círculo inscribible de diámetro mínimo de 25 metros (tipología de jardín VJ) se ubica en la parte noroeste del sector garantizando la permeabilidad y accesibilidad desde el ámbito urbano hacia el recurso paisajístico y ambiental que supone el cauce del riu Sec. Esta zona también conecta con el equipamiento docente que alberga el sector en su parte central, favoreciendo así la continuidad de la infraestructura verde y de la red de espacios comunes. La posición de estas dotaciones garantiza un adecuado servicio a los residentes y usuarios.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 100 m² de techo edificable, señalando al menos 316 ejemplares en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII LOTUP)

Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en el plano que representa a dicha red.

Se propicia el urbanismo inclusivo, incorporando la mezcla de usos y ubicando dotaciones. Asimismo, se posibilita la creación de viviendas que cubran diferentes necesidades ante la diversidad familiar actual.

El 60% de los viales serán de peatones, se distribuirán dando servicio a la dotación educativa y a la zona verde, articulando unos recorridos adecuados dentro de la red de espacios comunes. El estudio de estos viales se realizará en conjunto con las unidades de ejecución colindantes con las que comparten viario (UER DOLZ, UER VALL D’UIXÓ).

Los espacios de relación están a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de un Programa de Actuación Integrada.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector. El proyecto de reparcelación estudiará la aplicación de coeficientes de homogeneización para ponderar el valor del aprovechamiento en los diferentes usos y tipologías contenidas en esta ordenación.

Así mismo, el proyecto de reparcelación podrá recalcular la superficie de Red Primaria adscrita necesaria y el aprovechamiento tipo, en función de la aplicación de unos coeficientes de homogeneización resultante de un estudio de mercado realizado al tiempo de la redacción del correspondiente proyecto.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de terciario, incluye el sector SR-Río de la Plata en el bloque A, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata del Parque Almalafa.

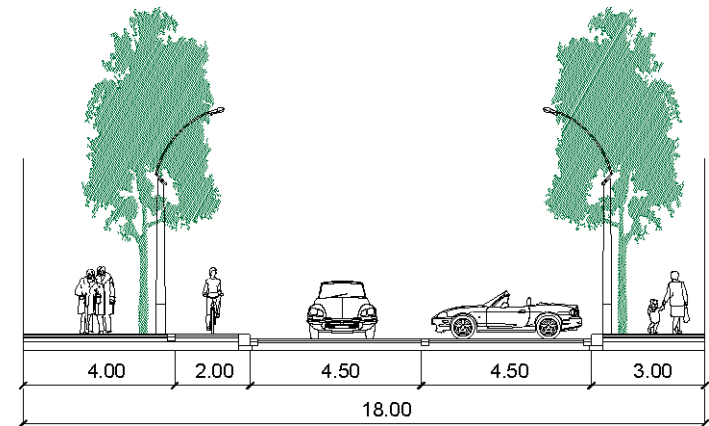
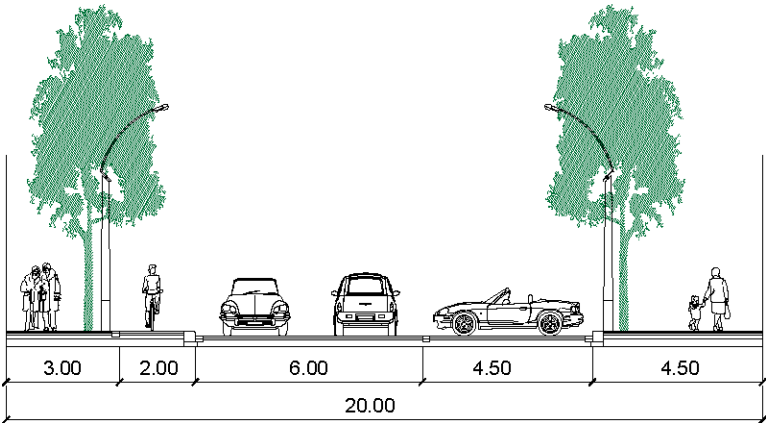
PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,998 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	33.751 m2s	Edificabilidad materializada	33.685 m2t
Red Primaria Adscrita	Perteneciente al bloque A	Coef. Homogeneización (artículo 11.3.3)	0,8973
		Edificabilidad homogeneizada	30.225 m2th
Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)		0,4453 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5789ua/m²s	

El sector SR-Río La Plata , incluido en el bloque A , cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,70 m²t/m²s ≤ 0,998 ≤ 1,00m²t/m²s.

El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque A: 0,4453 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5789ua/m²



8. SECCIONES VIALES PROPUESTAS
Las secciones de esta ficha son orientativas.



CÓDIGO DEL SECTOR : SR-CRÈMOR

SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector Cremor está situado en el lado oeste del casco urbano de Castellón de la Plana, en un entorno periurbano, limítrofe al noroeste con el cauce del riu Sec. Este sector completa la trama urbana del núcleo urbano del interior de Castelló de la Plana, siendo el resultado del mismo lo que conformará la fachada urbana hacia el oeste y la transición de la ciudad a partir de la estación intermodal (tren-autobús) que limita con el sector al este. En la actualidad, en el entorno del sector se observan viviendas y otras edificaciones (equipamiento administrativo) existentes, como consecuencia de las mismas se traza el límite del sector, diferenciando fuera del sector la UER JOAN DE VORA RIU, e identificando en el interior del ámbito del sector las áreas semiconsolidadas. Al sur limita con el suelo urbano consolidado que vuelca hacia la Avenida de L’Alcora

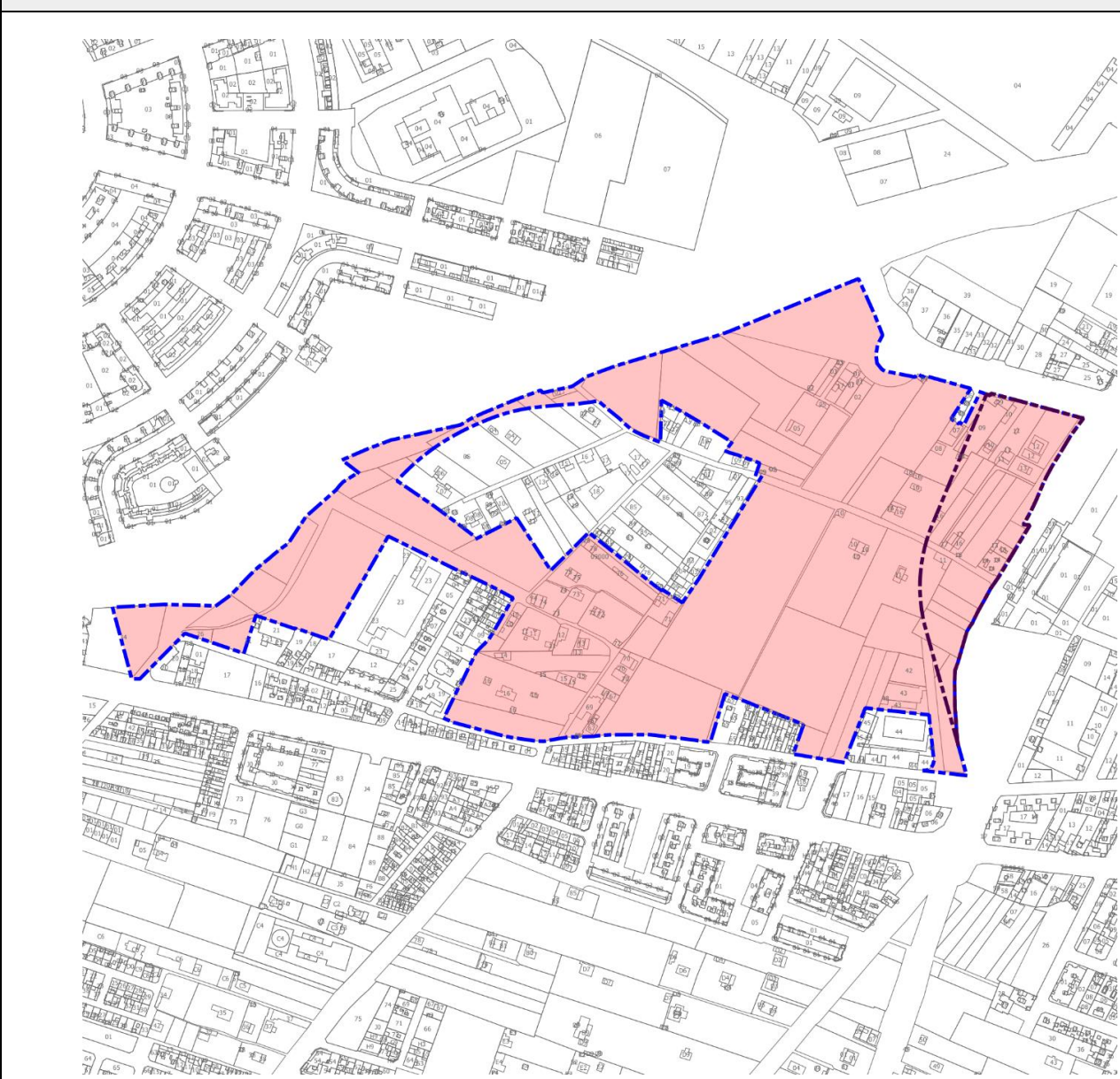
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	AIS-1/EDA2
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento		

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



Cod. Validación: 3XH78MPY6DJ3DFEWDQLPFQ9Q | Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 84

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

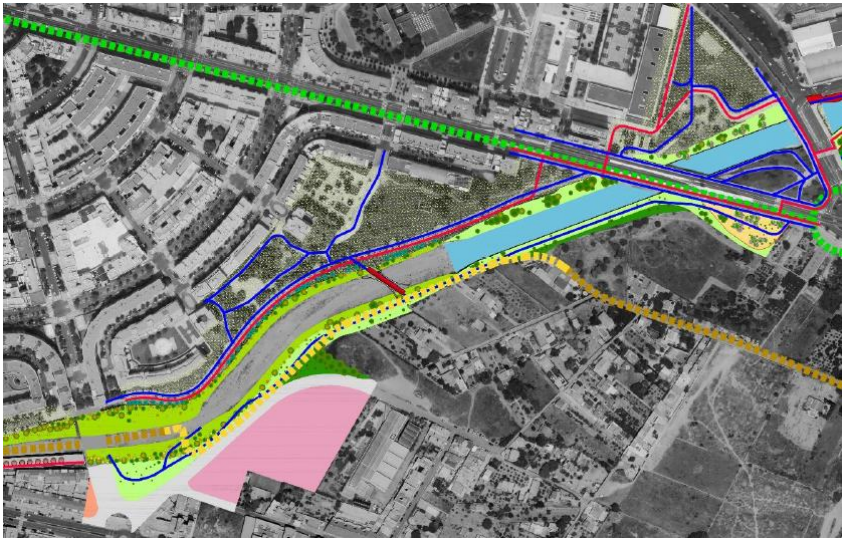
1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación de este sector se establece de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (cuya horquilla fija un intervalo máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde

Respecto al Master plan de la ribera del Riu Sec de Castellón de la Plana

Se favorecerá el cumplimiento del objetivo de dicho Plan en la recuperación e integración en la trama urbana de las riberas de cauce del Riu Sec así como su utilización para el recreo y esparcimientos urbanos. Concretamente en este sector se contempla la actuación estratégica número 7: Parque urbano “Crèmor-riu Sec”. En esta zona se crearán nuevos espacios dotacionales (zonas verdes, educativos y sanitarios) a través de un plan especial, se recuperará la vía pecuaria Vereda de la Enramada, incluida su acceso al cauce, en forma de senda peatonal y carril bici.



Respecto a la zona verde de la red secundaria:

Se procurará un ajardinamiento y una incorporación de vegetación de gran porte adecuada por su localización junto a la ribera del cauce. Asimismo se adecuará a los criterios y directrices que marca el Master Plan de la Ribera del Riu Sec cuyo objetivo es recuperar las zonas degradadas e integrarlas en la trama urbana. Se propiciarán recorridos que garanticen el acceso a la misma. Asimismo, se pretende dotar de calidad a los espacios libres de relación junto a los equipamientos especialmente junto a la estación del ferrocarril.

Respecto a los elementos lineales de la Infraestructura verde:

Deberá resolverse la conexión y definir un diseño de la sección apropiado de los siguientes elementos:

- Paseo de la Universidad/Paseo de Morella, que es recorrido verde y además ha sido considerado como ruta escénica.
- Cauce del Riu Sec sobre el que se encuentra otra vía verde.
- La vereda de la Enramada, que atraviesa el sector

Respecto a los elementos catalogados:

Se deberán preservar y ser reutilizados en los espacios comunes de la urbanización, los siguientes elementos localizados en el Maset de Pitarch situado en la calle Cronista Muntaner nº13 con referencia catastral 1508711YK5310N0001XL:

- Revestimiento cerámico de motivos florales de las columnas de la terraza delantera del maset.
- Zócalo cerámico de la terraza delantera de la edificación.
- Bancos con revestimientos cerámicos de la parte exterior de la construcción similares a los situados en el Parque Ribalta.
- Cenefa pintada en al parte superior de la pared situada en la estancia principal de la edificación.

Se tratará como área visualmente sensible el vial río de la Plata que conforma el límite del sector al este. Se garantizará las visuales de calidad hacia el paisaje de las sierras del litoral de Castellón.

Se observan los siguientes elementos:

Catálogo del patrimonio etnológico: Ermita de Sant Joan del Riu Sec (C-E-28)

- Al noroeste, muy próximo al cauce, se encuentra la ermita de Sant Joan del Riu Sec, que goza de una protección integral y cuyo entorno de protección discurre por el interior del ámbito del sector. La propuesta de generar una zona verde en el entorno de este elemento favorece una adecuada interfaz entre el espacio público y el bien catalogado.

Catálogo del patrimonio arquitectónico: Maset de Navarro (C-A-265)

- En la parte central del sector, se encuentra el Maset de Navarro con una protección parcial. Se identifica el ámbito de la parcela completa donde se ubica el inmueble y se incluye en las áreas semiconsolidadas.

Catálogo de protección del patrimonio natural: Washingtonia en barrio Cremor (N49), Vereda de la Enramada (N28)

- En la parte sur del sector, junto al Maset Guinot-Bachero, se encuentra una washingtonia catalogada en el el Maset de Navarro con una protección parcial. Se identifica el ámbito de la parcela completa donde se ubica el inmueble. Es condición la preservación de este ejemplar en la propuesta final.
- Siguiendo el trazado del camino de Cremor se encuentra la Vereda de la Enramada (VP Nº5) que forma parte del conjunto de las vías pecuarias y que goza de una protección integral. Recibirá un tratamiento acorde al carácter del elemento de la infraestructura verde.

En el interior del ámbito del sector no se localiza ningún otro elemento catalogado, no obstante límites al mismo y en su entorno más inmediato se encuentran los siguientes, los cuales deben ser considerados en la ordenación del sector evitando posibles afecciones indirectas:

Catálogo del patrimonio arquitectónico: Maset de Bastida (C-A-266) Maset de Reverter (C-A-267) Maset de Carmen Torres (C-A-268) Maset Blau (C-A-101)

- Envolviendo al sector, tanto en la parte delimitada por la UE SANT JOAN VORA RIU, como en el entorno próximo hacia el sur del sector, se encuentran diversas edificaciones de interés, todas ellas se encuentran catalogadas y con protección parcial. Se evitará, en la medida de lo posible afecciones sobre los elementos catalogados que se puedan producir como consecuencia de la ordenación pormenorizada de este sector.

Además de los catalogados, encontramos recorridos verdes envolviendo el ámbito del sector en el borde del riu Sec, y atravesando el sector por la calle Venecia. En la calle Río de la Plata, en el tramo limítrofe con el sector y las actuales estaciones de trenes y autobuses se delimita un Área Visualmente Sensible que deberá preservar las visuales hacia la sierra que se disfrutan desde la misma.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, se observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

En este sentido, la ordenación ya supone la primera medida preventiva, prolongando la zona verde al borde del Riu Sec hacia el Paseo de la Universidad, donde se detecta un nivel superior al permitido que se verá menguado por la vegetación perenne que se introduzca, además no se ubicarán viviendas en dicho ámbito. La ubicación de las dotaciones también supone una medida preventiva, siendo que se suceden en la parte interior del sector, alejándose de los focos emisores de ruido, próximos a zonas verdes en las que la instalación de pantallas vegetales puede ayudar a paliar los niveles sonoros actuales. Todo ello, a lo largo del recorrido verde que genera la calle Venecia, que también gozará de unas características favorables a la hora de absorber el ruido, y sobre la que las edificaciones en su entorno también generarán cierta protección frente a la contaminación acústica.

En relación a las manzanas nº 2, 3 y 4, que son las más afectadas, se sigue la línea estratégica “L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte” establecida en el estudio acústico del Plan General. Para ello se implantarán pavimentos fonoabsorbentes en la continuación de la cuadra Salera, la calle Pintor Oliet y en la calle Castellfort, y su diseño de sección incorporará los criterios necesarios para templar el tráfico, y potenciar el transporte no motorizado (incorporación de carril bici y ensanchamiento de aceras). Asimismo, en la zona de ampliación de la estación de ferrocarril, se tendrá en cuenta este condicionante de manera que en el diseño futuro de este equipamiento se favorezca a su vez la disminución de la afección acústica de este sector. Las medidas concretas que fuera necesario añadir se establecerán en el proyecto de urbanización.

Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.



c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se ubican las zonas verdes en la zona interior del sector limítrofe con el cauce, de conformidad al PATRICOVA y se prevé en la urbanización la utilización de sistemas de drenaje sostenible.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

Se analizará la movilidad en el área del sector definiendo las mejoras necesarias para su conexión con el paseo de Morella, así como con las unidades de ejecución colindantes al sureste, en el momento de desarrollar el Programa. Se prevé carril bici en la continuación de Cuadra la salera, en la calle Venecia que conectará con el eje vertebrador del Riu Sec y en la calle Castellfort, llegando hasta el colegio Jaime I. Además el ancho del carril debe ser de tres metros, bidireccionales

En el desarrollo de las obras de ejecución del sector se conectará con la red de saneamiento municipal.

Se garantizará la continuidad de la infraestructura verde urbana

2. CRITERIOS DEL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

Definir un borde urbano adecuado junto al cauce del Riu Sec, estableciendo tipología edificatoria adecuada e implantando una zona verde continua junto a la ribera del cauce teniendo en cuenta así lo indicado en el texto refundido de la Ley de Aguas. En él se establece que en la zona de policía de 100 m. de anchura en toda la extensión longitudinal del cauce se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Continuar la ciudad y sus conexiones mediante una ordenación adecuada en un vacío urbano existente, y estableciendo conexiones verdes y rodadas que atraviesen el sector y conecten con el resto del casco urbano.

Se pretende generar una adecuada transición entre el núcleo urbano consolidado más denso hacia el cauce del Riu Sec que conforma un borde urbano característico. Por su localización, se propone completar un vacío en la ciudad existente dando continuidad hacia el suelo del Raval Universitari, al otro lado del Riu Sec. Todo ello, ampliando el centro educativo CEIP Jaume I y creando otra zona dotacional para suplir las deficiencias que presenta el barrio del Raval.

Dentro del ámbito se ordenan unas manzanas con uso residencial múltiple y tipología de bloque exento. Son las que se encuentran situadas en la parte cercana a la estación del ferrocarril y paseo de Morella. La otra parte del ámbito, mas cercano al cauce del río y a las viviendas unifamiliares existentes, se ordenan manzanas con el uso residencial unitario, vivienda aislada. Al darse esta combinación de usos, no se agota la edificabilidad máxima prevista en el PGE, por lo que el número de viviendas resultantes en el sector también será inferior.

La incorporación de la tipología AIS-1 alrededor de las áreas semiconsolidadas favorecerá la imagen de conjunto de la zona, puesto que estas últimas responden a dicha tipología. Mientras que la tipología de bloque exento se sitúa sobretudo en el ámbito más próximo a la ciudad ya consolidad al este, generando el frente hacia el conjunto dotacional que se sitúa en ese límite del sector. La ocupación de parcela estipulada favorecerá la existencia de espacios libres privados que mejorarán la calidad ambiental de la infraestructura verde pormenorizada que los envuelve, especialmente los ámbitos vegetados.

Asimismo, por su afección y proximidad a la infraestructura ferroviaria, al este del sector se reserva un ámbito definido como equipamiento múltiple de red primaria de 20767 m² para la futura ampliación de la estación de tren.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	EDA-2	13.858
M2	EDA-2	15.653
M3	EDA-2	21.429
M4	EDA-2	9.676
M5	AIS-1	4.471
M6	AIS-1	3.159
M7	AIS-1	4.329
M8	AIS-1	833
M9	AIS-1	4.224
M10	AIS-1	719
SUBTOTAL		78.351

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
1,50	20.787
1,50	23.480
1,50	32.144
1,50	14.514
0,40	1.788
0,40	1.263
0,40	1.731
0,40	333
0,40	1.690
0,40	288
	98.018

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONAS VERDES	VJ/246	2.281
	VJ/246	10.196
	VJ/247	1.867
	VJ/569	1.268
EQUIPAMIENTOS	QE/241	4896
	QE/245	11700
	QD/570	3597
VIARIO		48.328
RED PRIMARIA INCLUIDA		20.767
SUBTOTAL		105.809

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	--
SUP. TOTAL SECTOR	184.160
SUP. COMPUTABLE SECTOR (*)	178.176

(*) ÁREAS SEMICONSOLIDADAS:

La Superficie Computable del Sector, en este caso, no coincide con la superficie total del Sector, puesto que existen áreas semiconsolidadas cuya superficie no computa en este caso. En este momento se realiza una delimitación de dichas áreas orientativa, la cual será determinada definitivamente en el proyecto de reparcelación y urbanización.

De la edificabilidad total, se reserva un mínimo del 10% (9.802 m2t) para uso terciario, preferentemente en el vial continuación de la Cuadra Salera. Con el objeto de facilitar su implantación, la tipología edificatoria EDA-2 que incorpore dicho uso terciario en planta baja, colindante a dicho vial, podrá alinearse sin tener en cuenta el retranqueo mínimo de 8 metros.

Asimismo, se reserva un 30% de la edificabilidad residencial (26.465 m2t) para viviendas de protección pública que se materializará en las manzanas M1 y M4, que superan dicho porcentaje. No obstante, dicha propuesta podrá modificarse en el proyecto de la reparcelación siempre que quede justificada una mejor opción.



4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-" Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 .

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/385)	Sup. Zona verde > 15 m2s/100 m2t= 14.703 m2s	16.521 m2s - Cumple.
Total dotaciones (Zonas verdes +equipamientos)	Sup. Total dotaciones > 35m2s/100 m2t = 34.306 m2s	36.714 m2s-Cumple.
Aparcamientos públicos	0,25 plazas por habitante (490 plazas)	Cumple con el vial calle Venecia
Aparcamientos privados	Vendrá dada en función del uso de la parcela.	En parcela privada

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 105.809/98.018= 1,08 m2s/m2t
----------------------------------	---	------------------------------------

Para calcular el número de aparcamientos públicos según los habitantes del sector, se considera que la superficie de vivienda es de 125 m2t, por lo que obtendremos 784 viviendas. Contando 2,5 habitantes por vivienda,necesitamos 490 plazas de aparcamiento públicas.

La superficie computable del Sector es 178.176 m² al restarle la superficie que de las áreas semiconsolidadas a la superficie total del Sector.

No existen dotaciones previas existentes.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Condiciones red viaria:

- Anchura mínima de los viales en un uso residencial: si se trata de un vial de sentido único ≥12 metros y si se trata de un vial de doble sentido ≥16 metros
- El ancho de la acera es como mínimo de 2 metros . Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.
- En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos.
- Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, sólo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

Los espacios públicos configuran la imagen urbana, por eso no son espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada.

- La mayoría de las zonas verdes que alberga el sector tienen una superficie mayor a 1000 m² y con circulo inscribible de diámetro mínimo de 25 metros (tipología de jardín VJ). La mayor superficie se encuentra en la parte noroeste del sector garantizando la permeabilidad y accesibilidad desde el ámbito urbano hacia el recurso paisajístico y ambiental que supone el cauce del riu Sec. Desde esta zona se produce una conexión a través del recorrido verde que atraviesa el sector, uniendo las zonas verdes con los diversos equipamientos deportivo y educativo hasta llegar al equipamiento múltiple de red primaria que servirá de ampliación de la estación FFCC, junto al que se ubican otras zonas verdes de la red secundaria favoreciendo así la continuidad de la infraestructura verde y de la red de espacios comunes. La posición de estas dotaciones garantiza una adecuado servicio a los residentes y usuarios.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 100 m² de techo edificable, señalando al menos 980 ejemplares en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII LOTUP)

Estándar de calidad de las dotaciones en función de aplicar la perspectiva de género a la ordenación:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas
- b)La calidad de la ordenación de espacio públicos resultantes
- c) Las condiciones de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en el plano que representa a dicha red.

Los espacios de relación están a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

Se propicia el urbanismo inclusivo, incorporando la mezcla de usos y ubicando dotaciones. Asimismo, se posibilita la creación de viviendas que cubran diferentes necesidades ante la diversidad familiar actual.

El 60% de los viales serán de peatones, se distribuirán dando servicio a la dotación educativa y a la zona verde, articulando unos recorridos adecuados dentro de la red de espacios comunes. El estudio de estos viales se realizará en conjunto con la UE JOAN DE VORA RIU y el resto del suelo urbano colindante.

En el vial de Castellfort, la mediana separa el tráfico con dirección a la estación, del tráfico destinada a los residentes de crémor. Esta mediana se ensancha cuando llega al colegio y continua a ambos lados del colegio con la finalidad de conseguir un espacio de espera y de relación para las personas en los horarios de entrada y salida del colegio.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de un Programa de Actuación Integrada.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

El proyecto de reparcelación estudiará la aplicación de coeficientes de homogeneización para ponderar el valor del aprovechamiento en los diferentes usos y tipologías contenidas en esta ordenación.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto coincide con el ámbito del sector.

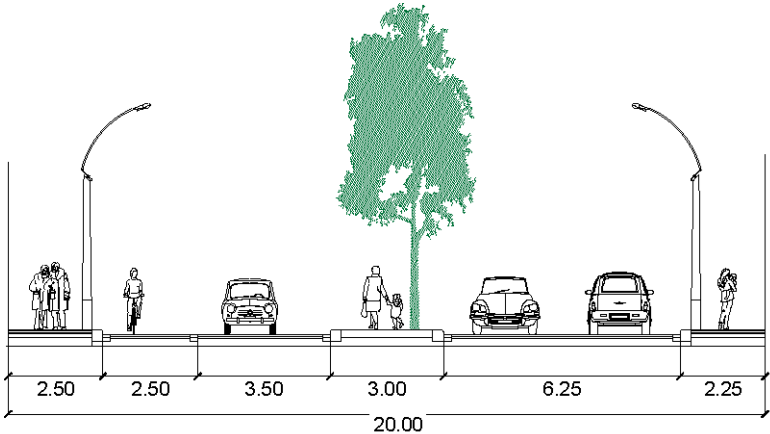
PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	Coincide con el sector	Indice de edificabilidad bruta (IEB)	0,55 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	178.176 m2s	Edificabilidad materializada	98.018 m2t
Red Primaria Incluida	20.767 m2s	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	---
		Edificabilidad homogeneizada	

Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,2884 ua/m²s ≤ AT≤ 0,3750ua/m²s
--	----------------------------------

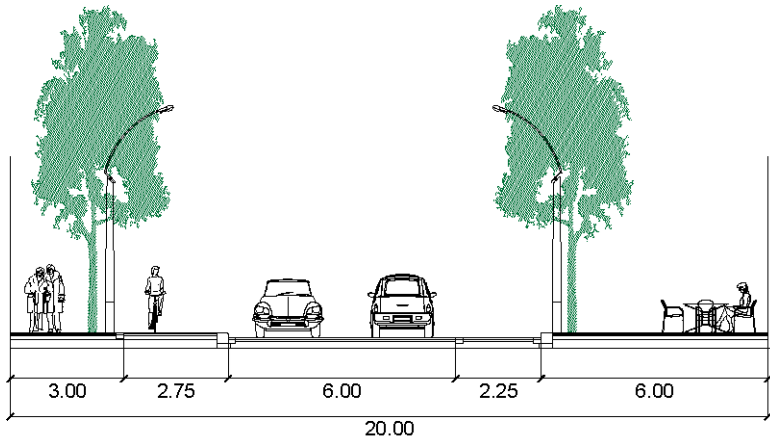
El sector SR-Cremor cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,40 m²t/m²s ≤ 0,55 ≤ 0,70m²t/m²s.



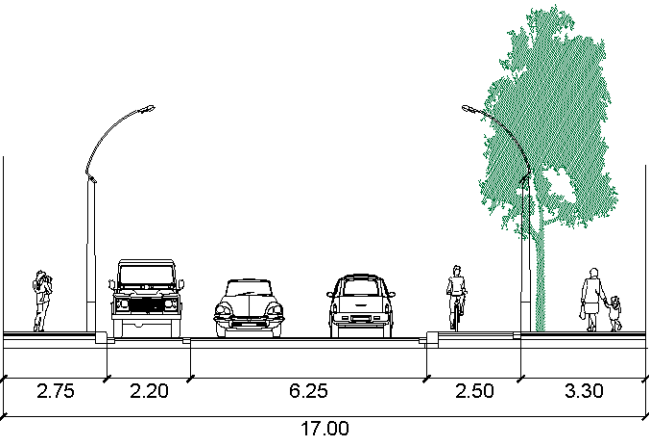
8. SECCIONES VIALES PROPUESTAS
Las secciones de esta ficha son orientativas.



Vial de 20 metros de la Calle Castellfort



Vial de 20 metros de la Calle Continuación Salera



Vial de 17 metros de la Calle Venecia





CÓDIGO DEL SECTOR : SR-SABONER

SITUACIÓN DEL SECTOR

El sector linda al este con la Cuadra la Salera y con la UER-Urban, al oeste con la Cuadra Saboner, al norte y al sur con suelo urbano consolidado residencial. El desarrollo del sector, junto con otros sectores y unidades de ejecución completará el vacío existente en la zona sur de la Avenida Alcora.

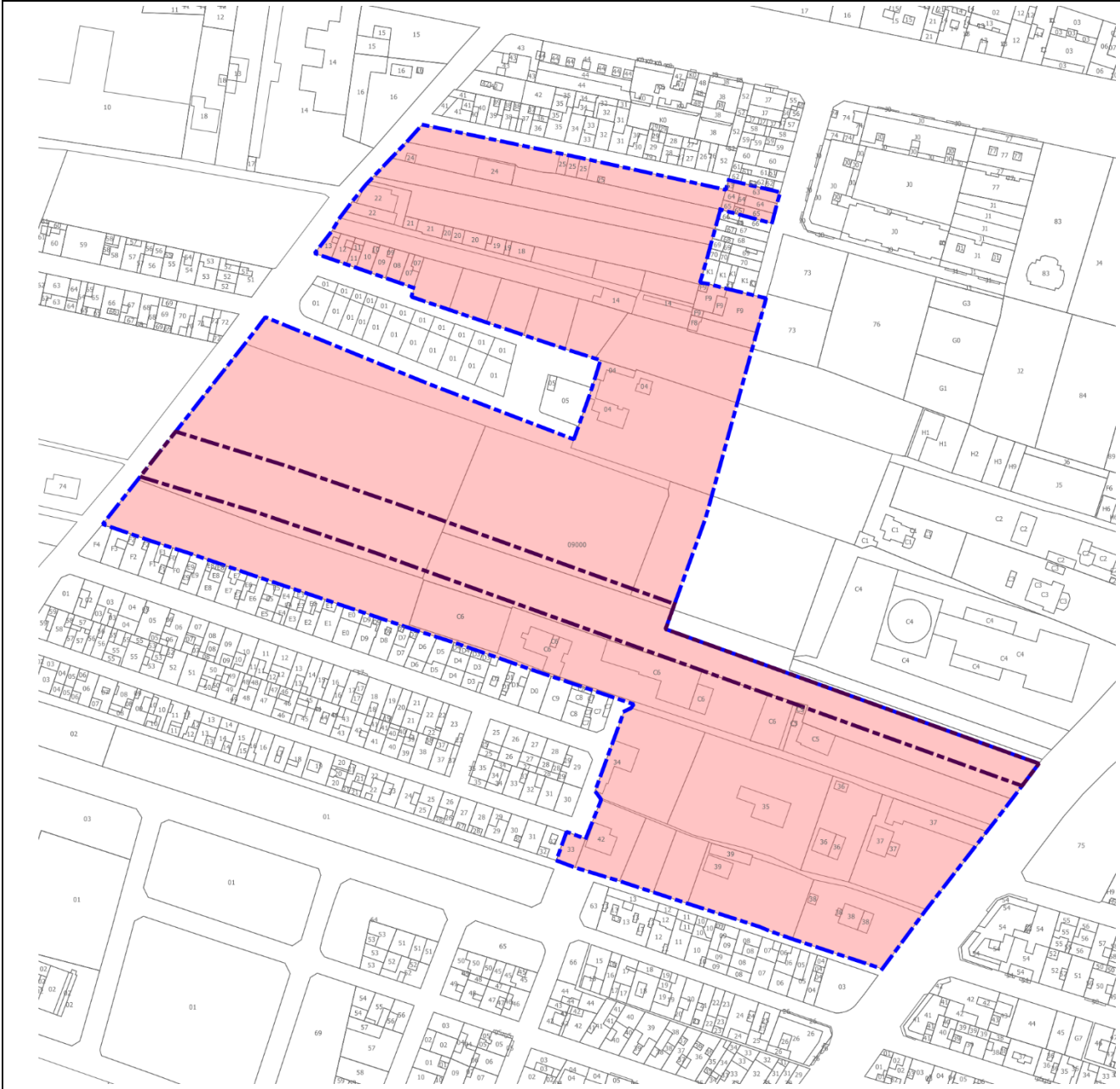
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada/Definición volumétrica/Alineación de calle	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	AIS-2/ADO-2/
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento/Volumen contenedor/Manzana compacta		VC RES/EME

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

A.- Estado actual de los terrenos

Se trata de un ámbito extenso, en el que coexisten terrenos abandonados y terrenos con cultivos en producción. También se sitúan sobre el sector diversas construcciones, tanto de edificaciones destinadas a uso residencial como de naves.

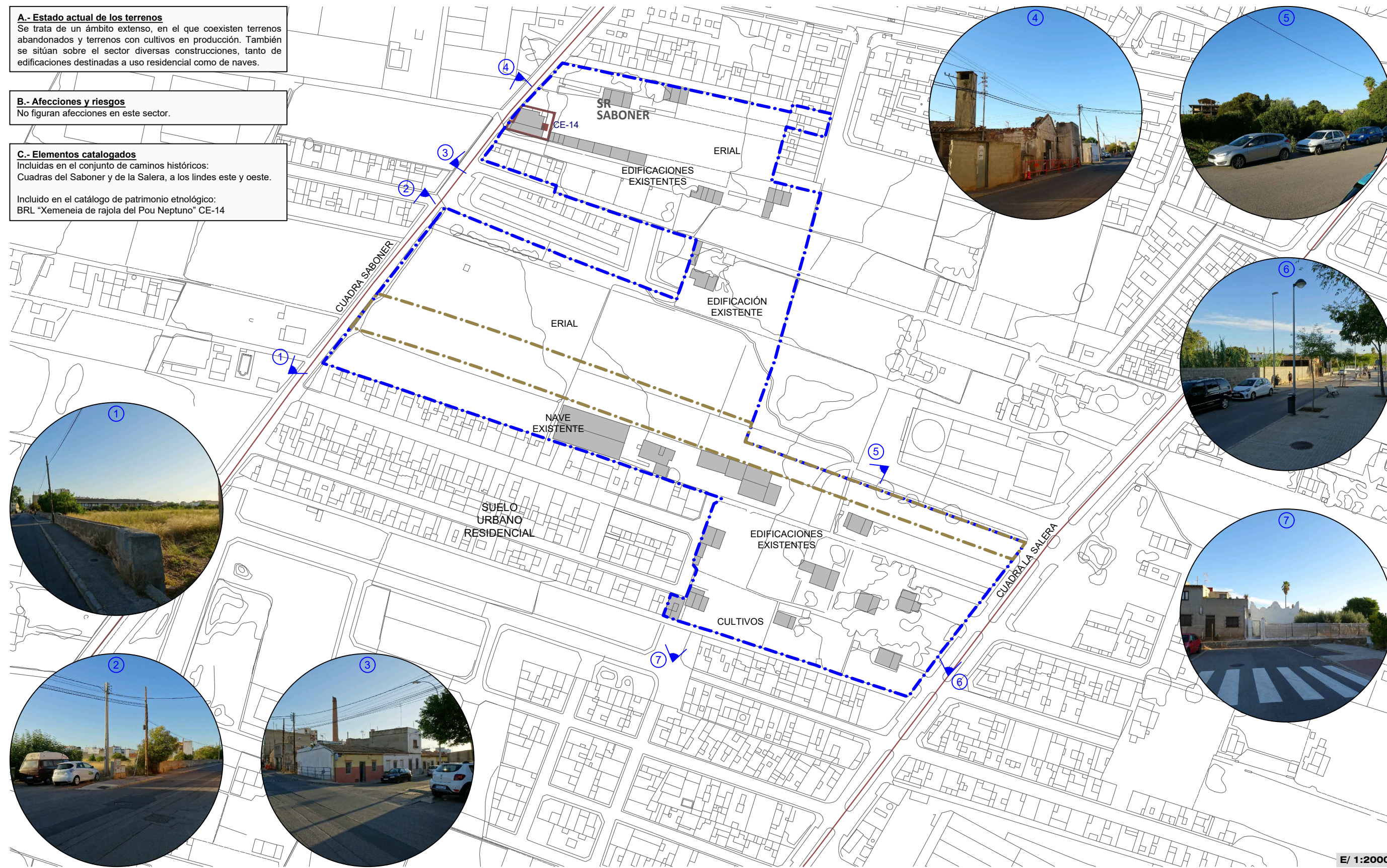
B.- Afecciones y riesgos

No figuran afecciones en este sector.

C.- Elementos catalogados

Incluidas en el conjunto de caminos históricos:
Cuadras del Saboner y de la Salera, a los lindes este y oeste.

Incluido en el catálogo de patrimonio etnológico:
BRL "Xemeneia de rajola del Pou Neptuno" CE-14



[illegible]

E/ 1:2000

- EDA
 ADO
 AIS
 CA
 TRA
 INA
 EQUIPAMIENTOS
 ZONAS VERDES
 ÁREAS SEMICONSOLIDADAS
- AFECCIONES CAUCES**
 CAUCE
 ZONA DE SERVIDUMBRE
 ZONA DE POLICIA
CARRETERAS
 ZONA AFECCIÓN/PROTECCIÓN
 LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- TRANSPORTES**
 LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN
 LÍMITE DE EDIFICACIÓN
 FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
 FERROCARRIL
 FERROCARRIL PREVISTO
- RED PRIMARIA**
 CUADRAS
 CARRIL BICI
 CARRIL BICI PREVISTO
 TRANSPORTE PÚBLICO
 TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTO
 VÍO URBANO
 VÍO URBANO PREVISTO
- SENDER LLUNA PLENA
 VIARIO PERIFÉRICO
 VÍA LITORAL
 RECORRIDOS VERDES
 VÍA AUGUSTA
 VÍAS PECUARIAS
- PROTECCIÓN AERONÁUTICA
 PROTECCIÓN
 LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, TRAM
- GAS
 GAS NATURAL
 POZOS PARA ABASTECIMIENTO
- ALTURAS**
 I
 II
 III
 IV
 V
 VI
 VII
 VIII

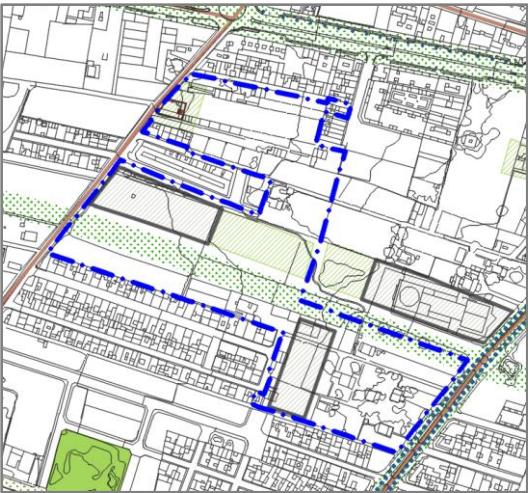


ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7A Residencial ciudad tipo nuevos desarrollos.

Destaca como elementos de la infraestructura verde: la Avenida del Oeste como área de conexión urbana estructural. Las zonas verdes se ubican a lo largo esta avenida al igual que uno de los equipamientos.

Respecto a los elementos catalogados:

En el interior del ámbito se localiza un elemento catalogado, se trata de la "Xemeneia de rajola del Pou Neptuno" CE-14, es un bien de relevancia local (BRL) incluido en el catálogo de patrimonio etnológico. Por lo que según el catálogo, tanto la chimenea como la caseta del pozo y del motor debe conservarse, la primera goza de un estado aceptable de conservación, sin embargo el estado de la segunda es deficiente.



Además, en la zona limítrofe del sector, al este y al oeste, se sitúa la Cuadra Borriolench y la Cuadra La Salera, ambos forman parte de la red de cuadras (CE-87) del apartado etnológico de la sección I del Catálogo de protecciones y son espacios etnológicos de relevancia local (BRL). Por lo que su trazado se ha de conservar y así lo contempla la ordenación. Dicho elemento se ha tenido en cuenta en la ordenación para evitar posibles afecciones indirectas.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, se observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie. No obstante tampoco son valores que superen en gran cantidad estos objetivos para zona residencial y el foco principal de ruido es el tráfico rodado de la Cuadra Salera.

A continuación se detallan las medidas que se han tenido en cuenta según las propuestas contempladas en el estudio acústico del PGE:

- Medida preventiva o correctiva tipo 1: línea estratégica "L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte".
 - En la urbanización se recomienda el empleo de asfaltos fonoreductores que mejoren la situación de aquellas manzanas en las que la contaminación acústica sea de mayor nivel sonoro. De este modo se consiguen superficies urbanas más silenciosas.
 - La red de carriles bicis propuestos conectan con los ya existentes para completar la red de carril bici en la ciudad y de este modo se fomentará el uso del transporte no motorizado como bicicletas, patinetes eléctricos, etc.
 - Los recorridos verdes fomentarán los desplazamientos a pie.

- Medida preventiva o correctiva tipo 2:línea estratégica "L2 Potenciar la incorporación de criterios acústicos sobre la planificación y ordenación del territorio", es decir nuestra propia ordenación ya supone una medida de prevención.

- Respecto al viario: Las zonas verdes se ubican a lo largo de la futura avenida del oeste como barrera puesto que posiblemente absorberá el mayor tráfico rodado.
- Algunas de las calles interiores del sector y con una sección más reducida podría ser de prioridad peatonal.
- Se aumenta el trazado del carril bici con uno propuesto que atraviesa el sector coincidiendo con el trazado de la Avenida del Oeste y conecta con el ya existente en la Cuadra la Salera.
- En la zona verde central se propone crear un aparcamiento para bicicletas

- Medida preventiva o correctiva tipo 3: Plantear las zonas verdes y jardines como zonas de transición en aquellas zonas más ruidosas.

- Las zonas verdes centrales de la ordenación del sector sirve como zona de transición entre la Avenida del Oeste (área de conexión urbana estructurante) y las manzanas edificables en la zona norte y sur del sector, pudiendo llegar a utilizarse pantallas vegetales para reducir los niveles sonoros.

- Medida preventiva o correctiva 6:
 - Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

Se resuelve la conexión con:

-Los viarios de su entorno inmediato, continuando su trazado, tanto en los viarios previstos de la ordenación de la Unidad de Ejecución UER-Urban como los viarios existentes del suelo urbano colindante.

-Se resuelve la conexión con la futura Avenida del Oeste, de modo que una parte del viario será de red secundaria y otra de red primaria.

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo principal del desarrollo del sector es llenar el vacío urbano conectando las implantaciones residenciales existentes entre la Avenida de Alcora y el grupo Carmen.

En cuanto a la ubicación de la zona verde se ha continuado la prevista en la Unidad de Ejecución UER-Urban y a continuación, junto a esta zona verde, se ha ubicado el equipamiento. Ambas dotaciones se han dispuesto de forma longitudinal a lo largo del eje articulador de la futura avenida del oeste.

Dada su ubicación, se trata de un sector de densidad media, se encuentra muy próximo en su linde sur a un área homogénea de 3 alturas y de tipología unifamiliar EME, por este motivo las manzanas más hacia el sur y al este tienen la ordenanza de ADO-2 ,AIS-2 y EME, y en el norte se ha contemplado la tipología de volumen contenedor frente a la futura manzana de idéntica tipología definida en la UER-Urban, como transición hacia la manzana compacta que lidera el frente de toda la Avenida Alcora.

El uso terciario se ubicará en la manzana M3, en la que se aplica la ordenanza de volumen contenedor. En este caso, la edificación que integrará el uso terciario se debe alinear a vial para permitir el libre acceso.

En la manzana con la ordenanza EME, la edificabilidad máxima permitida será la que se defina en el plano de ordenación y vendrá dada en función de las alturas permitidas.

No existen afecciones en el ámbito.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	ADO-2	2.070
M2	EME	403
M3	VC RES	3.995
M4	AIS-2	1.245
M5	AIS-2, ADO-1	7.500
M6	EME	2.636
		1.177
SUBTOTAL		19.026

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/268	2.857
	VJ/583	1.251
EQUIPAMIENTO	QA/267	3.729
	QM/580	2.643
VIARIO	Red secundaria	11.007
	Avda. Del Oeste(RP.incluida)	6.075
SUBTOTAL		27.562

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	-
SUP. TOTAL SECTOR	46.588
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	46.588

De la edificabilidad total, se reserva un mínimo del 10% (2.719 m2t) para uso terciario, el cual se localizará preferentemente en las plantas bajas que den al vial continuación de la calle Maestro Turina y la perpendicular a esta.

Asimismo, se reserva un 40% de la edificabilidad residencial (9.786 m2t) para viviendas de protección pública (VPP) la cual se materializará en las manzanas M1 y M3 cuya suma supera dicho porcentaje. No obstante, esta propuesta podrá modificarse en el proyecto de reparcelación siempre que quede justificada una mejor solución.

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-"Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/385)	Sup. Zona verde > 15 m2s/100 m2t= 3.901m2s	4.108 m2s - Cumple.
Total dotaciones (Zonas verdes +equipamientos)	Sup. Total dotaciones > 35m2s/100 m2t = 9.102 m2s	10.480 m2s-Cumple.
Aparcamientos públicos	0,25 plazas por habitante (130 plazas)	Cumple.(*)
Aparcamientos privados	Vendrá dada en función del uso de la parcela.	En parcela privada

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 27.562/ 27.185= 1 m2s/m2t
----------------------------------	---	---------------------------------

(*) Las plazas de aparcamiento necesarias se obtienen en las calles de mayor sección como Cuadra Saboner y Cuadra la Salera, Avda. del Oeste, calle 118 y prolongación, de modo que estas calles funcionan como ejes conectores e integradores del ámbito, dejando el resto de calles interiores con posibilidad de convertirlas en viarios de prioridad peatonal.

Para calcular el número de aparcamientos públicos según los habitantes del sector, se considera que la superficie de vivienda es de 125 m2t y 2,5 habitantes por vivienda.

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s) o Alturas	EDIFICABILIDAD
0,8	1.656
3	1209
2,5	9.988
0,6	747
0,6	4.500
3	7.908
1	1.177
	27.185

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Los viales de la ordenación son, en general, viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado, no obstante algunos viales podrán ser de prioridad peatonal si así se mejora la movilidad y la calidad de los espacios urbanos en la zona.

- El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas

- Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.

- En cuanto al carril bici, el sector propone un nuevo carril que discurre por el futuro vial previsto de la Avenida del Oeste que conecta con el previsto en la Cuadra La Salera y que conecta con las zonas verdes y los equipamientos tanto del sector SR-Saboner como de la UER-Urban.

- En cuanto a la anchura mínima de los viales, el anexo indica que, al tratarse de un uso residencial y con un IEB menor que 0,60 m2t/m2s, los viales deben tener un ancho de 12 metros si son de sentido único y de 16 metros si son de doble sentido. En la ordenación, no todos los anchos de los viales llegan a esos anchos definidos por el anexo, puesto que se encuentran muy condicionados por las edificaciones existentes si se pretenden que queden dentro de manzana edificable y por algún vial preexistente limítrofe al sector y cuya prolongación hacia el interior del sector es necesaria para darles continuidad.

- En cuanto al diseño de la sección, desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP. Se procurará que las aceras colindantes con los equipamientos tengan un ancho considerable que mejore el acceso a estas dotaciones, puesto que estas aceras terminan siendo espacios de relación.

- Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros y si están dispuestas en batería, las dimensiones serán de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

- En la ordenación se han diseñado dos zonas verdes de tipología de jardín(VJ), que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie. Cumplen con las dimensiones establecidas para la tipología de jardín:

VJ/268 con una superficie de 2.857 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.
VJ/583 con una superficie de 1.251 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

- En cuanto a su ubicación, la zona verde central junto con el equipamiento previsto sirve como nexo integrador de todo el conjunto. Dicha zona verde es la prolongación de la zona verde y del equipamiento de la unidad de ejecución UER-Urban, creando todo un espacio de dotaciones limítrofe con el recorrido verde de la avenida del oeste.

La otra zona verde del ámbito se sitúa limítrofe a la Quadra Saboner, al norte del sector, generando un espacio de estancia y esparcimiento en dicha vía antes de su encuentro con la Avda. de Alcora, de modo que se garantice a la ciudadanía la proximidad a dichos espacios desde vías de tráfico intenso, mejorando así su calidad de vida.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 100 m² de techo edificable, señalando al menos 266 árboles en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.(ANEXO XII)

- La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

- Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

- Los espacios de relación estarán a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

- Se propicia el urbanismo inclusivo, incorporando la mezcla de usos y ubicando dotaciones. Asimismo, se posibilita la creación de viviendas que cubran diferentes necesidades ante la diversidad familiar actual. (Reserva del 40% para VPP de la edificabilidad total)

- Existen viales cuya sección y ubicación propician su definición como viarios de prioridad peatonal, de este modo se crea una red de espacios para peatones, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación están previstas varias tipologías edificatorias como la de volumen contenedor (VC), bloque exento (AIS), bloque adosado (ADO) y edificación entre medianeras (EME), por lo que en el momento de la reparcelación se estudiará si procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global residencial con densidad media, incluye el sector SR-Saboner en el bloque B, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata Parque Senillar, Parque Bovalar y equipamiento Fernando el Católico.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Indice de edificabilidad bruta (IEB)	0,58 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	46.588 m2s	Edificabilidad materializada	27.185 m2t
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque B	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	0,5868
		Edificabilidad homogeneizada	15.952 m2th

Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,2884 ua/m²s ≤ AT≤ 0,3750 ua/m²s
---	-----------------------------------

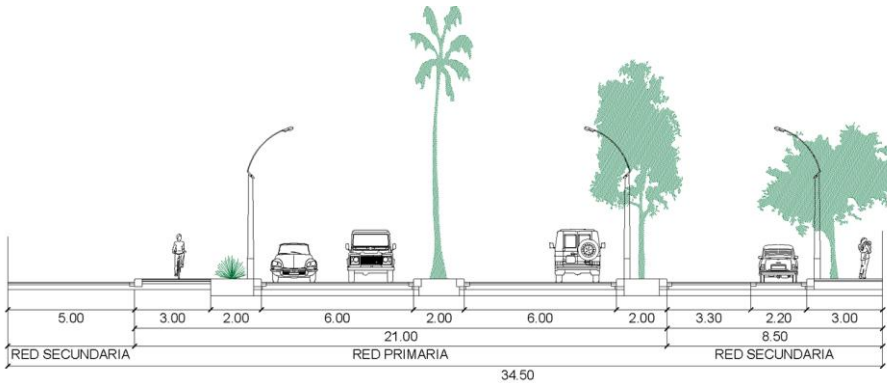
El sector SR-Saboner,incluido en el bloque B, cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,40 m²t/m²s ≤ 0,58 ≤ 0,70m²t/m²s.

El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque B: 0,2884 ua/m²s ≤ AT≤ 0,3750 ua/m²s

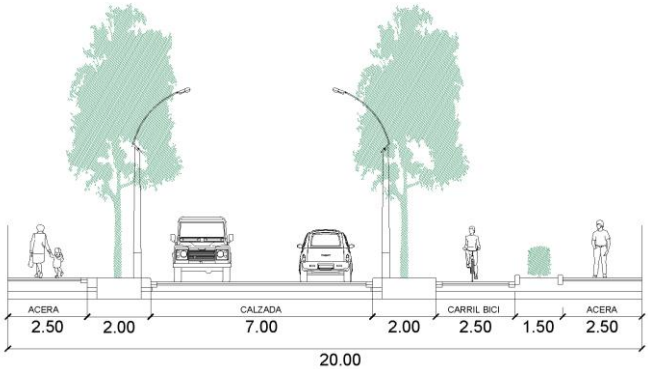
8. SECCIONES VIARIAS PROPUESTAS.

Las secciones de esta ficha son orientativas.

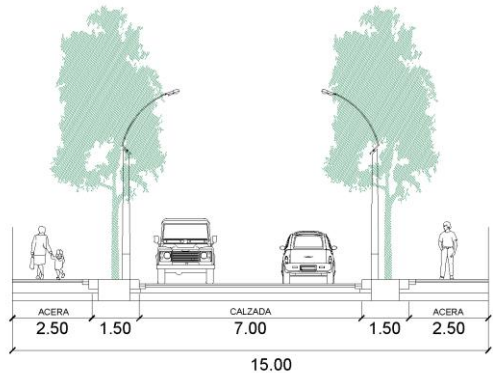
La futura sección de la Avenida del Oeste prevé una zona central como red primaria y otras dos laterales como red secundaria.



Sección propuesta para el tramo del futuro vial Avenida del Oeste en su paso por el sector SR-Saboner.



Sección viaria propuesta de 20 metros de la Cuadra Saboner



Sección viaria propuesta de 15 metros de la Cuadra Saboner.

CÓDIGO DEL SECTOR : SR-LA JOQUERA

SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector Joquera está situado en el extremo oeste del Término Municipal de Castellón de la Plana, en un entorno mayormente rural próximo al embalse de María Cristina, en el que se identifica abundancia de vivienda consolidada. Al noreste del sector se sitúa el trazado de la CV-16, al sur linda con el barranc de L'Almela, no identificándose ningún límite físico sobre el que se apoya el límite del sector en el resto de sus lados. Siendo el criterio delimitador en este caso el recoger la vivienda existente.

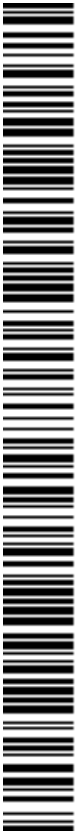
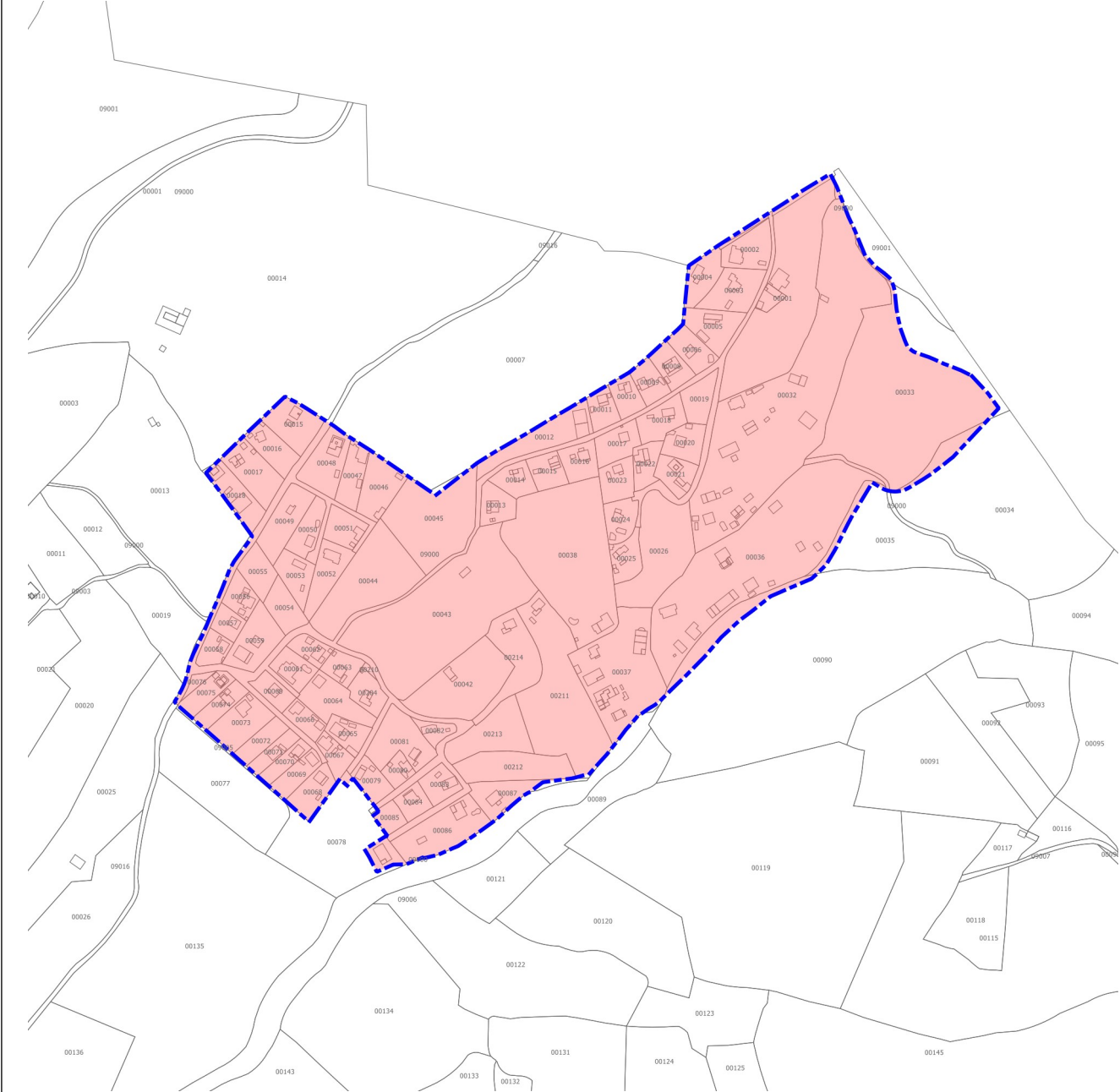
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Residencial unitario
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	AIS-1
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento		

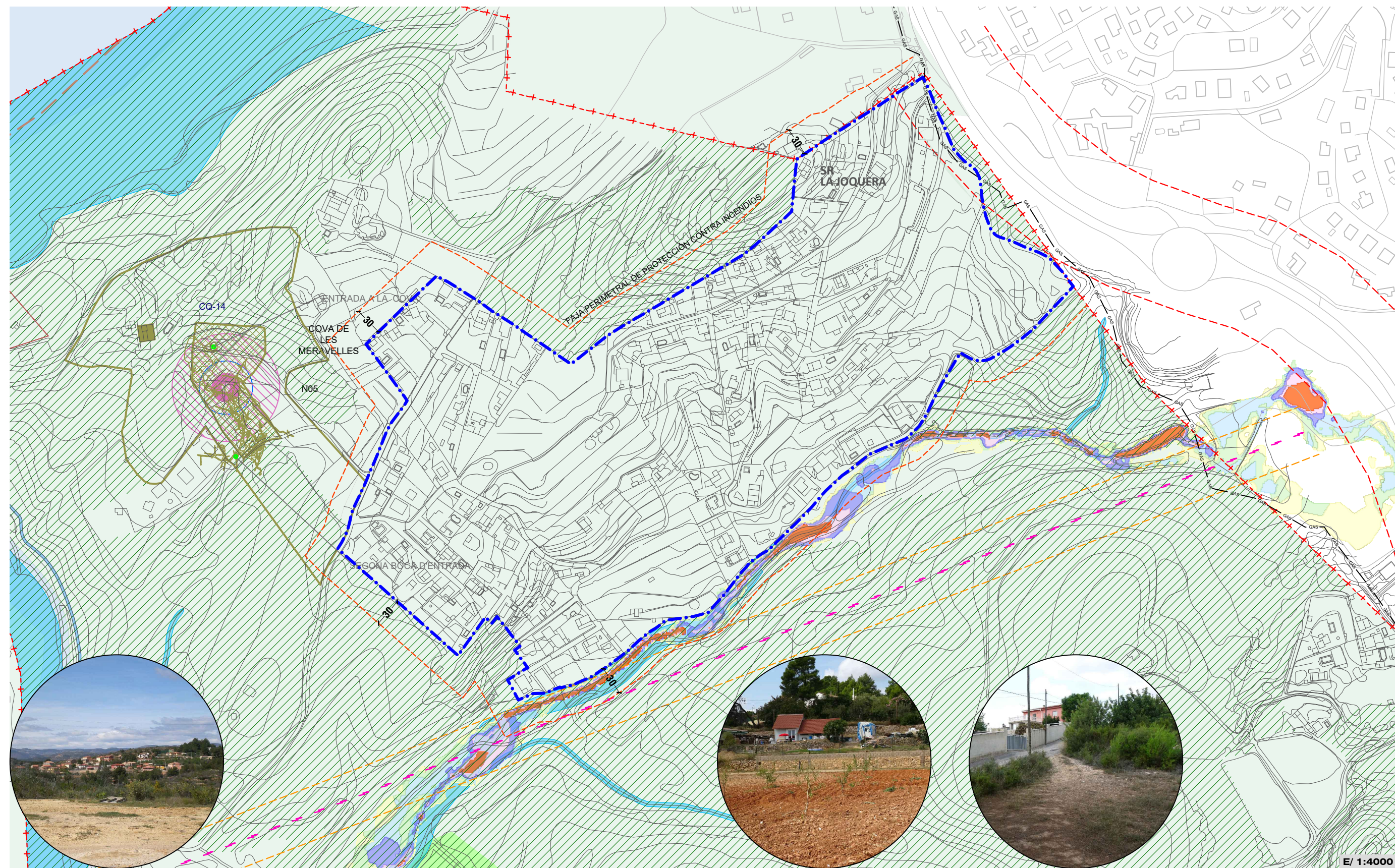
PLANO DE SITUACIÓN



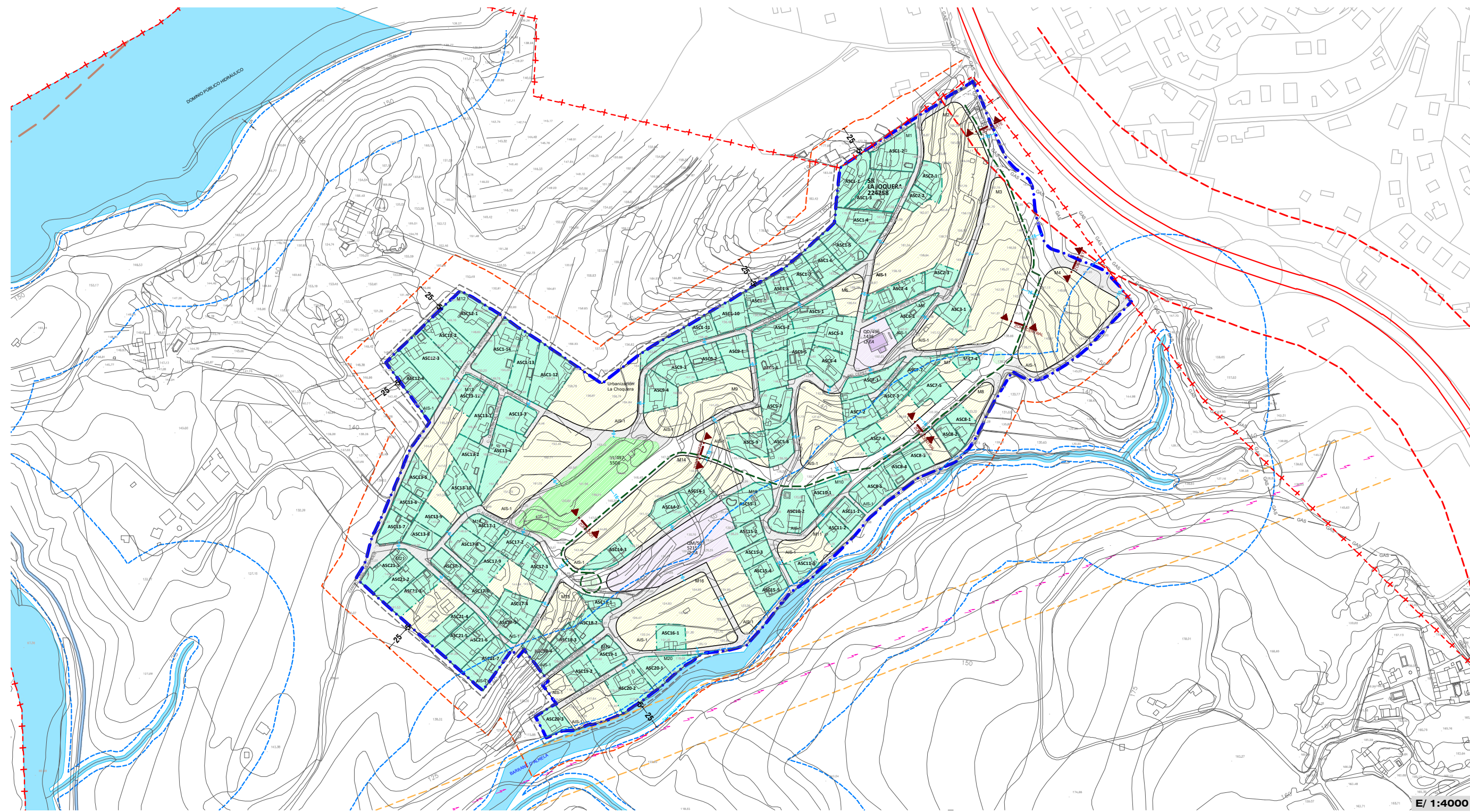
PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella. a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde Respecto a caminos históricos: En el camí del Mercader, se define un ámbito de protección de 13 m. a cada lado de su eje. Dicho ámbito quedará libre de edificaciones y construcciones. Respecto a las dotaciones de la red secundaria: La zona verde y los espacios libres que conectan los equipamientos delimitados en el sector forman parte de la infraestructura verde urbana, por lo que se cuidará especialmente el acceso a los mismos, garantizando que sean espacios de relación de calidad. Respecto a los elementos catalogados Se cumplen las Normas de Integración Paisajística de la Unidad de Paisaje 5 Sierras del Litoral de Castellón. Respecto al resto de elementos localizados próximos a la actuación, en la ordenación propuesta se favorece su preservación, evitando edificaciones de gran altura que bloqueen vistas hacia los mismos y fijando condiciones para que la vegetación a implantar sea adecuada. Se observan los siguientes elementos: Catálogo del patrimonio de paisaje: Unidad de Paisaje de las Sierras del litoral de Castellón - El sector se encuentra incluido en un paisaje catalogado, por lo que su ordenación debe responder con un diseño de calidad que preserve el carácter forestal de la zona. En el interior del ámbito del sector no se localiza ningún otro elemento catalogado, no obstante límites al mismo y en su entorno más inmediato se encuentran los siguientes, los cuales deben ser considerados en la ordenación del sector evitando posibles afecciones indirectas. Catálogo de protección del patrimonio natural : Masa forestal (N34), Cova de les Meravelles (N05) y Barranc d’Almela (N10) - Envolviendo al sector se encuentra terrenos con vegetación de interés, definidos como masa forestal con grado de protección parcial. Al oeste del sector se localiza la Cova de les Meravelles cuya protección es integral y se incluye en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana y área sujeta a plan de recuperación del murciélago ratonero patudo. Como límite sur del sector se encuentra el barranc de l’Almela, elemento catalogado como Bien del Dominio Público Hidráulico perteneciente a la red hidrográfica, con la categoría de Barrancos, y con grado de protección integral. Catálogo del patrimonio arqueológico: Cova de les Meravelles (CQ-14) - Al oeste se encuentra la Cova de les Meravelles (CQ-14), siendo el límite del perímetro de protección más al sur coincidente con parte de la delimitación de este sector. Respecto al suelo forestal: Se tendrán en cuenta las consideraciones del Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Castelló de la Plana, especialmente sus medidas y propuestas de actuación: - Reducción de la vegetación existente que posea unas características más inflamables en la ZND-RE y su entorno. - Instalación de una intermix mínima de 30 metros alrededor de la ZND-RE que sirva como cortafuegos en caso de incendios, que se entenderá hasta los 50 metros en caso de que la pendiente de la zona sea superior al 30%. - Llevar a cabo quemas prescritas o controladas cada cierto tiempo en puntos concretos dentro de la intermix y variando las zonas de quemas, con la finalidad de que es caso de que exista una gran cantidad de combustible en la vegetación, este se reduzca de forma supervisada junto con la biomasa acumulada en el suelo, para evitar la expansión en caso de incendio real. Además, los incendios controlados, según numerosas investigaciones, suelen resultar positivos para la regeneración de suelo y para la propia vegetación: “hay plantas que pueden aguantar 50 años o incluso más sin germinar, esperando a que llegue el fuego. Otras a las que lo que estimula su germinación es precisamente el humo del incendio. Son ejemplos de adaptaciones que se han creado porque siempre ha habido incendios, fundamentales para generar la biodiversidad que tenemos hoy en día” (CSIC).	- - Tanto en la jardinería pública de la urbanización como en la jardinería privada de las parcelas, se tendrá en cuenta el riesgo de incendios en el sentido de no crear composiciones inflamables o de alto riesgo de gran superficie o muy próximas entre sí. Esto es, el arbolado de gran porte solo podrá ocupar como máximo el 25% de la zona verde, y los ejemplares estarán separados entre sí un mínimo de 20 metros. - En la parte sureste de la urbanización se recomienda, tanto en la jardinería pública como en la privada, la utilización de especies propias de ribera menos inflamables y más integradas paisajísticamente, dada la proximidad al barranco de la Almela. - Se creará de forma perimetral una red de hidrantes a presión, para la utilización en caso de incendios. Con una separación de hidrantes máxima de 50 metros. Esta red debe ser independiente de la red de riego de las zonas comunes, y se abastecerá por medio de un depósito de agua también independiente. Se cumplen las condiciones recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas del Plan, haciendo especial incapié a las propias de la Unidad de Paisaje 5 Sierras del Litoral de Castellón. Para ello, se preserva el carácter rural del entorno, mediante tipología edificatoria, materialidad y cromatismos adecuados. No se permite edificación de altura elevada y se ubicará vegetación en la mayor superficie posible del ámbito de la parcela libre de edificación. b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica. Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio Acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada. En este caso, se observa niveles sonoros inferiores a los 55 dB(A) en período diurno y por debajo de los 50 dB(A) en período nocturno. Superando levemente el nivel permitido este último período únicamente en una pequeña zona más cercana a la CV-16. Por lo que es necesario implantar medidas preventivas o correctoras que minoren dicha afección. En este sentido se plantea la ordenación propuesta como la principal medida para minorar la afección acústica. Dicha ordenación establece una amplia franja libre de uso residencial en el entorno de mayor afección acústica que coinciden con el entorno más próximo a la única fuente emisora en el entorno que es la CV-16. Asimismo, se localiza las dotaciones en ámbitos interiores que no están afectados por el ruido de dicha carretera, y se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones. Se plantea una franja de vegetación de 20 m entre la CV-16 y el límite del sector que reduciría la afección acústica diurna. Esta medida se complementará con vallado antirruido en las parcelas más próximas a la fuente emisora (CV-16) si fuera necesario. Con el aislamiento acústico que garantizan estos elementos quedaría solventado por completo el problema. Esta solución podrá ser sustituida por otra de igual eficacia en el momento de la redacción del proyecto de urbanización. Estas medidas se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos. c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación. En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes. d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial. En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.



e.- Condiciones de conexión

Se analizará la movilidad en el área del sector definiendo las mejoras necesarias para su conexión con la CV-16 y para el transporte público, en el momento de desarrollar el Programa.

Conexión no motorizada con el resto de la trama urbana existente en el municipio:a través del carril bici que se proyecta en el interior del sector y que conectará por el paso inferior que atraviesa la CV-16 con el existente a lo largo de esa vía.

En el desarrollo de las obras de ejecución del sector se conectará con la red de saneamiento municipal existente. Se conectará cruzando la CV-16 uniendo la instalación que se ejecute en el sector con el colector paralelo a la vía antes mencionada, que parte de la urbanización Muntanya de Cristina en el término municipal de Borriol, atraviesa el municipio de Castelló de la Plana y desemboca en la EDAR de este último. Todo ello, siempre que en el proyecto de urbanización quede validada la propuesta técnicamente.



Se realizará un camino de ancho no inferior a 5 metros en el límite del sector con el suelo forestal para prevención de incendios en el ámbito de las áreas semiconsolidadas. El acceso a las viviendas se realizará a través de calles peatonales., incluyendo el trazado de los viales ya existentes, acondicionándose en aquellos ámbitos que sea necesario.

Se ubica la zona dotacional en la parte central del ámbito delimitado por el sector, actuando como nexo de unión entre las dos áreas de viviendas consolidadas, y se define la jerarquía viaria. Todo ello mejorando las condiciones y servicios a sus habitantes, así como la calidad urbana del ámbito.

2. CRITERIOS DEL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo de la ordenación es la mejora de la calidad del ámbito residencial diseminado producido por las zonas de Joquera y Mercader.

Se parte de la incorporación a la ordenación de las áreas semiconsolidadas, proponiendo una ordenación de carácter mayormente peatonal, acorde con el ámbito residencial de baja densidad existente. Es por ello que se define un vial principal de acceso y salida del sector, conectando con la zona dotacional, considerando el resto de viales como peatonales. Es a través de estos últimos por donde se realizará el acceso a las viviendas.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	AIS	4.365
M2	AIS	10.867
M3	AIS	8.383
M4	AIS	6.124
M5	AIS	2.608
M6	AIS	0
M7	AIS	5.458
M8	AIS	1.284
M9	AIS	3.811
M10	AIS	0
M11	AIS	1.122
M12	AIS	0
M13	AIS	7.461
M14	AIS	5.621
M15	AIS	2.352
M16	AIS	5.359
M17	AIS	1.269
M18	AIS	1.580
M19	AIS	600
M20	AIS	1.635
M21	AIS	1.703
SUBTOTAL		71.600

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
0,40	1.746
0,40	4.347
0,40	3.353
0,40	2.449
0,40	1.043
--	0
0,40	2.183
0,40	514
0,40	1.524
--	0
0,40	449
--	0
0,40	2.984
0,40	2.248
0,40	941
0,40	2.143
0,40	507
0,40	632
0,40	240
0,40	654
0,40	681
28.640	

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/497	5.501
EQUIPAMIENTO	OD/496	1436
EQUIPAMIENTO	OM/567	5215
VIARIO		44.054
SUBTOTAL		56.206

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	
SUP. TOTAL SECTOR	224.258
SUP. COMPUTABLE SECTOR (*)	127.806

(*) ÁREAS SEMICONOLIDADAS:
La Superficie Computable del Sector, en este caso, no coincide con la superficie total del Sector, puesto que existen áreas semiconsolidadas cuya superficie no computa en este caso. En este momento se realiza una delimitación de dichas áreas orientativa, la cual será determinada definitivamente en el proyecto de reparcelación y urbanización.



4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-“ Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas” y también los establecidos en el artículo 36 .

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.

ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL (EDG): 1,93 m²s/m²t

Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial:

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/497)	Sup. Zona verde > 15 m2s/100 m2t =4.296 m2s	5.501 m2s - Cumple.
Total dotaciones (Zonas verdes +equipamientos)	Sup. Total dotaciones > 35m2s/100 m2t= 10.024 m2s	12.152 m2s-Cumple.
Aparcamientos públicos	0,25 plazas por habitante	Cumple (*)
Aparcamientos privados	0,50 plazas por habitante	En parcela privada

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 1,96 m2s/m2t
----------------------------------	---	--------------------

(*) Reserva mínima de plazas de aparcamiento público: 0,25 plazas de aparcamiento públicas por habitante y 0,50 plazas privadas por habitante

En relación con las plazas públicas, hay que tener en cuenta que en la calle principal que se propone de 16m de sección, ubicando aparcamiento en batería en toda ella, ya se cumpliría casi en su totalidad con la cantidad de plazas necesarias para la densidad máxima permitida (35 vvdas/ha), por lo que se confirma la viabilidad del cumplimiento de este estándar.

No existen dotaciones previas existentes.

El uso prioritario del equipamiento será el docente, salvo previo informe de la Conselleria competente en materia de educación, que se emitirá en el momento de la redacción del Programa, en el que se entienda que dicho equipamiento docente no sea necesario en esta zona. En este caso se analizará la situación del ámbito para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Condiciones red viaria de conformidad con la LOTUP:

- Puesto que en la propuesta no se alcanza el máximo del IEB permitido en en PGE, proponiendo una ordenación en la que es inferior a 0,30 m²t/m²s, la anchura de los viales en uso residencial será la siguiente: si se trata de un vial de sentido único ≥10 metros y si se trata de un vial de doble sentido ≥12 metros.
En el vial de acceso y salida del ámbito se incorpora carril bici y la reserva de aparcamiento necesaria según el cálculo del anexo IV de dicha Ley. Para ello, es necesaria la definición de un ancho de 16 m para dicho vial.
El resto de viales peatonales sobre los que únicamente tendrán acceso de vehículos motorizados los residentes, se fijan con un ancho de 6 m (cumpliendo el mínimo de 5 m), debiendo diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.
- El ancho de la acera es como mínimo de 2 metros . Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.
- En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos.
- Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, sólo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

Los espacios públicos configuran la imagen urbana, por eso no son espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada.

- La zona verde de superficie mayor a 1000 m² y con circulo inscribible de diámetro mínimo de 25 metros (tipología de jardín VJ) se ubica en la parte central al oeste del sector generando un punto de encuentro y esparcimiento. Muy cercano a esta zona verde se localiza el equipamiento público de mayor tamaño, dejando en el centro del sector hacia el este del mismo otro equipamiento de menor superficie. La posición de estas dotaciones garantiza una adecuado servicio a los residentes y usuarios.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 100 m² de techo edificable, señalando al menos 980 ejemplares en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII LOTUP)

Estándar de calidad de las dotaciones en función de aplicar la perspectiva de género a la ordenación:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas
- b)La calidad de la ordenación de espacio públicos resultantes
- c) Las condiciones de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en el plano que representa a dicha red.

Los espacios de relación estarán a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

El 60% de los viales serán de peatones, en este sentido, teniendo en cuenta que a excepción del vial principal de acceso al sector de doble sentido, y la intención de que el resto de la red viaria sea peatonal en la mayor superficie posible (quedando garantizado el acceso rodado a las viviendas), queda justificada la viabilidad del cumplimiento de este parámetro.

Con el objetivo de dotar de diversidad de la actividad así como favorecer la implantación de servicios en el sector, se definen como compatibles del uso principal residencial los usos comercial y administrativo, así como los terciarios especiales que define la LOTUP destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

6. PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES (ANEXO XI LOTUP)

Se tiene en cuenta el cumplimiento de las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal detalladas en el artículo 32 del DECRETO 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.

Se tiene en cuenta la faja perimetral de protección de 30 metros de ancho desde las viviendas existentes de las áreas semiconsolidadas. El Programa garantizará el tratamiento y mantenimiento de esta banda de defensa mediante convenio u otro mecanismo que se considere conveniente en el que se involucre a los propietarios tanto de las parcelas edificables como de las parcelas forestales incluidas en la franja de protección.

En relación a los viales, se cumplen las características del apartado 2 del citado anexo. En los ámbitos donde no se define vial perimetral dentro del sector, se delimita un camino perimetral de anchura mínima de 5 metros que constituirá la banda de decapado del área de cortafuegos.

El Programa garantizará las cuestiones del tratamiento de vegetación, puntos de agua y planes de autoprotección establecidos en dicho anexo XI

Se siguen las directrices del **Plan Local de Prevención de Incendios Forestales del término municipal de Castelló de la Plana** aprobado por la RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2021, de la consellera de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica. Debiendo ejecutar las medidas propuestas para la urbanización de La Joquera en el momento de elaboración del Programa y proyecto de urbanización correspondientes:

- Desarrollo Plan Autoprotección
- Formación, concienciación propietarios (trat. Vegetación interior)
- Ejecución faja perimetral de seguridad
- Ejecución nuevos hidrantes en faja perimetral según criterios de la norma técnica

7.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de un Programa de Actuación Integrada. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

Dado que en esta ordenación sólo se prevé una tipología y uso (residencial unitario con volumen específico) no es previsible la necesidad de aplicar coeficientes de homogeneización.

La superficie del Sector es de 224.258 m²s, sin embargo preliminarmente se observa una superficie afectada por áreas semiconsolidadas de 96.452 m²s, que dejan una superficie computable del sector de 127.806 m²s. Estas superficies serán calculadas con detalle en el momento de la reparcelación.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

8. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto coincide con el ámbito del sector.

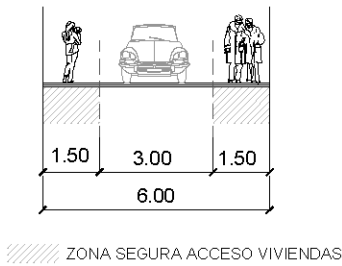


ORDENACIÓN PORMENORIZADA

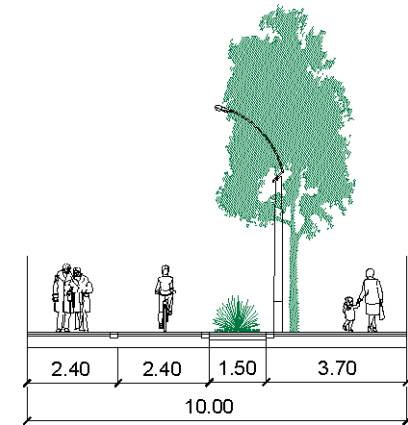
9. SECCIONES VIALES PROPUESTAS

Las secciones de esta ficha son orientativas.

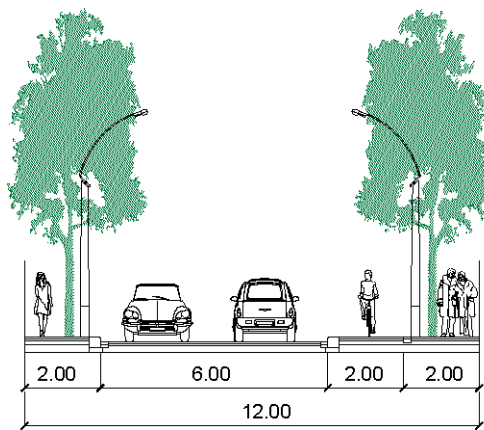
SECCIÓN VIAL PEATONAL



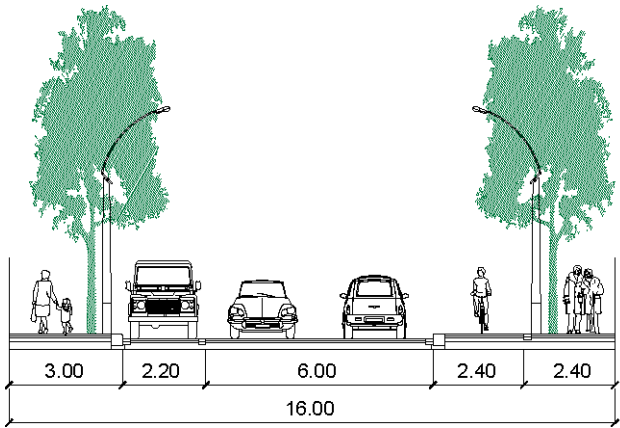
Sección orientativa vial de ancho de 6 m.



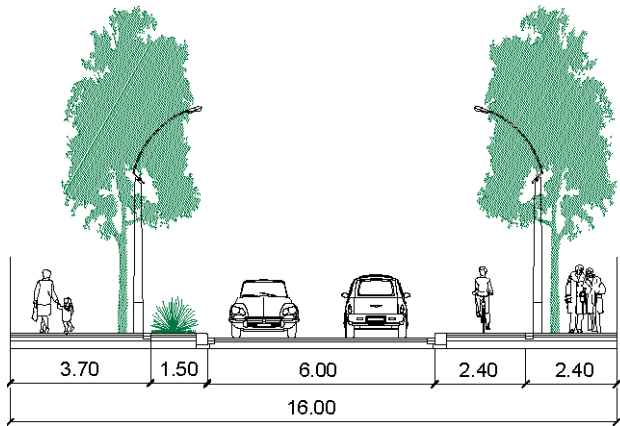
Sección orientativa vial de ancho de 10 m en la zona este.



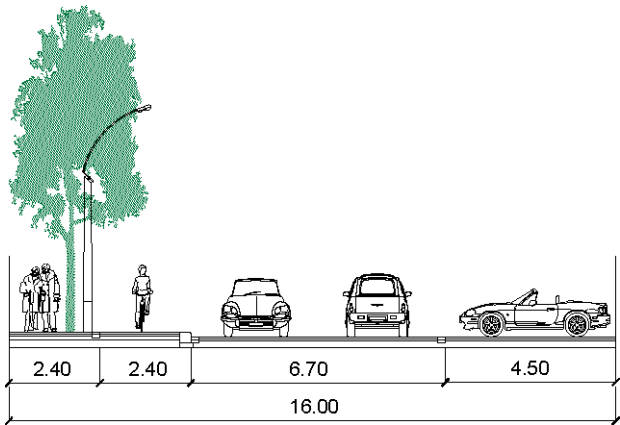
Sección orientativa vial de ancho de 12 m en la zona central.



Sección orientativa vial de ancho de 16 m en la zona central.



Sección orientativa vial de ancho de 16 m en la zona dotacional.



Sección orientativa vial de ancho de 16 m en la zona este.





FICHAS DE GESTIÓN: SECTORES PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TERCIARIOS	
1	ST-Lourdes
2	ST-Hermanos Bou
3	ST-Almazán



CÓDIGO DEL SECTOR : ST-LOURDES

SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector Lourdes está situado en el sur de la ciudad de Castellón, el ámbito se ubica en un entorno bastante consolidado. Al norte linda con la urbanización terciaria Estepark, al oeste con el ferrocarril, al este con la zona industrial consolidada y al sur con el grupo de viviendas del Grupo Virgen de Lourdes.

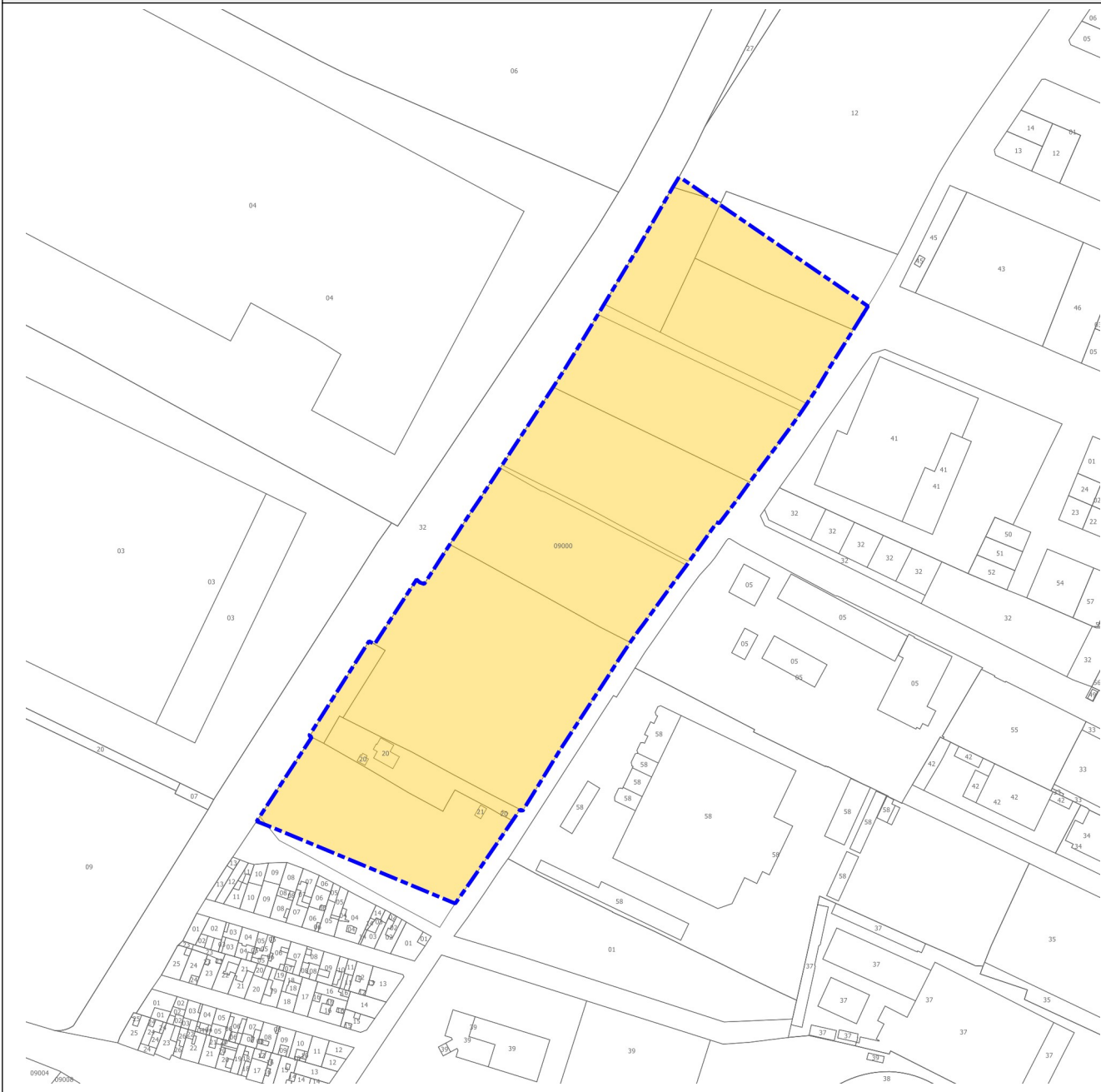
PLANO DE SITUACIÓN



DÉCIMO URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	TRA-2
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento		

PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

A.- Estado actual

Los terrenos se encuentran en estado de abandono, sin ningún cultivo en producción. Se trata de un vacío urbano dentro de la ciudad con límites muy claros como el ferrocarril y el encauzamiento del Barranco de Fraga (hay que prestar especial atención al uso) Uso residencial existente y colindante con la nueva zona de uso terciaria. Se trata del grupo Virgen Lourdes cuyas traseras de las edificaciones conforman el linde sur del ámbito. En la actualidad dicha zona presenta un estado de abandono y provoca una situación de inseguridad para la ciudadanía.

B.- Afecciones y riesgos

El ámbito queda afectado al oeste por el trazado del ferrocarril Valencia-Barcelona. Se señala la línea límite de protección y la línea límite de edificación definidas en la legislación ferroviaria y que se deberán tener en cuenta en el diseño de la ordenación. El gaseoducto recorre la Gran Vía por el linde este del sector hasta llegar a la altura de la calle Rambla de la viuda y en ese punto gira y atraviesa el ámbito de este a oeste hasta el ferrocarril y continúa hacia el norte paralelo a éste.

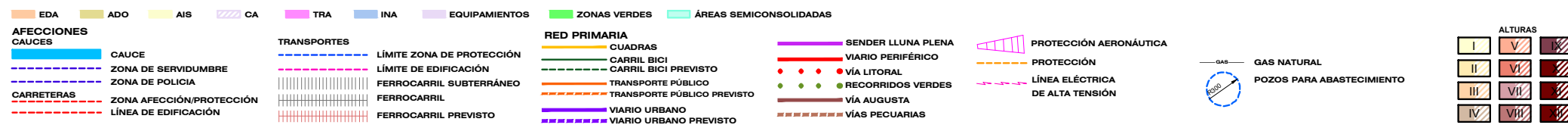
C.- Elementos catalogados

Catálogo de protección del patrimonio natural : N20 Barranco de Fraga. Catálogo del patrimonio etnológico: CE-87 La Quadra de la Sequiota. Se trata de un elemento catalogado como BRL (espacio etnológico de interés local) y que forma parte de la red de caminos/cuadras de la ciudad con grado de protección parcial.



D.- Otras observaciones

Canal de drenaje del ferrocarril en paralelo a la vía férrea discurre un canal de hormigón a cielo abierto de recogida de pluviales y que conecta con el Barranco de Fraga. Para su posible ejecución, se obtuvieron los terrenos necesarios mediante "Proyecto de expropiación modificado de los terrenos necesarios para la ejecución del canal de drenaje del ferrocarril", obra complementaria de la canalización del barranco de Fraga. (Aprobación definitiva publicada en el DOGV núm. 7312 de fecha 8-7-2014).

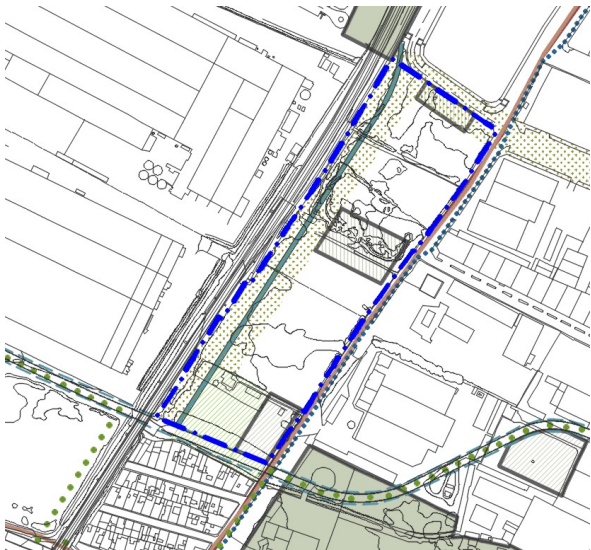


ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7B Industrial/Terciario en bordes de conexión.

El canal del Barranco de Fraga situado limítrofe al sector en el linde sur, forma parte de la infraestructura verde como recorrido verde y se mantiene su trazado garantizando su continuidad. La ordenación ubica la zona verde y el equipamiento del sector junto al barranco, de modo que se garantiza y se ponen en valor los valores y recursos paisajísticos del mismo.

La zona de protección de la infraestructura ferroviaria forma parte del área de conexión urbana pormenorizada de la infraestructura verde y el límite de la edificación se respeta en la ordenación, quedando fuera de su alcance las manzanas edificables.

Dicha franja se representa en la ordenación como una zona verde no computable y se le dará un tratamiento de barrera vegetal como

Respecto a los elementos catalogados

• El trazado del Barranco de Fraga al sur es un elemento catalogado como N20 incluido en la Sección II del Catálogo de Protecciones. Se trata de un elemento catalogado como Bien de Dominio Público Hidráulico perteneciente a la red hidrográfica y con la categoría de Barrancos con protección integral. Aunque no está incluido dentro del sector, la ordenación conserva su trazado y lo pone en valor con la zona verde y el equipamiento.

• El Camino histórico Quadra de la Sequiota (CE-87) forma parte de la red de cuadra de la Sección I del Catálogo de Protecciones (apartado etnológico).

Se trata de un elemento catalogado como BRL (espacio etnológico de interés local) y que forma parte de la red de caminos/cuadras de la ciudad con grado de protección integral. La Quadra La Sequiota, al estar próxima a la ciudad, ha sido absorbida por la trama urbana de manera que ha pasado a ser la Gran Vía Tárrega Monteblanco, por lo que el trazado se ha conservado.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En ese caso, se observan niveles sonoros superiores a los 65dB(A) en período diurno para zonas del nuevo desarrollo colindantes con las zonas de mayor tráfico rodado, como la Gran Vía de Tárrega Monteblanco y la zona más cercana a la vía ferroviaria y niveles superiores a los 55 dB(A) en horario nocturno en toda la superficie del Sector, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica. A continuación se detallan las medidas que se han tenido en cuenta según las propuestas contempladas en el estudio acústico del PGE:

•Medida preventiva o correctiva tipo 1: línea estratégica "L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte".

- En la urbanización se recomienda el empleo de asfaltos fonoreductores que mejoren la situación de aquellas manzanas en las que la contaminación acústica sea de mayor nivel sonoro. De este modo se consiguen superficies urbanas más silenciosas.

- No se propone ningún carril bici, puesto que el sector linda al este con un carril ya existente en la Gran Vía Tárrega Monteblanco y que lo conecta con el resto de la ciudad.

• Medida preventiva o correctiva tipo 2:línea estratégica "L2 Potenciar la incorporación de criterios acústicos sobre la planificación y ordenación del territorio", es decir nuestra propia ordenación ya supone una medida de prevención.

- Respecto al viario: el entramado viario del interior del sector soportará un tráfico menos intenso que la Gran Vía Tárrega Monteblanco.

- Las manzanas tienen la ordenanza de TRA-2, es decir tipología de bloque exento, lo que permite que la edificación dentro de la parcela privada se distancie del vial de la Gran Vía que soportará mayor tráfico, llegando incluso a crear pantallas vegetales en los espacios libres de su parcela.

- En la zona verde del sector se propone crear un aparcamiento para bicicletas con el objeto de fomentar el transporte no motorizado.

• Medida preventiva o correctiva tipo 3: Plantear las zonas verdes y jardines como zonas de transición en aquellas zonas más ruidosas.

- La zona verde del sector VJ/333 se ubica al linde sur junto al Barranco como elemento de transición entre el ferrocarril y el equipamiento, de modo que se puedan utilizar incluso pantallas vegetales para disminuir el nivel sonoro. Lo mismo ocurre con al zona verde no computable del sector y considerada como área de conexión urbana pormenorizada, puesto funciona como pantalla vegetal para disminuir la contaminación acústica provocada por el ferrocarril.

• Medida preventiva o correctiva 6:

Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

-Respecto al camino histórico Quadra de la Sequiota (Gran Vía). Se conserva el trazado puesto que, debido a su proximidad a la ciudad, ya ha sido absorbido por la trama urbana y ha pasado a ser la Gran Vía Tárrega Monteblanco. Por lo tanto, la ordenación asume el trazado original de esta "quadra" y deberá señalizarse para su puesta en valor. El proyecto de urbanización deberá contemplar la ejecución del vial Gran Vía hasta que la sección sea viable funcionalmente, aunque esto suponga ejecutar parte del viario fuera del sector, de modo que se resuelva la conexión del futuro vial con el existente.

-Respecto a las edificaciones residenciales existentes en la zona sur, el proyecto de urbanización deberá contemplar la continuidad de la zona verde del sector hasta llegar a las edificaciones existentes fuera del sector, quedando el encauzamiento del barranco de Fraga ubicado en esa franja, de este modo se resuelve de forma conjunta esta conexión.

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo del sector es consolidar el carácter terciario e industrial de la franja del territorio comprendida entre la Ronda Sur, el vial de acceso a la autopista y la autovía de acceso sur al Puerto de Castellón.

El sector se configura con dos manzanas en las que se establece el uso terciario y la ordenanza de aplicación TRA-2, es decir un sistema de ordenación de edificación aislada y de tipología de bloque exento, acorde con el uso y la tipología existente /prevista de la zona en la que se encuentra.

Para mejorar la conexión entre el grupo residencial situado en el límite sur del sector y las manzanas de uso terciario, se ha ubicado la zona verde y el equipamiento en esa zona, de modo que se consigue un espacio abierto y permeable de transición.

La zona verde (VJ/333) se ubica junto al equipamiento público múltiple QM/510, mejorando la funcionalidad de ambos. Además se definen dos áreas de aparcamiento (CA), una central y otra al linde norte para dar servicio al sector.

La zona de protección del ferrocarril, se contempla como zona verde no computable hasta el canal de drenaje del ferrocarril, y cuyo objetivo es crear una pantalla vegetal para disminuir la contaminación acústica que proviene del ferrocarril.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: Terciario

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	TRA-2	6.874
M2	TRA-2	6.915
SUBTOTAL		13.789

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/333	2.997
EQUIPAMIENTO	QM/510	1.581
EQUIPAMIENTO	CA	3469
VIARIO	Red secundaria	9.165
	Zona verde no computable (Ya afecta su destino)	5.314
SUBTOTAL		22.526

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO (De la cual hay una superficie de 621,38 m2s con reserva de aprovechamiento en el sector)	5314
SUP. TOTAL SECTOR	36.315
SUP. COMPUTABLE SECTOR (*)	31.621

(*)Para calcular la superficie computable se ha descontado de la total del sector, la superficie de 5.314 m2s que se encuentra ya afecta a su destino (Proyecto de expropiación modificado de los terrenos necesarios para la ejecución del canal de drenaje del ferrocarril) , excepto la superficie de 621 m2s correspondiente a la reserva de aprovechamiento.

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-“ Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas” y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/333)	Sup. Zona verde > 10% SCS	3.690m2s (10% SCS)- Cumple.(*)
Equipamientos (CA)	Sup. Equipamientos > 5% SCS	1.581 m2s(15% SCS)-Cumple.
Aparcamientos públicos	1 plaza cada 100 m2t de uso terciario (207 plazas)	Cumple (**)
Aparcamientos privados	Vendrá dada en función del uso de la parcela.	En parcela privada

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 17.212/20.684 = 0,8321 m2s/m2t
----------------------------------	---	--------------------------------------

(*) La zona verde VJ/333 está formada por la superficie de 2.997 m2s incluida en el sector y la superficie de 693 m2s colindante.

(**) Las plazas de aparcamiento necesarias se obtienen con las áreas de aparcamiento (CA) en el centro y al norte del sector, además de las que se ejecuten en los viales de sección 16 metros.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Los viales de la ordenación son viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado.

• El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios(perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas

- Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.

• En cuanto al carril bici, el sector linda al este con el carril ya existente en la Gran Vía Tárrega Monteblanco, por lo que conecta esta zona industrial y terciaria situada al sur con el centro de la ciudad.

• En cuanto a la anchura mínima de los viales, al tratarse de un uso terciario, el anexo indica 16 metros para vial de sentido único y 20 metros para vial de doble sentido. En la ordenación existen dos viales de 16 metros y el resto de mayor sección que cumplen con lo definido en el anexo en cuanto a los anchos. Se adjuntan a la presente ficha las secciones propuestas que sirven a modo de orientación de dichos viales.

• En cuanto al diseño de la sección , desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP.

• Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Si están dispuestas en batería, las dimensiones son de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

• En la ordenación se ha diseñado una zona verde en el límite sur del sector, que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie. La zona verde se define como nexo integrador entre el grupo residencial y el ámbito terciario, además de que mejora la funcionalidad del equipamiento por su proximidad a éste. Dicha zona verde se prolonga hasta unirse con la banda de zona verde no computable colindante al ferrocarril y fuera del sector hasta el grupo residencial.

VJ/333 con una superficie de 3.690m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 200 m² de techo edificable, señalando al menos 104 árboles en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII)

• La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

• Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

• Los espacios de relación estarán a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En la actualidad el canal de drenaje ya está ejecutado, por lo que los terrenos expropiados se consideran como dotacional público ya afecto a su destino y la superficie computable del sector es de 30.281 m2s

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación está prevista una única tipología edificatoria de bloque exento TRA-2, por lo que no procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

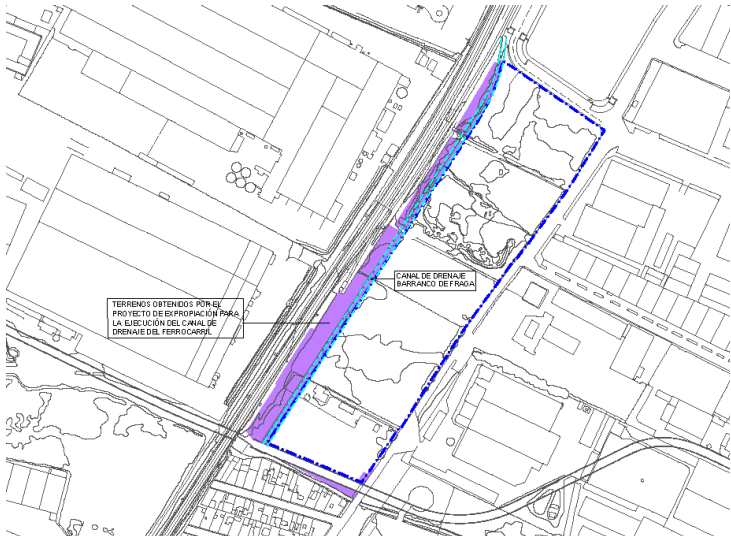
El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de terciario, incluye el sector ST-Lourdes en el bloque C, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata de la ampliación del Hospital General y del equipamiento múltiple Hospital General.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Indice de edificabilidad bruta (IEB)	0,65 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	31.621 m2s	Edificabilidad materializada	20.684 m2t
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque C	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	0,8077
		Edificabilidad homogeneizada	16.706 m2th

Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,4171 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5422 ua/m²s
---	-----------------------------------

La superficie del Sector es de 36.315 m2s, sin embargo existe una superficie de terrenos que fue objeto del "Proyecto de expropiación modificado de los terrenos necesarios para la ejecución del canal de drenaje del ferrocarril", obra complementaria de la canalización del barranco de Fraga. (Aprobación definitiva publicada en el DOGV núm. 7312 de fecha 8-7-2014). Por lo que, dicha superficie dotacional ya afecta a su destino se descontará de la total del sector, de modo que la superficie computable del sector, en este caso, no coincide con la superficie total del sector.



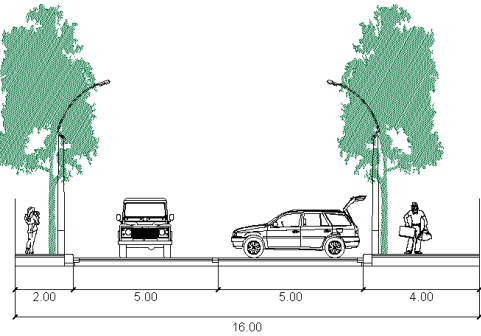
Superficie expropiada para la obtención de terrenos para la ejecución del canal de drenaje del ferrocarril

El sector ST-Lourdes, incluido en el bloque C, cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,50 m²t/m²s ≤ 0,65 ≤ 0,70m²t/m²s.

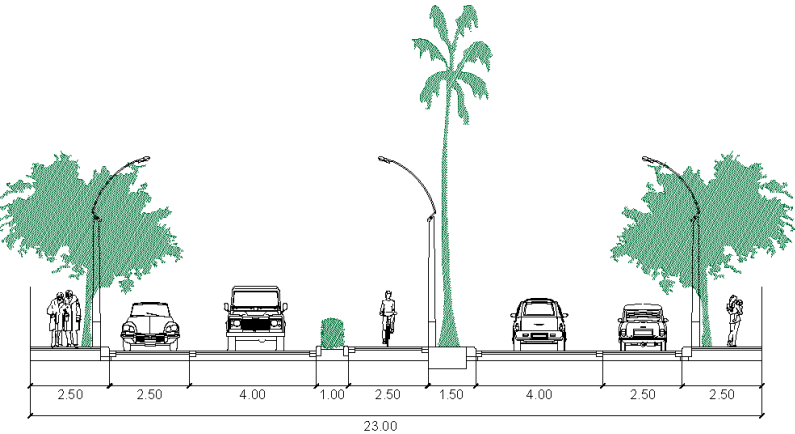
El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque C: 0,4171 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5422 ua/m²s

8. SECCIONES VIALES PROPUESTAS

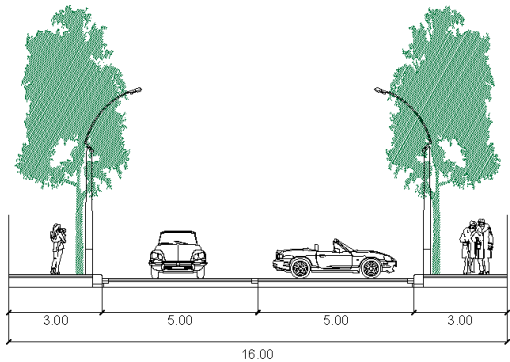
Las secciones de esta ficha son orientativas.



Vial de 16 metros (Paralelo al canal de drenaje del ferrocarril)



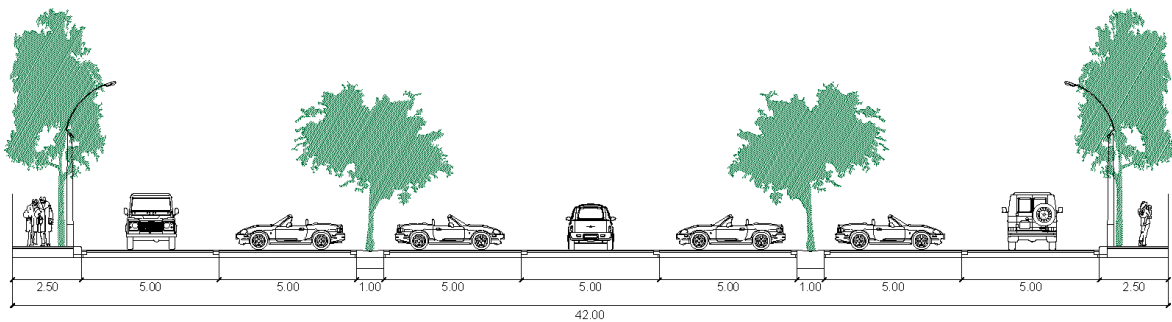
Vial de 23 metros (Tramo de Gran Vía)



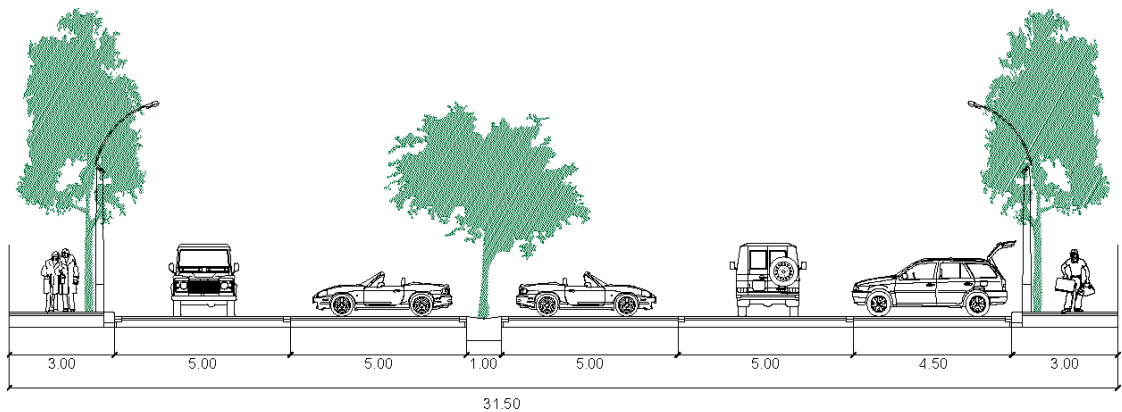
Vial de 16 metros (Frente a la zona verde VJ/333)



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Vial de 42 metros con área de aparcamiento en la zona central del sector.



Vial de 31,50 metros con área de aparcamiento en el linde norte del sector.





CÓDIGO DEL SECTOR : ST-HERMANOS BOU

SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector se sitúa al sur de la avenida Hermanos Bou, límite al suelo urbano ya consolidado al norte y al sur con el suelo rural. Con el desarrollo del sector se completará el borde urbano.

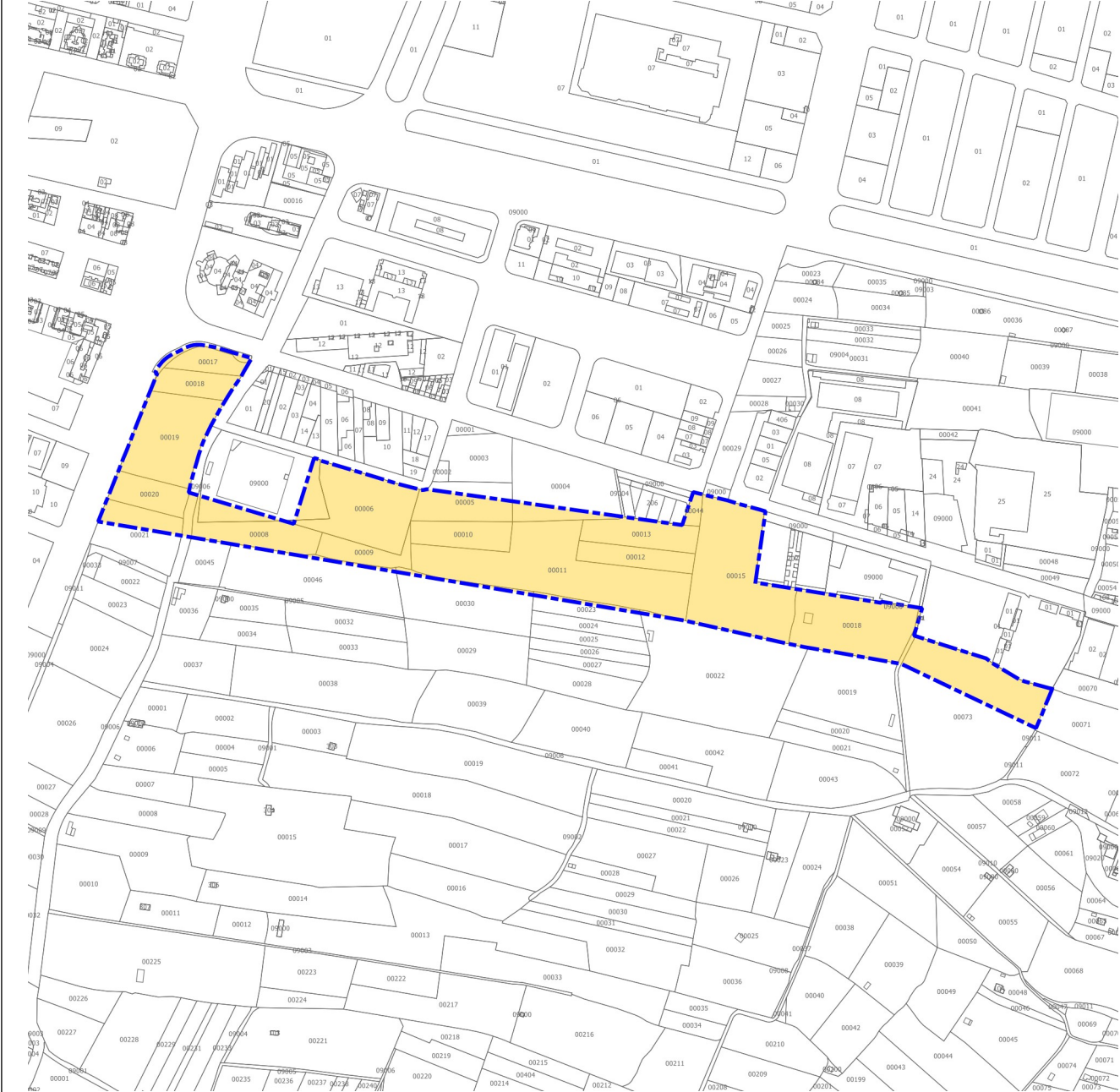
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Terciario /Industrial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada/Alineación de calle	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	TRA-1/INA-1/INM
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento/Manzana compacta		

PLANO DE SITUACIÓN



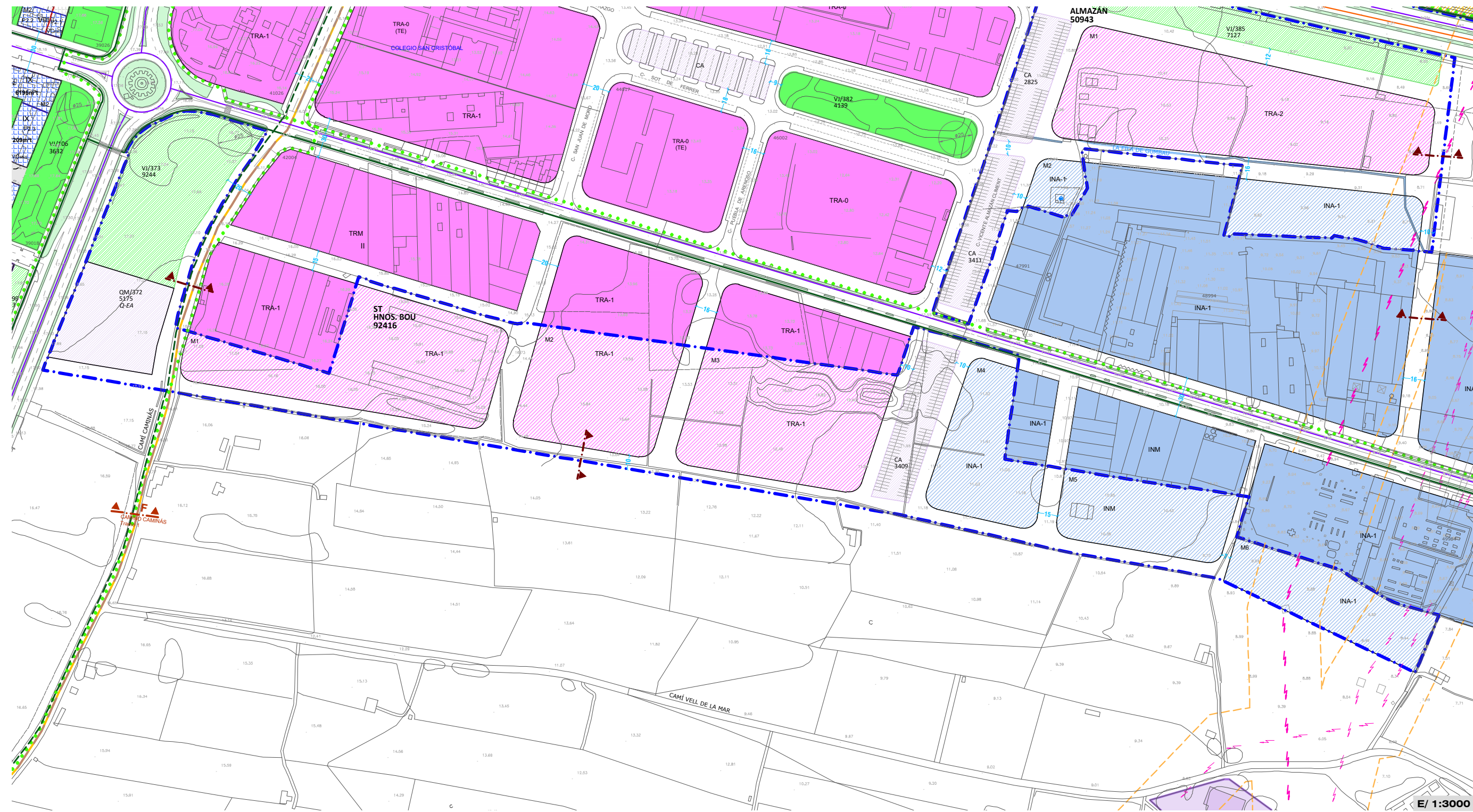
PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



EDA	ADO	AS	CA	TRA	INA	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	ÁREAS SEMICONSOLIDADAS
AFECCIONES CAUCES								
	CAUCE							
	ZONA DE SERVIDUMBRE							
	ZONA DE POLICIA							
	CARRETERAS							
	ZONA AFECCIÓN/PROTECCIÓN							
	LÍNEA DE EDIFICACIÓN							
TRANSPORTES								
	LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN							
	LÍMITE DE EDIFICACIÓN							
	FERROCARRIL SUBTERRÁNEO							
	FERROCARRIL							
	FERROCARRIL PREVISTO							
RED PRIMARIA								
	CUADRAS							
	CARRIL BICI							
	CARRIL BICI PREVISTO							
	TRANSPORTE PÚBLICO							
	TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTO							
	VIARIO URBANO							
	VIARIO URBANO PREVISTO							
	SENDER LLUNA PLENA							
	VIARIO PERIFÉRICO							
	VÍA LITORAL							
	RECORRIDOS VERDES							
	VÍA AUGUSTA							
	VÍAS PECUARIAS							
PROTECCIÓN AERONÁUTICA								
	PROTECCIÓN							
	LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN							
GAS NATURAL								
	POZOS PARA ABASTECIMIENTO							
ALTURAS								



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7B Industrial/Terciario en bordes de conexión.

Como recorridos verdes, señalamos la Avenida del Mar como eje conector del centro de la ciudad con el Grao y el Camí Caminàs (elemento catalogado N-31) que atraviesa el sector en el linde oeste también es recorrido verde y conecta con el suelo terciario consolidado del otro lado de la avenida.

Además, hay que tener en cuenta el área visualmente sensible de la infraestructura verde: AVS7B-2. La Avenida Hermanos Bou es uno de los recorridos que conectan el núcleo urbano interior con el de la costa. La vocación de este vial es conectora con la infraestructura verde pormenorizada, por lo que las vistas a la montaña que se disfrutan desde la misma deberán preservarse. Para ello, la zona delimitada permanecerá libre de edificación, la vegetación se localizará en los bordes de manera que se genere un pasillo visual y no se permitirá ningún elemento que sobresalga de las alineaciones propuestas. La ordenación propuesta cumple con los criterios anteriores, y califica dicha área zona como zona verde.

Las manzanas que conforman el borde urbano con el suelo rural agrícola se ordenan mediante edificación aislada con distancia a linde de fachada y con un máximo de tres plantas, lo que favorece la transición entre el paisaje urbanizado y el rural. Asimismo, como ya se establece en las Normas de Integración Paisajística se procurará un diseño unitario de los vallados, de manera que se garantice una imagen homogénea de este área de actividades productivas.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, se observan niveles sonoros superiores a los 65dB(A) en período diurno para zonas del nuevo desarrollo colindantes con las zonas de mayor tráfico rodado, concretamente Avenida Hermanos Bou y Ronda Este y niveles superiores a los 55 dB(A) en horario nocturno en las mismas zonas pero con un poco más de superficie afectada. Por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

A continuación se detallan las medidas que se han tenido en cuenta según las propuestas contempladas en el estudio acústico del PGE:

- Medida preventiva o correctiva tipo 1: línea estratégica “L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte”.

- En la urbanización se recomienda el empleo de asfaltos fonoreductores que mejoren la situación de aquellas manzanas en las que la contaminación acústica sea de mayor nivel sonoro. De este modo se consiguen superficies urbanas más silenciosas.
- Se propone un carril bici que discurre por el Camí Caminàs y que conectará con el ya existente situado al norte en la Avenida Hermanos Bou. El Camí caminàs y la Avenida Hermanos Bou forman parte de la infraestructura verde como recorridos verdes estructurales, que fomentarán los desplazamientos a pie o en vehículos no motorizados, conectando el centro urbano con el Grao.

- Medida preventiva o correctiva tipo 2: línea estratégica “L2 Potenciar la incorporación de criterios acústicos sobre la planificación y ordenación del territorio”, es decir nuestra propia ordenación ya supone una medida de prevención.

- Respecto al viario: el entramado viario del interior del sector soportará un tráfico menos intenso que el eje conector de la Avenida Hermanos Bou.
- Las naves consolidadas de que dan frente a la avenida y que se encuentran fuera del sector, actúan como barrera contra la contaminación acústica que proviene de la avenida.
- En la zona verde del sector se propone crear un aparcamiento para bicicletas con el objeto de fomentar el transporte no motorizado.

- Medida preventiva o correctiva 6:
Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones. Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

En su parte oeste se sitúa el elemento N31 (Vereda del Camí del Caminàs) perteneciente a la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural), este elemento también está catalogado como N20 (yacimiento Caminàs) en la Sección III del Catálogo de Protecciones (Sección Paisaje). La ordenación mantiene el trazado del Camí Caminá y además formará parte de la infraestructura verde como recorrido verde.

Se propone una sección del vial Camí Caminàs en el tramo que cruza el sector y que enlaza con la sección prevista en el suelo no urbanizable, de modo que se consigue una continuidad en el trazado y se resuelve la conexión del sector con este vial.

f.- Otras condiciones.

Condición de tener en cuenta las necesidades de funcionamiento de la Subestación ST CASTELLON INGENIO, de manera que sea viable el mantenimiento y sustitución de los actuales equipos, y la posible evolución de la ST.

2. CRITERIOS DEL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

El objeto del sector es completar las manzanas iniciadas en el frente de la Avd. Hermanos Bou, configurando por el límite sur, un borde acabado de ciudad.

La red viaria está condicionada por el enlace de los viales ya iniciados y por la continuidad de los ya existentes en la zona norte de suelo terciario consolidado.

El equipamiento QM/372 se sitúa frente a la ronda de circunvalación, a continuación de la zona verde VJ/373 y limítrofe a la vereda del Camí Caminàs definida como recorrido verde.

El área de aparcamiento(CA) se sitúa dando continuidad al aparcamiento del sector ST-Almazán y de este modo, ambas actúan como conectores entre las zonas agrícolas situadas al norte y al sur de la avda. del mar. En el proyecto de urbanización se plantará arbolado en dichas zonas, consiguiendo un espacio más amable para los usuarios.

Existen dos usos en el sector, en el linde oeste se ubican las manzanas de uso terciario y al linde este, manzanas de uso industrial, más acorde con los usos existentes en la zona. Respecto a las tipologías, se establece como dominante la de edificación aislada, excepto en la manzana 5 que se define la alineación de calle, puesto que es más acorde con el resto de edificaciones existentes en la propia manzana.

Con la tipología predominante de edificación aislada se consigue la transición entre lo urbano y el suelo agrícola, evitando formar una muralla edificada como borde urbano.



Cód. Validación: 3XHY76MPY6DJ3DFEVDPPQLFPQ9Q | Verificación: https://sede.castello.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 84

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: TERCIARIO

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	TRA-1	13.525
M2	TRA-1	9.235
M3	TRA-1	12.788
M4	INA-1	6.739
M5	INM	6.589
M6	INA-1	6.589
SUBTOTAL		55.465

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/373	9.244
EQUIPAMIENTO	QM/372	5175
	CA	3409
VIARIO		19.123
SUBTOTAL		36.951

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	-
SUP. TOTAL SECTOR	92.416
SUP. COMPUTABLE SECTOR	92.416

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-" Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

En este sector existen dos usos: el terciario y el industrial, por lo que hay que aplicar los estándares exigidos en el anexo a la edificabilidad de cada uso.

Respecto a las zonas verdes y a los equipamientos, la reserva es la misma para el uso industrial que para el uso terciario.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/373)	Sup. Zona verde > 10% SCS	9.244 m2s (10% SCS)- Cumple.
Equipamientos (QM/372 y CA)	Sup. Equipamientos > 5% SCS	8.584 m2s (13 % SCS)-Cumple.

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 36.951/54.132 = 0,6826 m2s/m2t
----------------------------------	---	--------------------------------------

Respecto al aparcamiento, es necesario diferenciar los usos:

	Uso	Reservas de suelo dotacional		Ordenación
Aparcamientos públicos (Turismos)	Terciario	1 plaza cada 100 m2t de uso terciario (356 plazas)	452	Cumple(*)
	Industrial	1 plaza cada 200 m2t de uso industrial (96 plazas)		
Aparcamientos públicos (Vehículos pesados)	Industrial	1 plaza cada 1.500 m2t de uso industrial (14 plazas)	14	Cumple(*)
Aparcamientos privados	Terciario	Vendrá dada en función del uso de la parcela.	-	-
	Industrial	1 plaza cada 100 m2t de uso industrial (200 plazas)	200	En parcela privada

(*)Las plazas de aparcamiento necesarias se ejecutarán en los viales del sector y en el área de aparcamiento (CA). Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados se podrá establecer, según el anexo IV apartado III.6, y de forma justificada en parcela privada.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Los viales de la ordenación son viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado.

• El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios(perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas

• Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.

• En cuanto al carril bici, el sector linda al norte con la Avenida hermanos Bou por la que discurre un carril bici existente que conecta el centro de la ciudad con el Grao de Castellón. Además se propone un nuevo carril bici que discurre por el Camí Caminás y que enlazará con el ya existente en la citada avenida.

• En cuanto a la anchura mínima de los viales, al tratarse de un uso terciario, el anexo indica 16 metros para vial de sentido único y 20 metros para vial de doble sentido. No obstante, en la ordenación existen viales de menor ancho, puesto que son prolongaciones de los ya existentes limitrofes al sector y cuyo objetivo es dar continuidad a la trama viaria. Al sur del ámbito existe un viario de ancho menor justificado por su carácter de borde urbano y limitador con el suelo rural.

• En cuanto al diseño de la sección , desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP.

• Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Si están dispuestas en batería, las dimensiones son de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

• En la ordenación se ha diseñado una zona verde al oeste del ámbito y frente a la Ronda de circunvalación y al futuro equipamiento, que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie.

VJ/373 con una superficie de 9.244 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 200 m² de techo edificable, señalando al menos 292 árboles en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII)

• La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

• Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

• Los espacios de relación estarán a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación están previstos dos usos, el industrial y el terciario con las tipologías edificatorias de bloque exento (TRA-1 y INA-1) y de manzana compacta (INM), por lo que en el momento de la reparcelación se estudiará si procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.



RDENACIÓN PORMENORIZADA

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de terciario, incluye el sector ST-Hermanos Bou en el bloque C, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata de la ampliación del Hospital General y del equipamiento múltiple Hospital General.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Indice de edificabilidad bruta (IEB)	0,58 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	92.416 m2s	Edificabilidad materializada	54.132
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque C	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	1,0000
		Edificabilidad homogeneizada	54.132 m2th

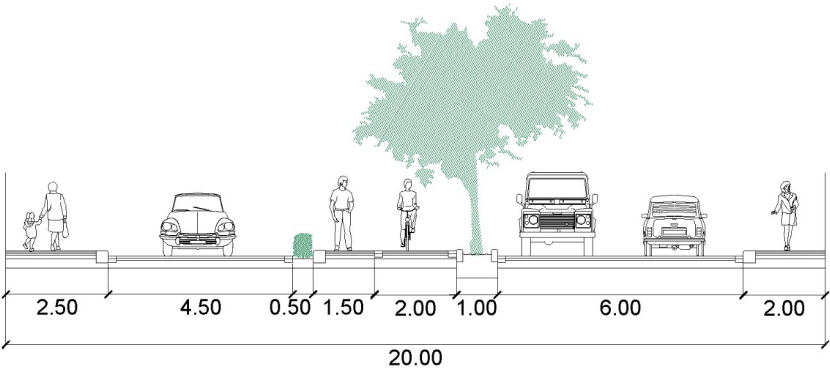
Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,4171 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5422 ua/m²s
---	-----------------------------------

El sector ST-Hermanos Bou ,incluido en el bloque C, cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,50 m²t/m²s ≤ 0,58 ≤ 0,70m²t/m²s.

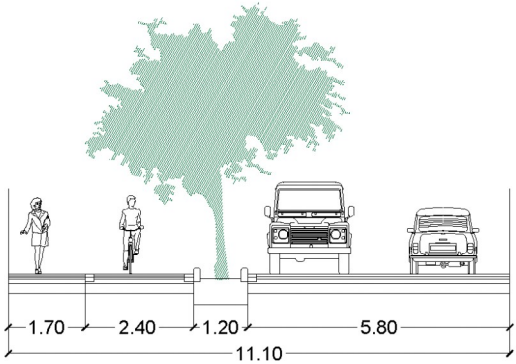
El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque C: 0,4171 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5422 ua/m²s

8. SECCIONES VIARIAS PROPUESTAS.

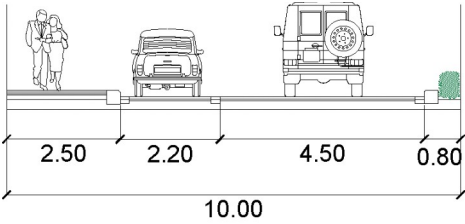
Las secciones de esta ficha son orientativas.



Vial de 20 metros del Camí Caminás al cruzar el sector ST-Hermanos Bou.



Vial de 11,10 metros del Camí Caminás cunado discurre por suelo no urbanizable.



Vial de 10 metros de borde urbano.



CÓDIGO DEL SECTOR : ST-ALMAZÁN

SITUACIÓN DEL SECTOR

Es un ámbito de pequeña superficie, con fachada a la avenida del Mar, una de las vías principales de conexión del núcleo de la ciudad con el casco del Grao. El ámbito es colindante a una zona donde ya existe una cierta consolidación industrial producida en décadas anteriores.

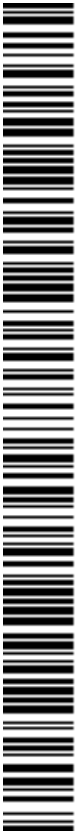
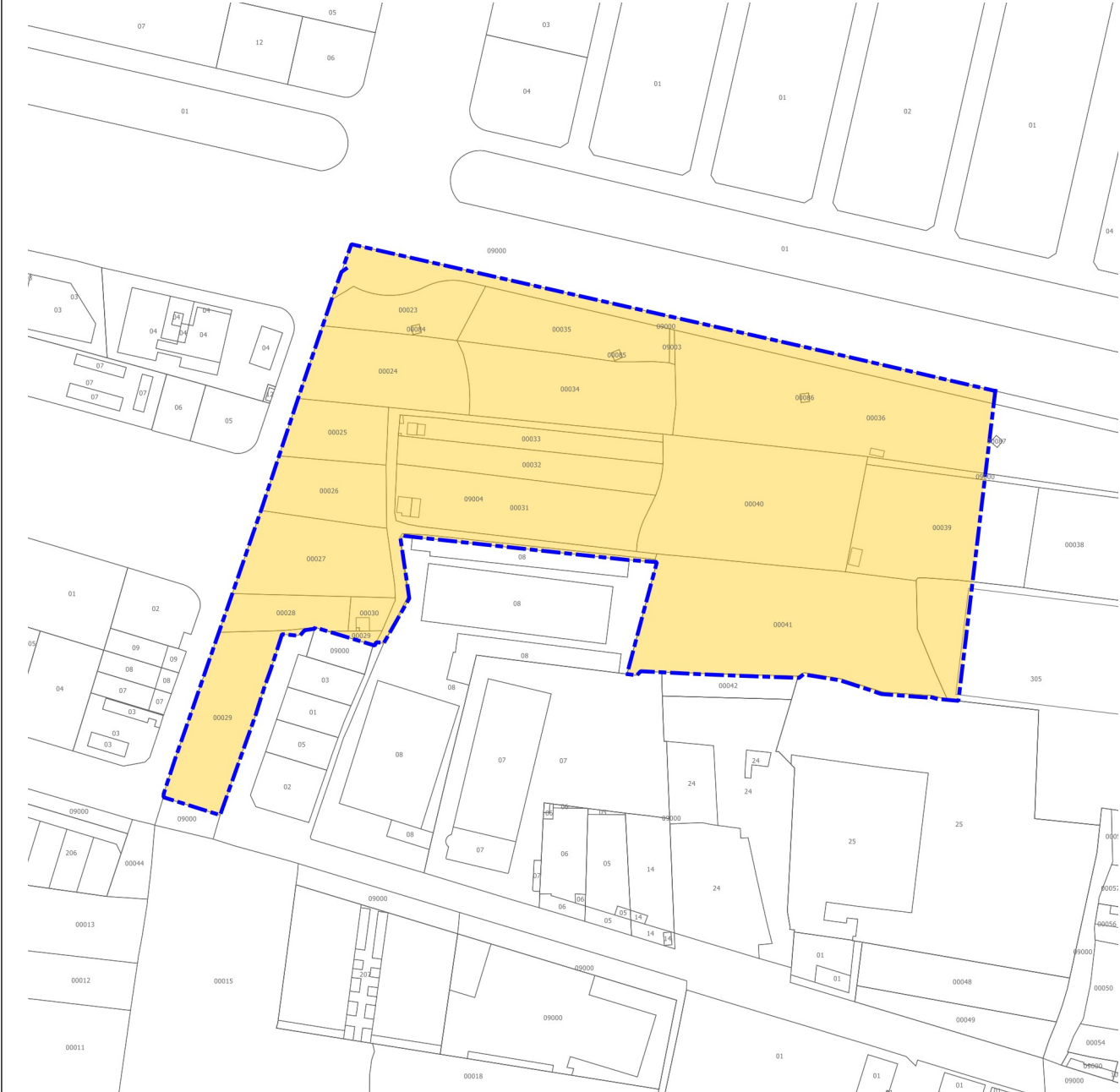
PLANO DE SITUACIÓN



RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	TRA-1 / INA-1
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento		

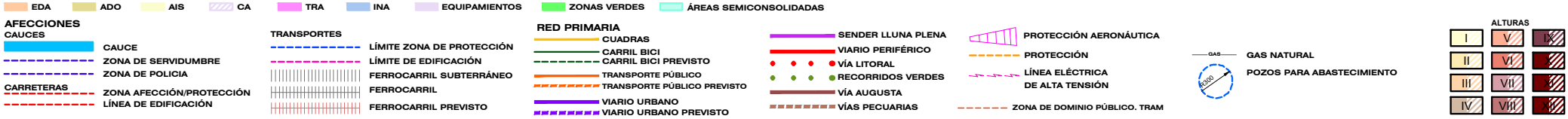
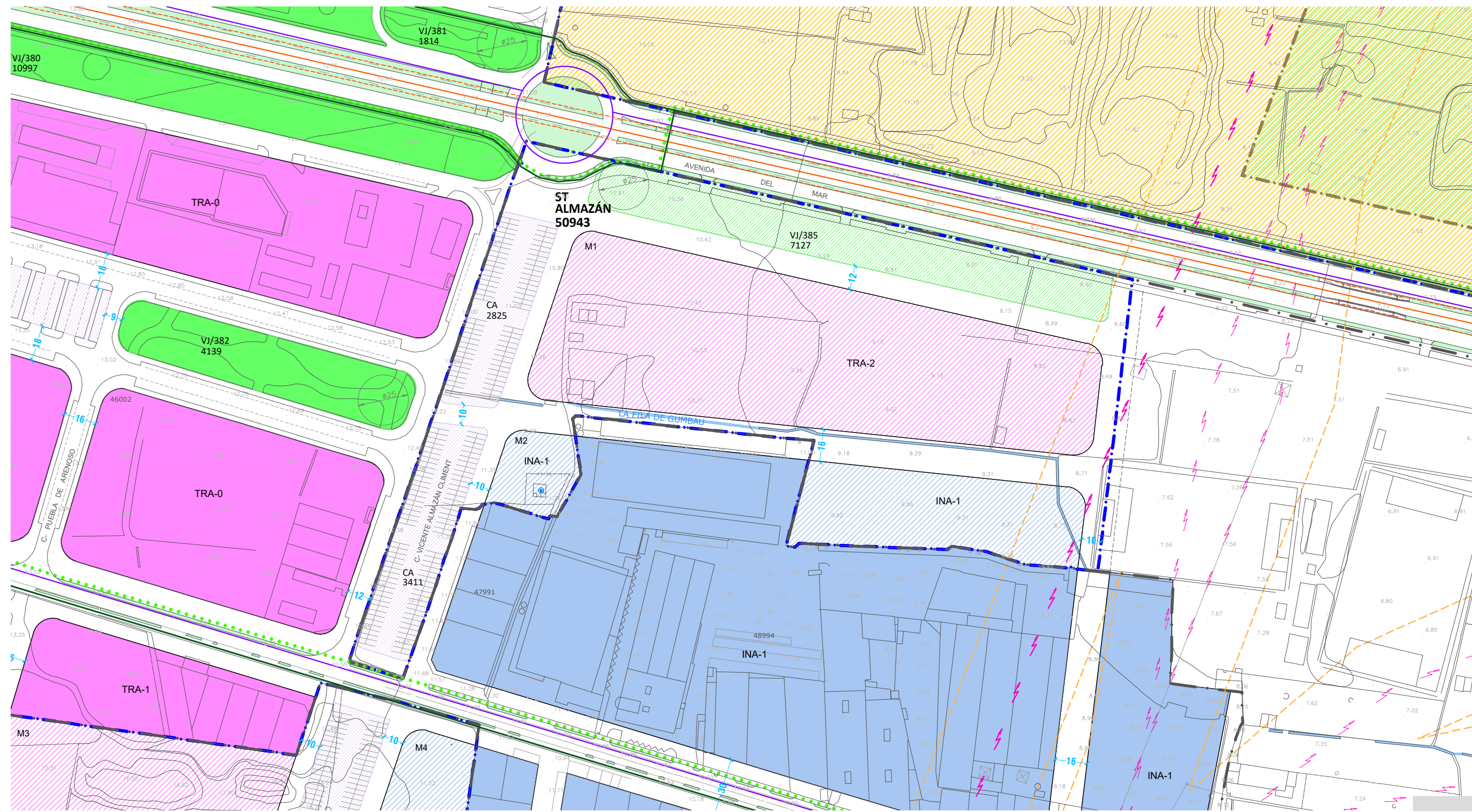
PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

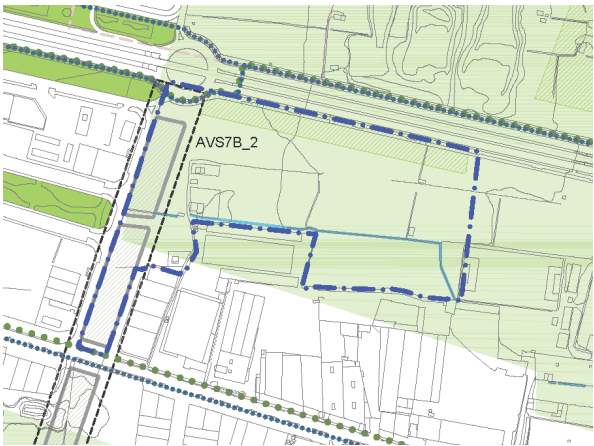


ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A Infraestructura verde urbana y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7B Industrial/Terciario en bordes de conexión.

En cuanto a la infraestructura verde se contemplan las zonas verdes previstas en el sector y que darán continuidad a las ya existentes que discurren paralelas a la Avenida del Mar.

Además, hay que tener en cuenta el área visualmente sensible de la infraestructura verde: AVS7B-2.

La Avenida Hermanos Bou es uno de los recorridos que conectan el núcleo urbano interior con el de la costa. La vocación de este vial es conectora con la infraestructura verde pormenorizada, por lo que las vistas a la montaña que se disfrutan desde la misma deberán preservarse. Para ello, la zona delimitada permanecerá libre de edificación, la vegetación se localizará en los bordes de manera que se genere un pasillo visual y no se permitirá ningún elemento que sobresalga de las alineaciones propuestas. La ordenación propuesta cumple con los criterios anteriores, y califica dicha área zona como dotacional aparcamiento (CA).

El sector, linda al este con suelo rural agrícola, por lo que las manzanas conforman un borde urbano. Se ordenan mediante edificación aislada con distancia a linde de fachada, lo que favorece la transición entre el paisaje urbanizado y el rural. Asimismo, como ya se establece en las Normas de Integración Paisajística se procurará un diseño unitario de los vallados, de manera que se garantice una imagen homogénea de este área de actividades productivas.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso se observan niveles sonoros superiores a los 65dB(A) en período diurno para zonas muy pequeñas del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 55 dB(A) en horario nocturno en gran parte, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

A continuación se detallan las medidas que se han tenido en cuenta según las propuestas contempladas en el estudio acústico del PGE:

- Medida preventiva o correctiva tipo 1: línea estratégica “L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte”.
 - En la urbanización se recomienda el empleo de asfaltos fonoreductores que mejoren la situación de aquellas manzanas en las que la contaminación acústica sea de mayor nivel sonoro. De este modo se consiguen superficies urbanas más silenciosas.
 - No se propone ningún carril bici, puesto que el sector linda con dos carriles ya existentes, uno situado al norte en la Avenida del Mar y otro al sur en la Avenida Hermanos Bou. Estas avenidas, además forman parte de la infraestructura verde por ser recorridos verdes estructurales, que fomentarán los desplazamientos a pie y conectan el centro urbano con el Grao.
- Medida preventiva o correctiva tipo 2: línea estratégica “L2 Potenciar la incorporación de criterios acústicos sobre la planificación y ordenación del territorio”, es decir nuestra propia ordenación ya supone una medida de prevención.
 - Respecto al viario: el entramado viario del interior del sector soportará un tráfico menos intenso que los dos ejes de la Avenida del Mar y Hermanos Bou.
 - La manzana de TRA-2 se ubica retranqueada a unos 40 metros de la Avenida del Mar y además se define una zona verde en ese espacio para reducir el nivel sonoro.
 - El sector queda delimitado al sur por suelo urbano consolidado industrial, por lo que todas las naves industriales existentes en el frente de la Avenida Hermanos Bou actúan como una barrera contra la contaminación acústica producida por este vial.
 - En la zona verde del sector se propone crear un aparcamiento para bicicletas con el objeto de fomentar el transporte no motorizado.

- Medida preventiva o correctiva tipo 3: Plantear las zonas verdes y jardines como zonas de transición en aquellas zonas más ruidosas.
 - La zona verde del sector, ubicada frente a la Avenida del Mar, funciona como una zona de transición entre la avenida y las manzanas edificables del interior, pudiendo llegar a utilizarse pantallas vegetales para reducir los niveles sonoros.
- Medida preventiva o correctiva 6:
 - Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

El sector linda al norte con la Avenida del Mar, que forma parte del conjunto de rutas escénicas y también es Vía Verde. La conexión se resuelve con la ubicación de la zona verde del sector de forma paralela a la citada avenida

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo del sector es completar las manzanas iniciadas entre las avenidas del Mar y Hermanos Bou, acabando con las zonas semiurbanizadas y logrando un borde de ciudad ordenado e integrado en el paisaje. Su ordenación es importante porque creará una fachada de la ciudad en una zona que ahora resulta degradada y desordenada.

- Las tipologías y usos definidos para el sector han sido, por un lado el uso industrial con la ordenanza de INA-1 para completar la manzana inacabada en el linde sur. Y al norte se ha definido un uso terciario con la ordenanza TRA-2 dando continuidad al área de uso terciario ubicada al oeste y al norte del sector.
- Respecto al equipamiento del sector, se ha destinado a aparcamiento de la zona y se ha ubicado en el AVS7B-2 formando un eje transversal que atraviesa el sector y que continúa en el sector Hnos. Bou de forma que toda esa franja actúa como conectores entre las zonas agrícolas situadas al norte y al sur de la Avda. del mar.
- En cuanto a las afecciones que afectan a la ordenación, en el límite sureste del sector sobrevuela una línea de 220 kv que afecta a parte de la superficie de las manzanas edificables M1 y M2. La propia tipología de bloque exento permitida en ambas manzanas es compatible con esta afección, al tratarse de un sistema de ordenación de edificación aislada en la que la edificación ocupa sólo un porcentaje del suelo edificable.
- Al norte linda con la Avenida del Mar y al sur con la Avenida Hermanos Bou, que son los dos grandes viales que comunican directamente este sector con el centro de la ciudad y con el Grao de Castellón.
- El transporte público del TRAM, circula por la Avenida del Mar y cuyo trazado conecta la ciudad de oeste a este y con parada muy próxima al sector.
- En la misma Avenida del Mar y en la paralela Avenida Hermanos Bou, existen trazados de carril bici que conectan el centro de la ciudad hasta llegar al Grao de Castellón.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: Terciario

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	TRA-2	19.638
M2	INA-1	7.039
SUBTOTAL		26.677

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/385	7.127
EQUIPAMIENTO	CA	6236
VIARIO		10.903
SUBTOTAL		24.266

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	-
SUP. TOTAL SECTOR	50.943
SUP. COMPUTABLE SECTOR (SCS)	50.943

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD
1,50	29.457
0,90	6.335
35.792	

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-" Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

En este sector existen dos usos: el terciario y el industrial, por lo que hay que aplicar los estándares exigidos en el anexo a la edificabilidad de cada uso.

Respecto a las zonas verdes y a los equipamientos, la reserva es la misma para el uso industrial que para el uso terciario.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/385)	Sup. Zona verde > 10% SCS	7.127 m2s (14% SCS)- Cumple.
Equipamientos (CA)	Sup. Equipamientos > 5% SCS	6.236 m2s(12 % SCS)-Cumple.

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 24.266/35.792 = 0,6779 m2s/m2t
----------------------------------	---	--------------------------------------

Respecto al aparcamiento, es necesario diferenciar los usos:

	Uso	Reservas de suelo dotacional		Ordenación
Aparcamientos públicos (Turismos)	Terciario	1 plaza cada 100 m2t de uso terciario (295 plazas)	327	Cumple(*)
	Industrial	1 plaza cada 200 m2t de uso industrial (32 plazas)		
Aparcamientos públicos (Vehículos pesados)	Industrial	1 plaza cada 1.500 m2t de uso industrial (5 plazas)	5	Cumple(*)
Aparcamientos privados	Terciario	Vendrá dada en función del uso de la parcela.	-	-
	Industrial	1 plaza cada 100 m2t de uso industrial (64 plazas)	64	En parcela privada

(*) En la ordenación se prevé dos áreas de aparcamiento que dan cabida a 280 plazas de aparcamiento, junto con los viales de ancho de 16 metros en los que también se prevé aparcamiento, se cumple con los estándares de aparcamiento.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Los viales de la ordenación son viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado.

• El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios(perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas

• Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.

• En cuanto al carril bici, el sector linda al norte con la Avenida del Mar por la que discurre un carril bici existente que conecta el centro de la ciudad con el Grao de Castellón. Al sur, en la Avenida Hermanos Bou, existe otro carril bici con el trazado paralelo al anterior.

• En cuanto a la anchura mínima de los viales, al tratarse de un uso terciario, el anexo indica 16 metros para vial de sentido único y 20 metros para vial de doble sentido. En la ordenación existen dos viales de 16 metros y otro vial de mayor sección 50 metros que conecta el sector y crea un área de aparcamientos necesaria en la zona. No obstante, el vial de 16 metros frente a la avenida Hermanos Bou se estrecha en la mitad norte puesto que dicha sección es diferente al ser límite con suelo no urbanizable. Además existe otro vial de 12 metros frente a la Avenida del Mar que se define como continuación del ya existente y de idéntica sección.

• En cuanto al diseño de la sección , desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP.

• Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Si están dispuestas en batería, las dimensiones son de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

• En la ordenación se ha diseñado una zona verde al norte del ámbito dando continuidad a la franja verde ya existente a lo largo de la Avenida del Mar, que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie.

VJ/385 con una superficie de 7.127 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 200 m² de techo edificable, señalando al menos 179 árboles en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.(ANEXO XII)

• La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

• Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

• En el ámbito de la movilidad, el sector está conectado con la ciudad, ya sea mediante vehículos motorizados, transporte público (existe parada de TRAM muy próxima) o carril bici, y las amplias aceras facilita el acceso peatonal a este sector. Por todo esto, se trata de un ámbito que está bien conectado con la ciudad.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación está prevista la tipología edificatoria de bloque exento de uso terciario(TRA-2) y de uso industrial(INA-1),por lo que en el momento de la reparcelación se estudiará si procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de terciario, incluye el sector ST-Almazán en el bloque C, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata de la ampliación del Hospital General y del equipamiento múltiple Hospital General.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Indice de edificabilidad bruta (IEB)	0,70 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	50.943 m2s	Edificabilidad materializada	35.792 m2t
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque C	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	1,0000
		Edificabilidad homogeneizada	35.792 m2th

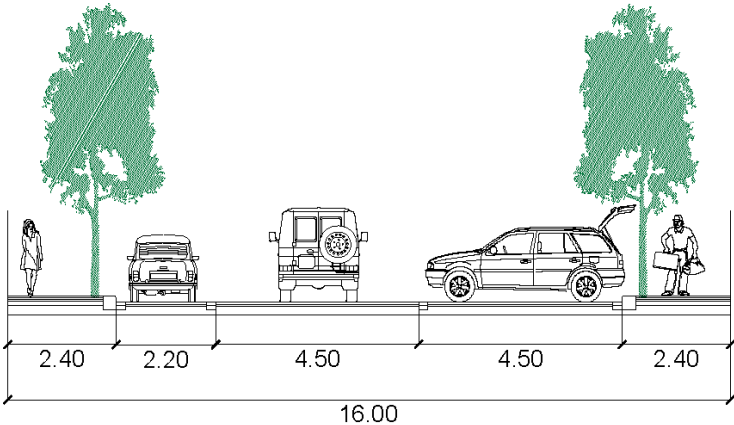
Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,4171 ua/m²s ≤ AT≤ 0,5422 ua/m²s
---	-----------------------------------

El sector ST-Almazán , incluido en el bloque C, cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,50 m²t/m²s ≤ 0,70 ≤ 0,70m²t/m²s.

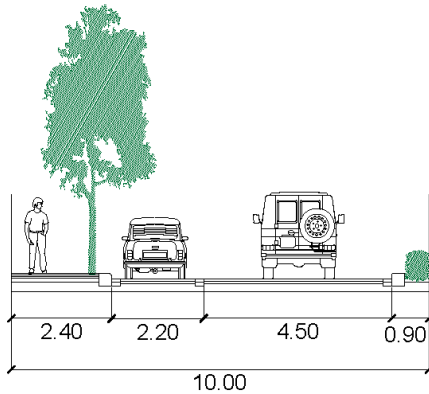
El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque C: 0,4171ua/m²s ≤ AT≤ 0,5422 ua/m²

8. SECCIONES VIALES PROPUESTAS

Las secciones de esta ficha son orientativas.



Vial de 16 metros al linde este del sector, colindante con suelo urbano en ambos lados del vial.



Vial de 10 metros como continuación del vial anterior de 16 metros, limitrofe al este con suelo no urbanizable.



FICHAS DE GESTIÓN: SECTORES PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

INDUSTRIALES	
1	SI-La Pedrera
2	SI-Pi Gros





Cód. Validación: 3XHY76MPY6DJ3DFEWDQLFPQ9Q | Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 84

CÓDIGO DEL SECTOR : SI-LA PEDRERA

SITUACIÓN DEL SECTOR

Es un ámbito situado en la zona oeste de la ciudad, junto con otras implantaciones industriales en la carretera CV-16 cuyo objeto es posibilitar la ampliación de las instalaciones ya existentes.

PLANO DE SITUACIÓN



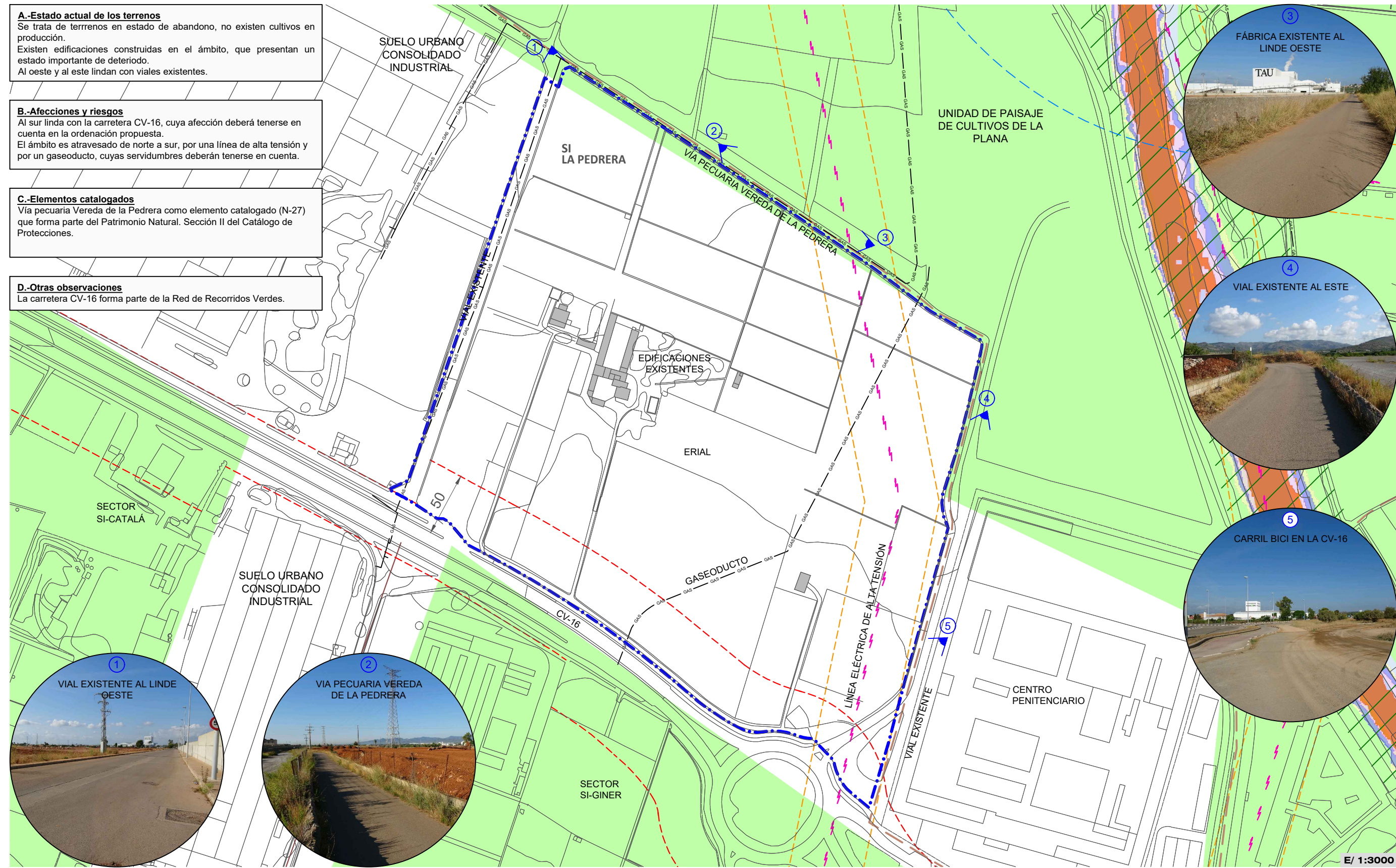
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Industrial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Definición volumétrica	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	VC1N
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Volumen contenedor		

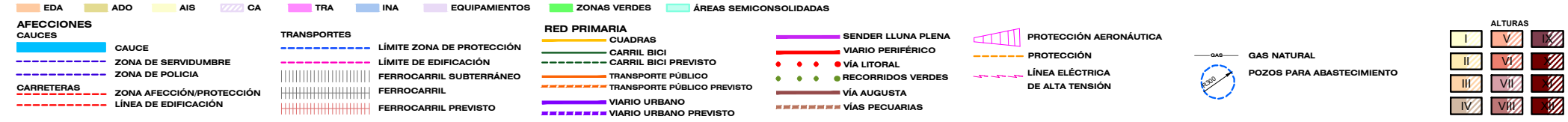
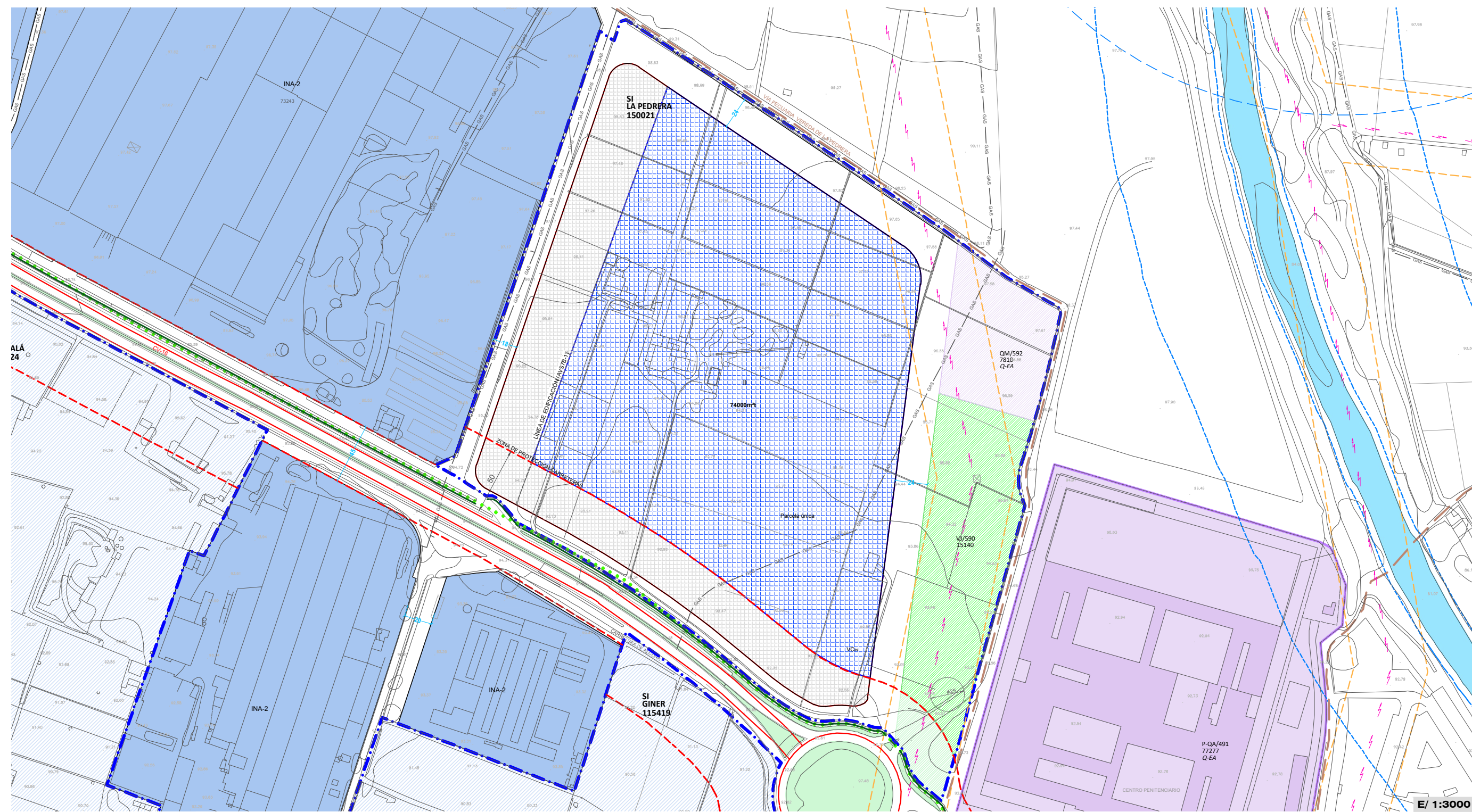
PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.



a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde

La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7B Industrial/Terciario en bordes de conexión.

La carretera CV-16, situada al sur del sector, forma parte de la red de recorridos verdes de la infraestructura verde, que conecta la ciudad con la zona noroeste de la ciudad hasta llegar al área de conexión ubicada justo antes de llegar a la carretera CV-10.

También forma parte de la infraestructura verde la Vía Pecuaria Vereda de la Pedrera, situada limítrofe al sector por el linde oeste, que aunque está fuera del ámbito, su trazado se ha tenido en cuenta en la ordenación propuesta. Se ha ubicado la zona verde del sector junto a la vía pecuaria para enfatizarla y ponerla en valor.

En la ordenación existe un área visualmente sensible AVS7B-1. Con el objeto de preservar las visuales hacia los recursos paisajísticos (Torre del Pla del Moro y mas del Cigalero, suelo agrícola, arbolado, sierras), esta área permanecerá libre de edificación, y restringiendo la altura de los elementos del mobiliario urbano a la misma de la altura permitida por el vallado, el cual tendrá una mayor permeabilidad (70%) en esta zona. En la ordenación se ha tenido en cuenta con la definición volumétrica, definiendo el área de movimiento.

Respecto a los elementos catalogados:

La Vía Pecuaria VP Nº4 Vereda de la Pedrera, es un elemento catalogado N- 27 perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones, con una anchura legal de 8 metros y una longitud de 2.800 metros a lo largo del término municipal de Castellón. La ordenación, no afecta al trazado de la vía pecuaria, por lo que se conserva su continuidad en el tramo limítrofe al sector.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Del análisis realizado en el estudio acústico se observan niveles sonoros inferiores a los 70 dB(A) en período diurno en la totalidad del sector y niveles inferiores a los 60 dB(A) en horario nocturno, a excepción de una pequeña zona colindante con la rotonda de la CV-16 al sur del sector. No habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica, no obstante, la ubicación de la zona verde en el linde este frente al centro penitenciario funciona como zona de transición y de protección contra el ruido provocado por la futura actividad industrial.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

Se resuelve la conexión con la carretera CV-16 (recorrido verde de la infraestructura verde): Los vehículos accederán a la carretera mediante la rotonda ya existente. Se proyecta un carril de servicio que discurre paralelo a la carretera, el cual asumirá el tráfico interno de la zona industrial de este lado de la carretera, de modo que no interrumpirá el trazado del carril bici ya existente en la CV-16.

Se soterrará la instalación de la línea eléctrica existente en el ámbito afectado por el sector.

2. CRITERIOS DEL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN.

Con el desarrollo del sector se pretende posibilitar la ampliación de las instalaciones existentes de uso industrial ubicadas junto a la carretera CV-16. Se trata de implantaciones industriales de tipología de bloque exento y de grandes superficies de parcela, por este motivo se define una única manzana edificable de grandes dimensiones.

La zona verde (VJ/590) se sitúa al linde este del sector junto a la Vía Pecuaria vereda de la Pedrera, para potenciar su valor como elemento natural catalogado, llegando a conectar con el recorrido verde de la carretera CV-16.

En cuanto al equipamiento (QM/592), se ubica en la banda dotacional que limita el este el sector, a la que se accede directamente a través de la rotonda de la carretera CV-16, de modo que se garantiza un fácil acceso.

La ordenanza aplicable a la manzana es de volumen contenedor, con altura máxima de 2 plantas. En este caso, para edificaciones de carácter administrativo se permite incrementar la altura hasta un máximo de 3 plantas.

Respecto de las afecciones:
-La línea eléctrica que cruza el ámbito dejará de considerarse afección puesto que como ya se cita en condiciones de conexión es obligado su soterramiento en el ámbito del sector.
-El trazado del gaseoducto que atraviesa la manzana edificable en su lado sureste, atenderá a lo establecido en la Legislación de Hidrocarburos, en relación a sus servidumbres de seguridad.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: INDUSTRIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	VCiN	98.933
SUBTOTAL		98.933

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD
-	74.000
	74.000

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/590	15.140
EQUIPAMIENTO	QM/592	7.810
VIARIO		28.138
SUBTOTAL		51.088

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	4.019
SUP. TOTAL SECTOR	150.021
SUP. COMPUTABLE SECTOR (SCS)	146.002

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-“ Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas” y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/590)	Sup. Zona verde > 10% SCS	15.140 m2s (10% SCS)- Cumple.
Equipamientos (QM/592)	Sup. Equipamientos > 5% SCS	7.810 m2s (5,2% SCS)-Cumple.
Aparcamientos públicos (Turismos)	1 plaza cada 200 m2t de uso industrial (370 plazas)	Las plazas se ubican en los viales perimetrales a la manzana. Cumple.
Aparcamientos públicos (Vehículos pesados)	1 plaza cada 1.500 m2t de uso industrial (50 plazas)	
Aparcamientos privados	1 plaza cada 100 m2t de uso industrial (740 plazas)	En parcela privada

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 51.088/74.000 = 0,6904 m2s/m2t
----------------------------------	---	--------------------------------------



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Los viales de la ordenación son viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado.

- El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios(perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas
- Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.
- En cuanto al carril bici, el sector linda al sur con la carretera CV-16 por la que discurre paralelo un carril bici existente que conecta el centro de la ciudad con estas implantaciones industriales situadas el oeste.
- En cuanto a la anchura mínima de los viales, al tratarse de un uso industrial, el anexo indica 18 metros para vial de sentido único y 24 metros para vial de doble sentido. En la ordenación existen dos viales de 24 metros al este y al norte, y otro vial de 18 metros al oeste. El vial paralelo a la carretera CV-16 tiene un ancho menor de 17 metros, esto se debe a que es continuación del vial existente en el linde este del suelo urbano industrial ya consolidado.
- En cuanto al diseño de la sección , desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP.
- Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Si están dispuestas en batería, las dimensiones son de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

- En la ordenación se ha diseñado una zona verde al este del ámbito, que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie.

VJ/590 con una superficie de 15.140 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 200 m² de techo edificable, señalando al menos 370 árboles en este caso.

5. PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO (ANEXO XII LOTUP)

- La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:
 - El diseño y ubicación de los espacios públicos.
 - La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
 - Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.
- Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación solo se prevé una tipología y uso (industrial aislado), por lo que no procede la necesidad de aplicar coeficientes de homogeneización.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de industrial, incluye el sector SI-La Pedrera en el bloque D, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata del equipamiento múltiple Chencho.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Indice de edificabilidad bruta (IEB)	0,51 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	146.002 m2s	Edificabilidad materializada	74.000 m2t
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque D	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	0,7115
		Edificabilidad homogeneizada	52.651 m2th

Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,3642 ua/m²s ≤ AT≤ 0,4734 ua/m²s
--	-----------------------------------

El sector SI-La Pedrera, incluido en el bloque D, cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,50 m²t/m²s ≤ 0,51 ≤ 0,70m²t/m²s.

El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque D: 0,3642 ua/m²s ≤ AT≤ 0,4734 ua/m²s.





CÓDIGO DEL SECTOR : SI-PI GROS

SITUACIÓN DEL SECTOR

El sector SI-Pi Gros se encuentra en la zona industrial del sur de la ciudad. Los terrenos están lindando al oeste con la Avenida Valencia, al este con el camino histórico Pi Gros y al sur con la carretera CV-22 de acceso al puerto.

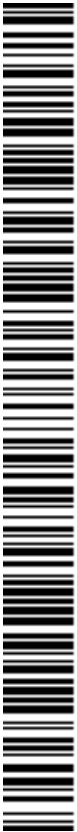
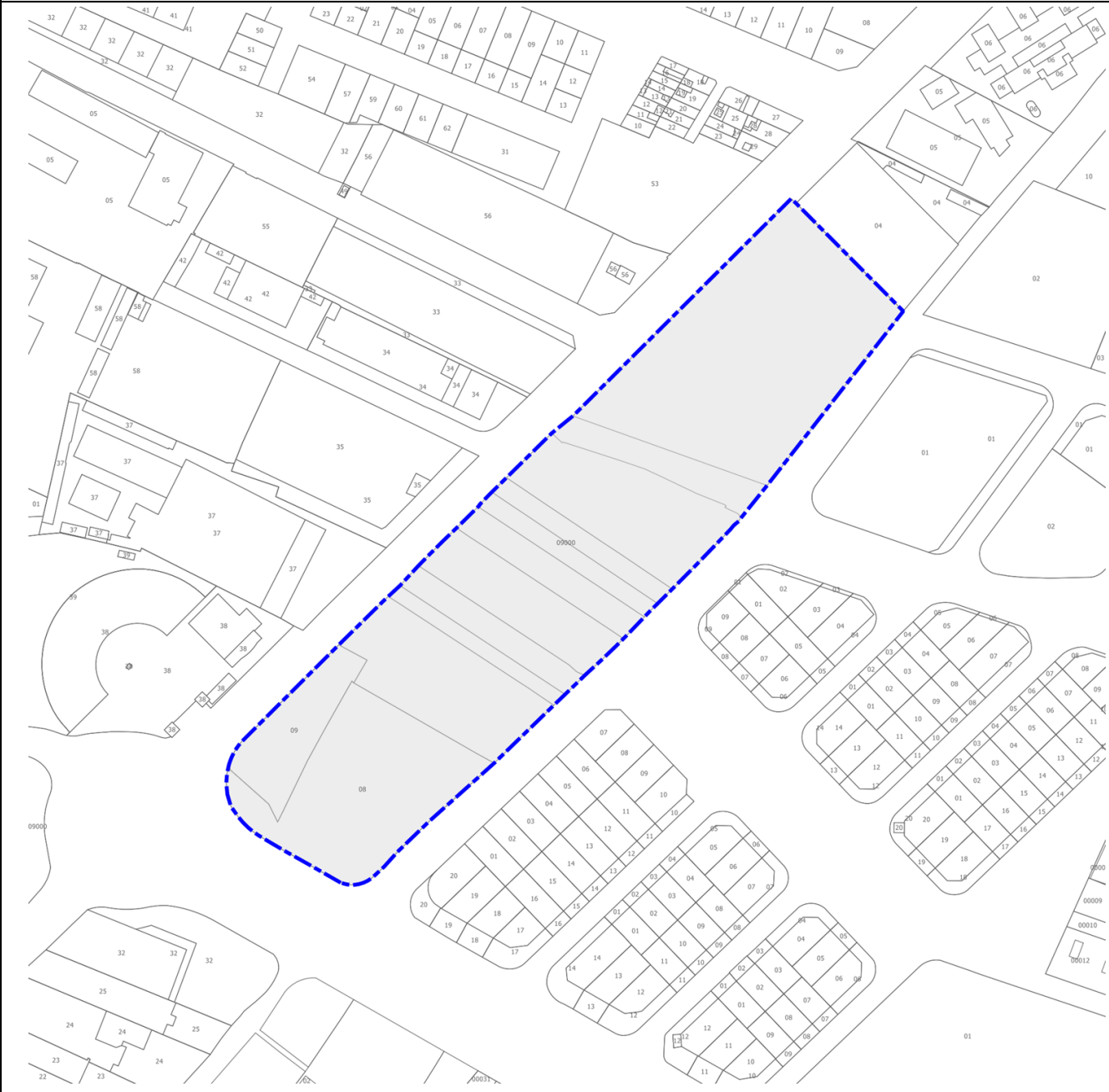
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO:	Urbanizable	USO DOMINANTE:	Industrial
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	INA-1
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Bloque exento		

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

A.-Estado actual

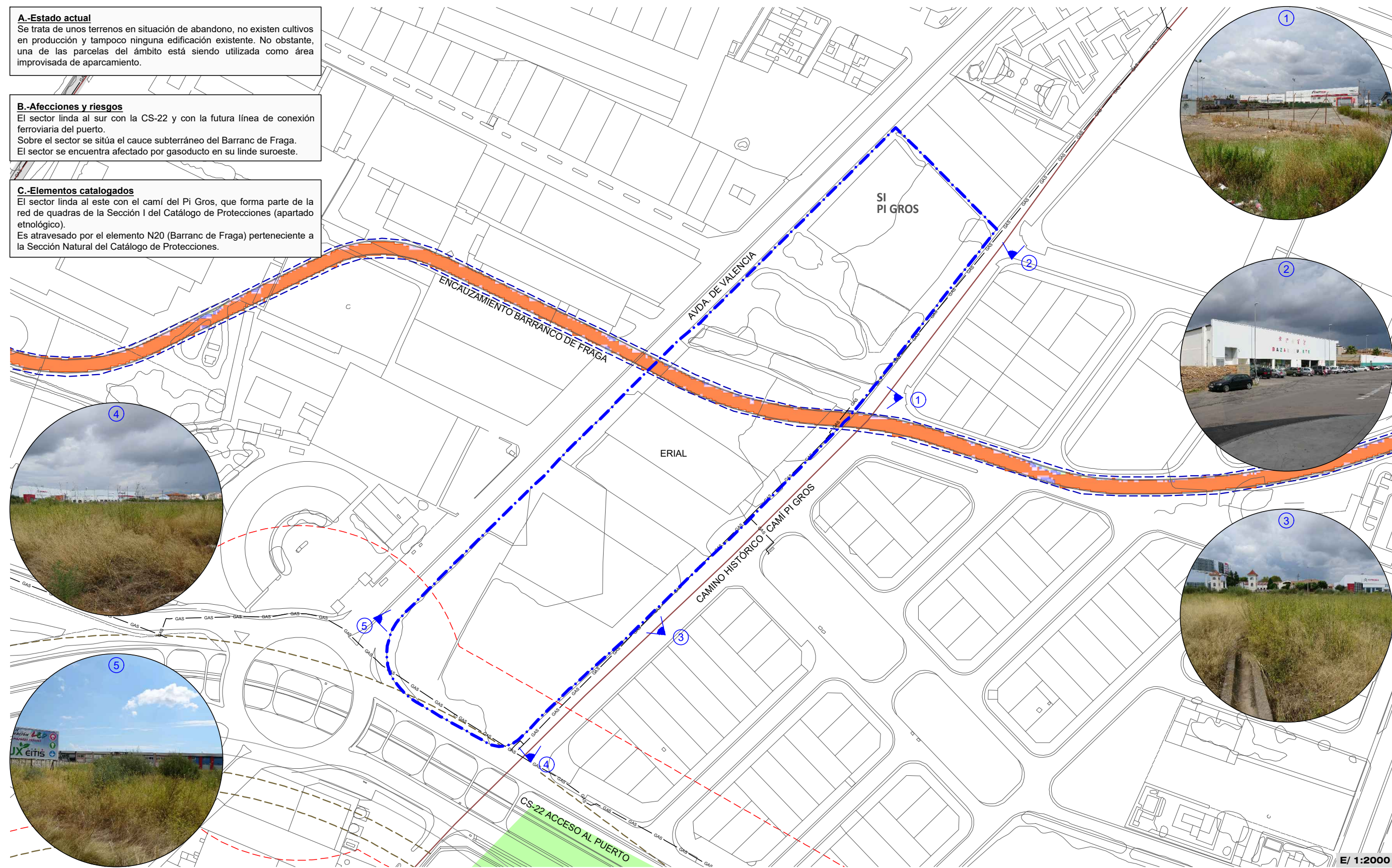
Se trata de unos terrenos en situación de abandono, no existen cultivos en producción y tampoco ninguna edificación existente. No obstante, una de las parcelas del ámbito está siendo utilizada como área improvisada de aparcamiento.

B.-Afecciones y riesgos

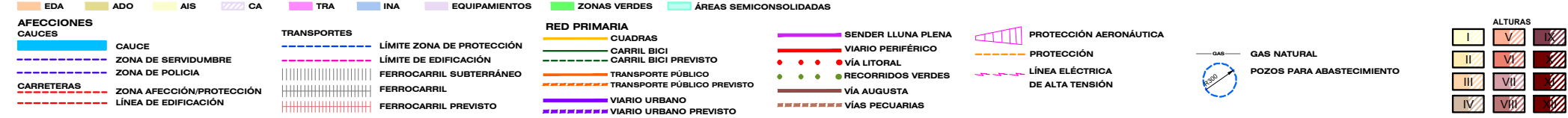
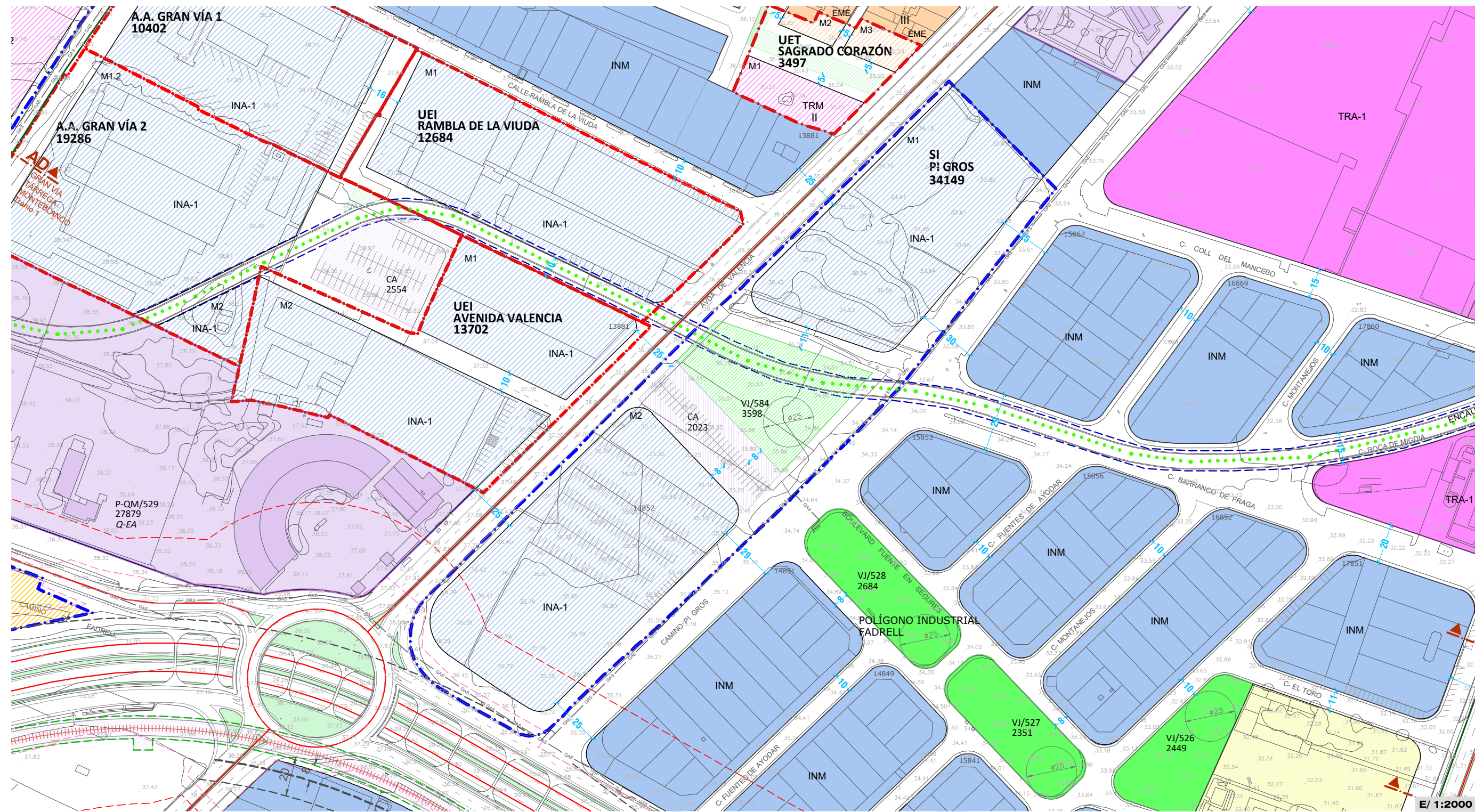
El sector linda al sur con la CS-22 y con la futura línea de conexión ferroviaria del puerto.
Sobre el sector se sitúa el cauce subterráneo del Barranc de Fraga.
El sector se encuentra afectado por gasoducto en su linde suroeste.

C.-Elementos catalogados

El sector linda al este con el camí del Pi Gros, que forma parte de la red de quadras de la Sección I del Catálogo de Protecciones (apartado etnológico).
Es atravesado por el elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

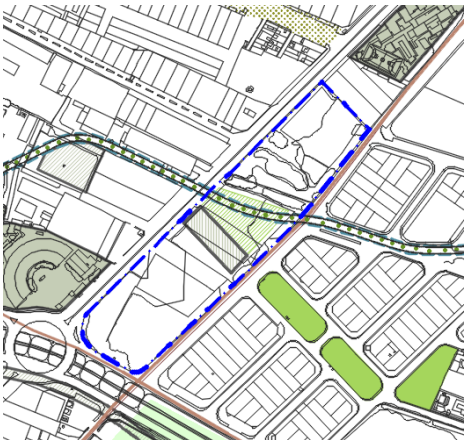


ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística y de la preservación de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas de este mismo Plan.

Atendiendo al artículo 4.2.0.2, son de aplicación las normas de integración paisajística de la subunidad de paisaje 7B Industrial/Terciario en bordes de conexión.

El barranco de Fraga forma parte de la infraestructura verde como recorrido verde, cuyo trazado discurre por la zona sur de la ciudad conectando los distintos ámbitos de planeamiento con el suelo urbano ya consolidado. En la ordenación

La ordenación ubica la zona verde del sector junto al barranco de Fraga, de este modo se garantiza y se ponen en valor los valores y recursos paisajísticos del mismo.

Respecto a los elementos catalogados

• El trazado del Barranco de Fraga al sur es un elemento catalogado como N20 incluido en la Sección II del Catálogo de Protecciones. Se trata de un elemento catalogado como Bien de Dominio Público Hidráulico perteneciente a la red hidrográfica y con la categoría de Barrancos con protección integral. La ordenación conserva su trazado y lo pone en valor con la zona verde.

• El Camino histórico Pi Gros (CE-87) forma parte de la red de cuadras de la Sección I del Catálogo de Protecciones (apartado etnológico).

Se trata de un elemento catalogado como BRL (espacio etnológico de interés local) y que forma parte de la red de caminos/cuadras de la ciudad con grado de protección integral. El Camí Pi Gros, al estar próximo a la ciudad, ha sido absorbida por la trama urbana, por lo que el trazado se ha conservado. Existe parte de este vial ubicado fuera del sector con cierto grado de urbanización puesto que ya se incluye como suelo urbano.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, a partir de las determinaciones establecidas en el Estudio acústico que se elabora dando cobertura tanto al Plan General Estructural como al Plan de Ordenación Pormenorizada.

En este caso, se observa niveles sonoros superiores a los 70dB(A) en período diurno en la zona del sector colindante con la avenida Valencia y la CS-22 y niveles superiores a los 60 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

A continuación se detallan las medidas que se han tenido en cuenta según las propuestas contempladas en el estudio acústico del PGE:

• Medida preventiva o correctiva tipo 1: línea estratégica "L1 Mejora de la calidad acústica del espacio urbano y el ruido producido por infraestructuras de transporte".

- En la urbanización se recomienda el empleo de asfaltos fonoreductores que mejoren la situación de aquellas manzanas en las que la contaminación acústica sea de mayor nivel sonoro. De este modo se consiguen superficies urbanas más silenciosas.

• Medida preventiva o correctiva tipo 2: línea estratégica "L2 Potenciar la incorporación de criterios acústicos sobre la planificación y ordenación del territorio", es decir nuestra propia ordenación ya supone una medida de prevención.

- Respecto al viario, el sector está flanqueado por la Avenida Valencia y Camí Gros, que soportan más tráfico rodado. Existe un vial interior de 11 metros junto a la zona verde y un área de aparcamiento al otro lado de la zona verde.

- Las manzanas tienen la ordenanza de INA-1, es decir tipología de bloque exento, lo que permite que la edificación dentro de la parcela privada se pueda distanciar del vial con el nivel sonoro más alto e incluso crear pantallas vegetales en los espacios libres de su parcela.

- En la zona verde del sector se propone crear un aparcamiento para bicicletas con el objeto de fomentar el transporte no motorizado.

• Medida preventiva o correctiva tipo 3: Plantear las zonas verdes y jardines como zonas de transición en aquellas zonas más ruidosas.
- La zona verde del sector VJ/584 se ubica en la zona central del sector junto al Barranco de Fraga, se podrían utilizar pantallas vegetales para disminuir el nivel sonoro.

• Medida preventiva o correctiva 6:
Se garantizará el cumplimiento de lo establecido en el CTE DB-HR de protección contra el ruido para las nuevas edificaciones.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo, se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación.No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

Respecto a la conexión con el Camí Pi Gros, se amplía la sección de este vial y se propone un carril de servicio para dar soporte al tráfico del interior del sector. El proyecto de urbanización deberá contemplar la ampliación del vial Camí Caminas y Avenida Valencia hasta que la sección sea viable funcionalmente, aunque esto suponga ejecutar parte del viario fuera del sector, de modo que se resuelva su conexión con la parte ya ejecutada.

Respecto al Barranco de Fraga, con la ubicación de la zona verde colindante, se consigue un espacio de transición hacia este elemento y se resuelve su conexión con el resto del sector.

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objeto del desarrollo del sector es mantener el carácter industrial de la franja comprendida entre la avenida Valencia y el camino Pi Gros, completando dicho vacío urbano.

La ordenación establece la ordenanza de aplicación INA-1, se trata de un sistema de ordenación de edificación aislada y de tipología edificatoria bloque exento, acorde con la tipología propuesta en los ámbitos de planeamiento situados al este de la Avenida Valencia.

El área de aparcamiento y la zona verde son espacios libres situados en el centro del sector y que dan continuidad al bulevar Fuente en Segures del polígono industrial Fadrell.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: INDUSTRIAL

SUPERFICIE EDIFICABLE		
MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIES(m2s)
M1	INA-1	9.244
M2	INA-1	11.783
SUBTOTAL		21.027

EDIFICABILIDAD NETA	
IEN (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD(m2t)
0,90	8.320
0,90	10.605
	18.925

SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA		
CALIFICACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)
ZONA VERDE	VJ/584	3.598
EQUIPAMIENTO	CA	2.023
VIARIO		7.501
SUBTOTAL		13.122

SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO	-
SUP. TOTAL SECTOR	34.149
SUP. COMPUTABLE SECTOR (SCS)	34.149



Cód. Validación: 3X476MPY6DJ3DFEWDPLFPQ9Q | Verificación: https://sede.castello.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 84

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

La ordenación pormenorizada en sectores debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de la LOTUP, concretamente en el apartado III.-"Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los establecidos en el artículo 36 de la LOTUP.

a. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.

Tipo de dotaciones	Reservas de suelo dotacional	Ordenación
Zonas verdes (VJ/584)	Sup. Zona verde > 10% SCS	3.598 m2s (11% SCS)- Cumple.
Equipamientos (CA)	Sup. Equipamientos > 5% SCS	2.023 m2s (5,4 % SCS)-Cumple.
Aparcamientos públicos (Turismos)	1 plaza cada 200 m2t de uso industrial (95 plazas)	Cumple(*)
Aparcamientos públicos (Vehículos pesados)	1 plaza cada 1.500 m2t de uso industrial (13 plazas)	Cumple(*)
Aparcamientos privados	1 plaza cada 100 m2t de uso industrial (190 plazas)	En parcela privada

Estándar dotacional global (EDG)	Indicador cuantitativo :Relación entre sup. de dotaciones públicas y la edificabilidad total.	EDG = 13.122 / 18.925= 0,6934 m2s/m2t
----------------------------------	---	---------------------------------------

(*) La ordenación prevé un área de aparcamiento en la zona central del sector, además del previsto en los viales perimetrales de la Avenida Valencia y el Camí Pi Gros, de modo que se cumple con las necesidades de aparcamiento.

b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

Los viales de la ordenación son viarios de tránsito que prestan servicio al tránsito rodado.

• El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios(perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas

• Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.

• En cuanto a la anchura mínima de los viales, al tratarse de un uso industrial, el anexo indica 18 metros para vial de sentido único y 24 metros para vial de doble sentido. El ámbito está flanqueado por dos viales: la Avenida Valencia con un ancho previsto de 25 metros y el camino Pi Gros con un ancho previsto 30 metros. En la ordenación se prevé la ampliación de ambos viales hasta llegar a dicho ancho y un vial de menor sección que atraviesa de este a oeste el sector.

• En cuanto al diseño de la sección , desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV de la LOTUP.

• Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Si están dispuestas en batería, las dimensiones son de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

• En la ordenación se ha diseñado una zona verde en el centro del ámbito, que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie.

VJ/584 con una superficie de 3.598 m2s >1000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 200 m² de techo edificable, señalando al menos 95 árboles en este caso.

5.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO(ANEXO XII)

• La ordenación garantizará el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

• Red de espacios comunes: forman parte de esta red los viarios y dotaciones señaladas en los planos de la serie F Red de espacios comunes.

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán delimitar una o más unidades de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación solo se prevé el uso industrial con tipología de bloque exento INA-1, por lo que no es previsible la necesidad de aplicar coeficientes de homogeneización.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. La definición concreta de la superficie del elemento de Red Primaria adscrita a este sector, se hará en el momento de la ejecución del programa que lo desarrolle, en función de las prioridades definidas por el ayuntamiento y de acuerdo con los criterios establecidos en el PGE.

El artículo 11.3.2 del PGE, a efectos de la delimitación de las áreas de reparto y atendiendo a su uso global de industrial, incluye el sector SI-Pi Gros en el bloque D, por lo que los elementos de la Red Primaria a adscribir serán los que pertenecen a este bloque que, en este caso, se trata del equipamiento múltiple Chencho.

PARÁMETROS DE GESTIÓN			
Sup. Área de Reparto	SCS + Sup. RP.Adscrita	Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,55 m2t/m2s
Sup. Computable del Sector (SCS)	34.149 m2s	Edificabilidad materializada	18.925 m2t
Red Primaria Adscrita (art. 11.3.4 PGE)	Perteneciente al bloque D	Coef. Homogeneización (art.11.3.3 PGE)	0,8077
		Edificabilidad homogeneizada	15.286 m2th

Aprovechamiento tipo (Horquilla art. 11.3.5 del PGE)	0,3642 ua/m²s ≤ AT≤ 0,4734ua/m²s
---	----------------------------------

El sector SI-Pi Gros ,incluido en el bloque D, cumple con lo establecido en el artículo 11.1.4 del PGE, puesto que el IEB resultante de la ordenación pormenorizada está comprendido en la horquilla de edificabilidad definida para los sectores que pertenecen a este bloque: 0,50 m²t/m²s ≤ 0,55≤ 0,70m²t/m²s.

El aprovechamiento tipo resultante que se obtenga, una vez adscrita la superficie concreta de Red Primaria, deberá quedar comprendido en el intervalo de aprovechamiento mínimo y máximo, definido en el artículo 11.3.5 del PGE para los sectores del bloque D: 0,3642 ua/m²s ≤ AT≤ 0,4734 ua/m²s



