

Sara Llorens Pifarré (1 de 3)
FERRER, REGIDOR TÈCNIC
FIRMA: 06/05/2025
HASH: 24c27030646a60d593923a53813cddc

Lulisa Cerveró Talay (2 de 3)
Arquitecta Superior
FIRMA: 06/05/2025
HASH: acb11b4175916b82c314dc43250d0c4

Fco Javier Vidal Nebot (3 de 3)
Director de Urbanisme
FIRMA: 06/05/2025
HASH: 8057c9138798ce566da37ee4a8f5bf164

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA



VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SR-CENSAL MAYO 2025



Ajuntament de Castelló de la Plana





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E5HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 41

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1º. PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO

Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.

Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.

Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.

Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.

Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.

Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.

Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.

Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2º. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

2.1 Ordenanza particular de edificación y usos del suelo

2.2 Ficha de gestión de la ordenación pormenorizada del sector SR-CENSAL

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-3A





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E5HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 41

PLANOS DE ORDENACIÓN Y CONJUNTO REFUNDIDO

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SR-CENSAL MAYO 2025



Ajuntament de Castelló de la Plana





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E5HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 41

EQUIPO REDACTOR

SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

Francisco Javier Vidal Nebot. Director de Urbanismo

Maite Bort Martí. Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

Sara Llorens Piñana. Arquitecta.

Lluïsa Cerveró Tatay. Arquitecta.

Minerva Vidal Ferrando. Delineante.

Maria Pilar Pradas Salvador. Delineante.

Víctor Manuel Bueno Muñoz. Geomático.

Maria del Carmen Conejero. Administrativa.





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E5HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 41

ÍNDICE**PLANOS DE ORDENACIÓN Y CONJUNTO REFUNDIDO:**

01.1 Infraestructura Verde Urbana

01.2 Infraestructura Verde (detalle)

02. Dotaciones públicas del sector

03. Subzonas de ordenación pormenorizada

04. Secciones viales orientativas

05.1. Ordenación propuesta del sector

05.2. Detalle ordenación y zona verde sobre ortofoto

06. Red de espacios comunes del sector

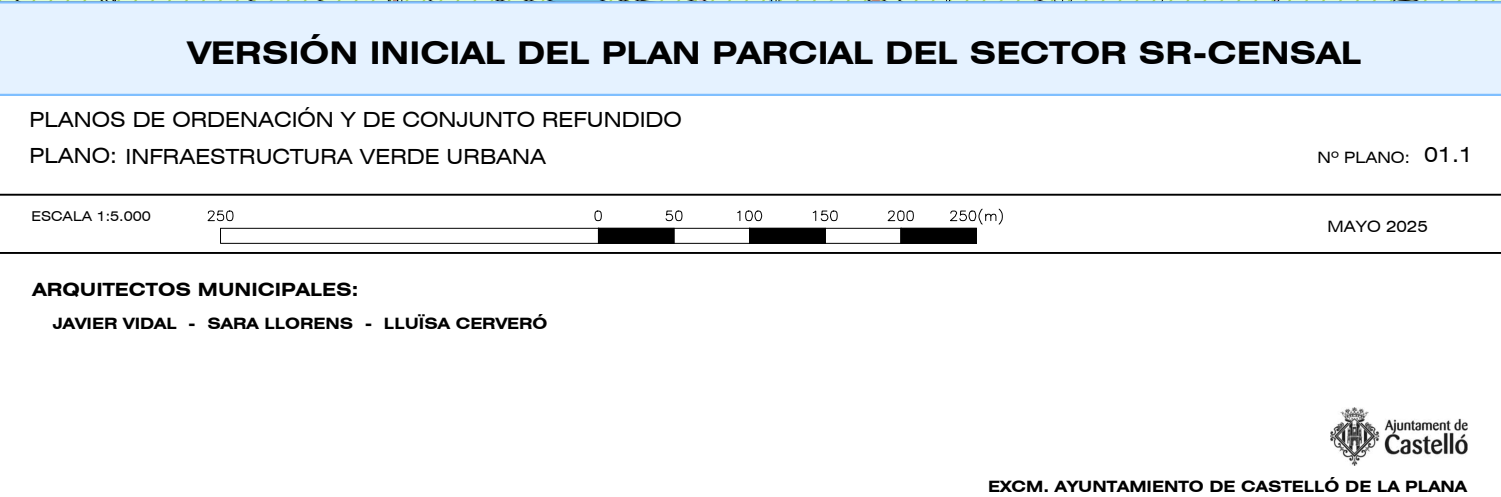


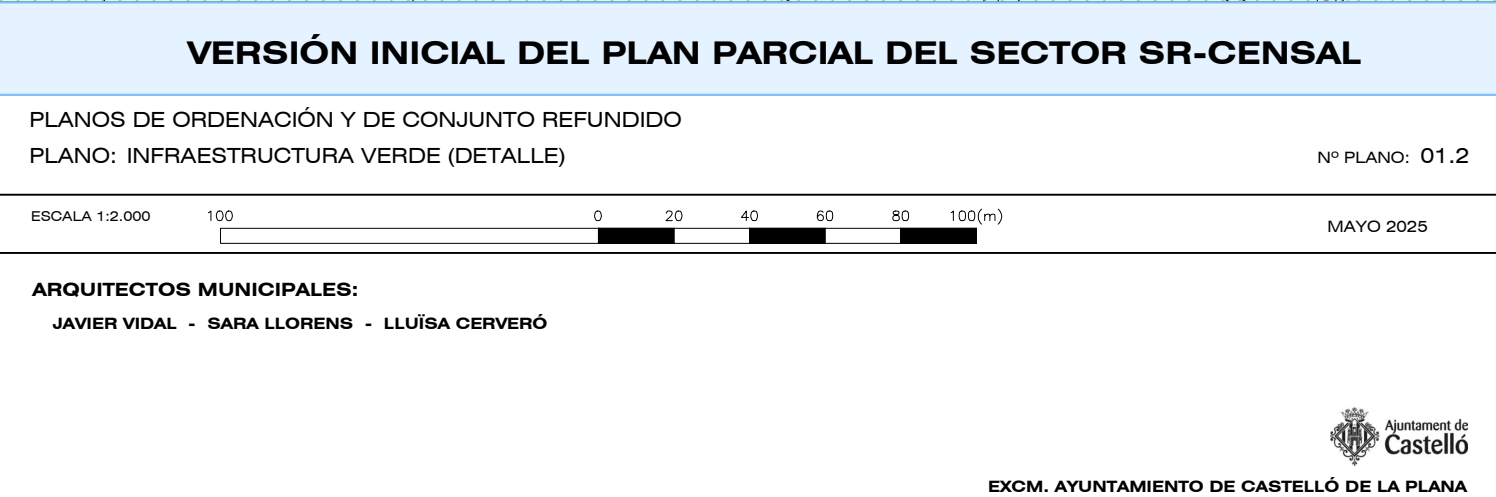


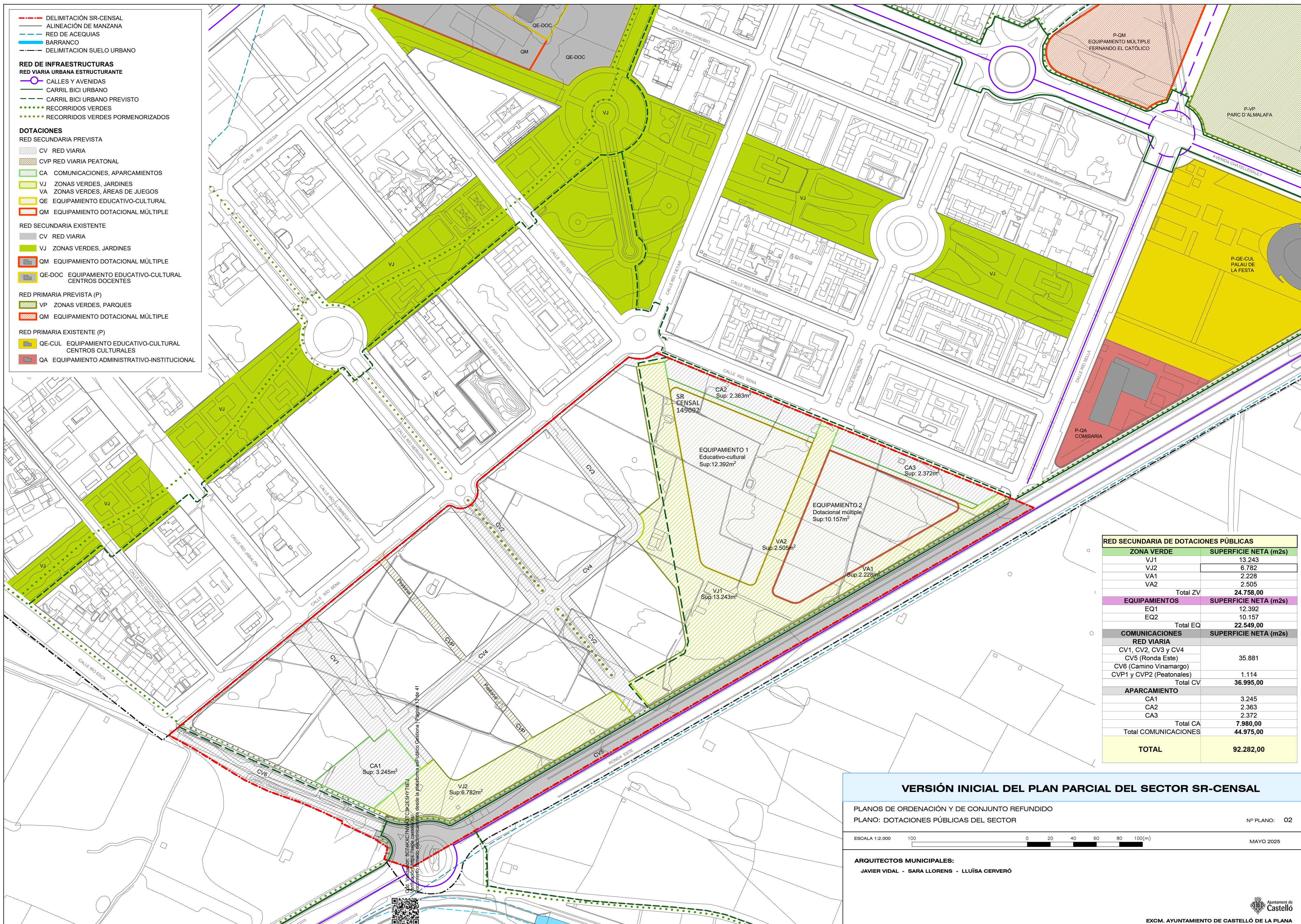
Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E5HYT6EJ

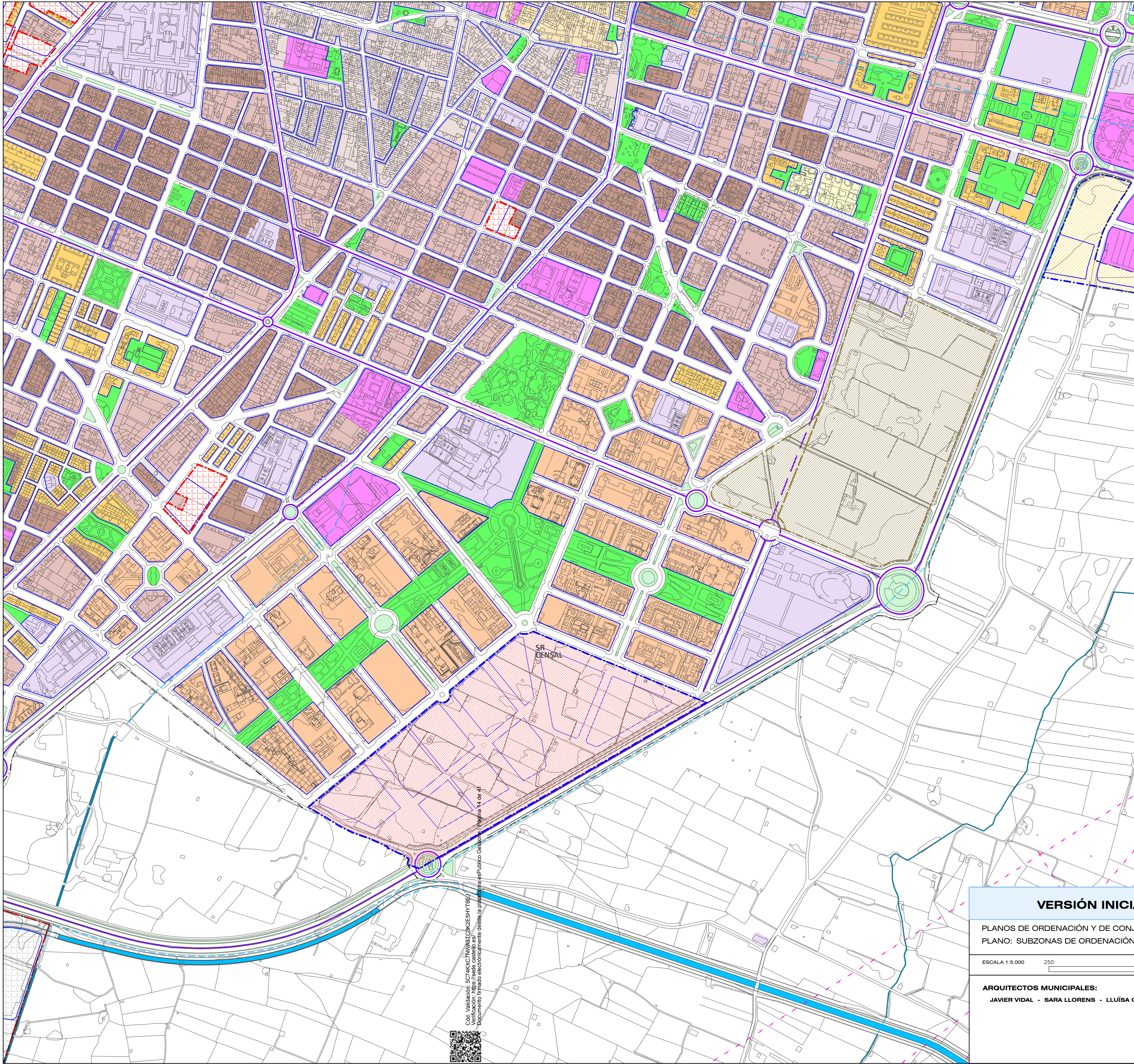
Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 41









SIMBOLOGÍA

—

 ALINEACIONES

■

 CAUCES

—

 CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA

—

 RED DE ACEQUIAS

—

 DELIMITACIÓN SUELO URBANO

■

 VIARIO PEATONAL

—

 LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN

■

 ZONA VERDE NO COMPUTABLE

RED DE INFRAESTRUCTURAS**RED VIARIA URBANA ESTRUCTURANTE**

○

 CALLES Y AVENIDAS**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO****ZONA URBANIZADA****SUELO URBANO****DOTACIONES PÚBLICAS**

■

 ZONAS VERDES

■

 ESPACIO LIBRE AJARDINADO

■

 EQUIPAMIENTOS

■

 RED PRIMARIA

SUELO URBANO ACTUACIONES INTEGRADAS**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

■

 DELIMITACIÓN UE

■

 UER Residencial

■

 UET Terciario

■

 UEI Industrial

ZONAS DE NUEVO DESARROLLO**ZONAS RURALES****SUELO URBANIZABLE****SECTORES**

■

 DELIMITACIÓN DE SECTORES

■

 SR Residencial

■

 ST Terciario

■

 SI Industrial

SUELO NO URBANIZABLE

■

 SUELO NO URBANIZABLE

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO

PLANO: SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº PLANO: 03

ESCALA 1:5.000

250 0 50 100 150 200 250(m)

MAYO 2025

ARQUITECTOS MUNICIPALES:

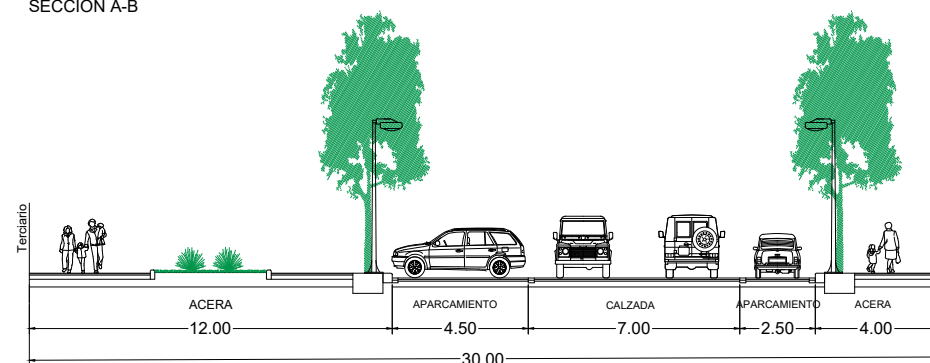
JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLÚISA CERVERÓ

Ajuntament de
Castelló

EXCM. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

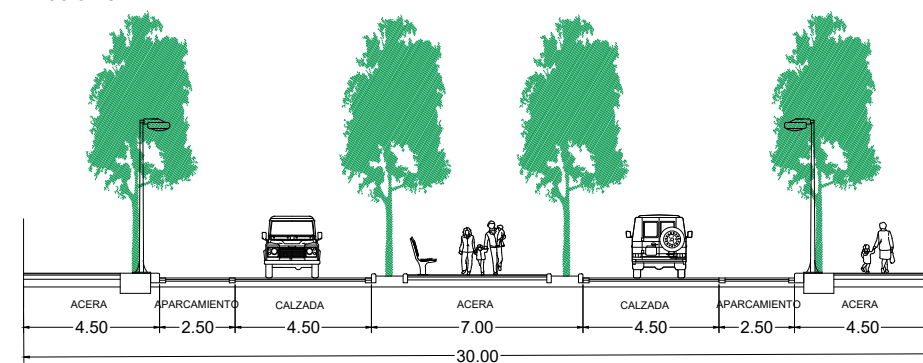
C04 Validada: 5074XVOTJN83A3CKZ5E8HT065
Verificació: https://sede.castello.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma pública Castelló - Página 14 de 41

SECCIÓN A-B



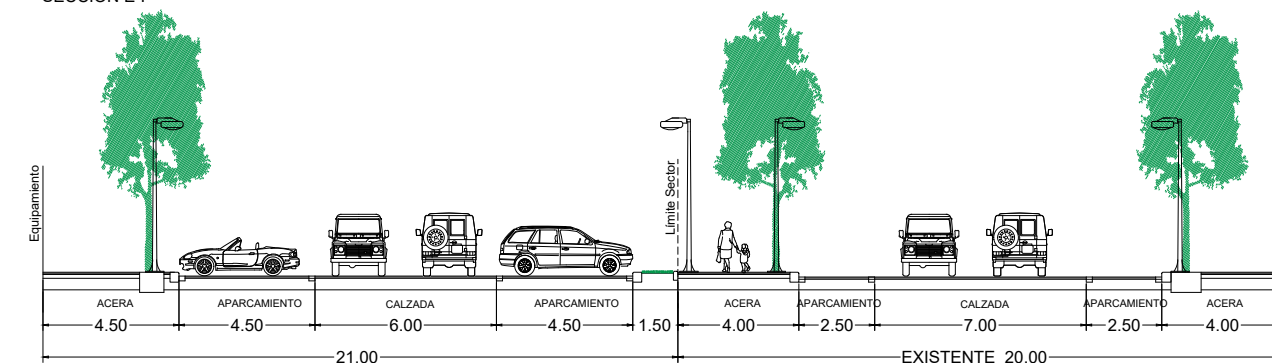
Alzado vial 30m continuación C/Rio Jabalón

SECCIÓN C-D



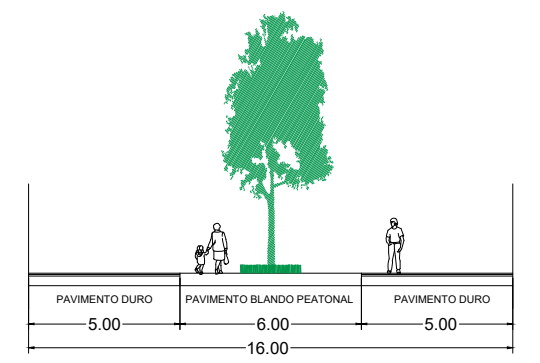
Alzado vial 30m continuación C/Rio Nervión

SECCIÓN E-F

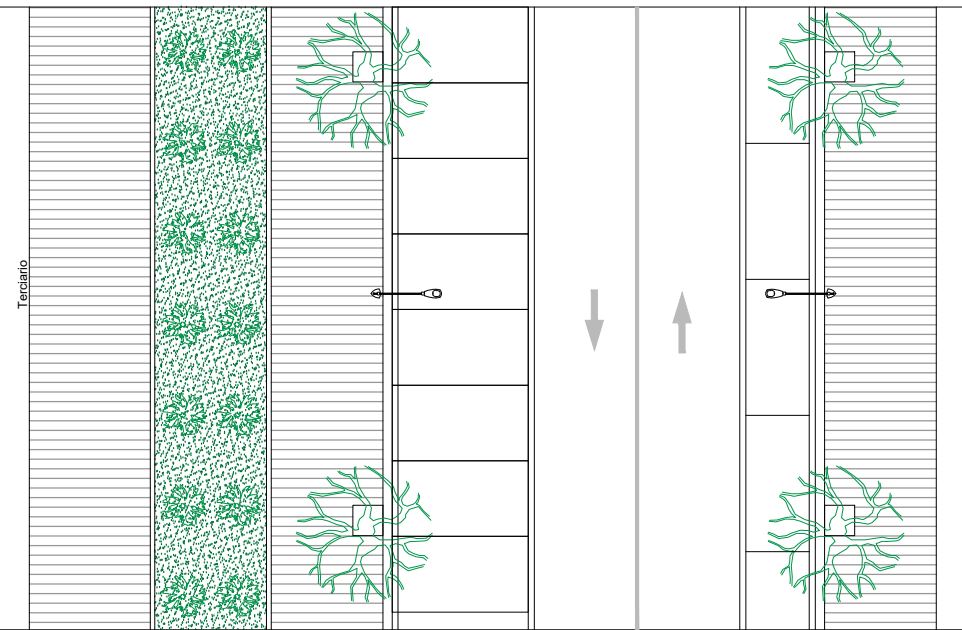


Alzado aparcamiento delante de los equipamientos C/Rio Sena

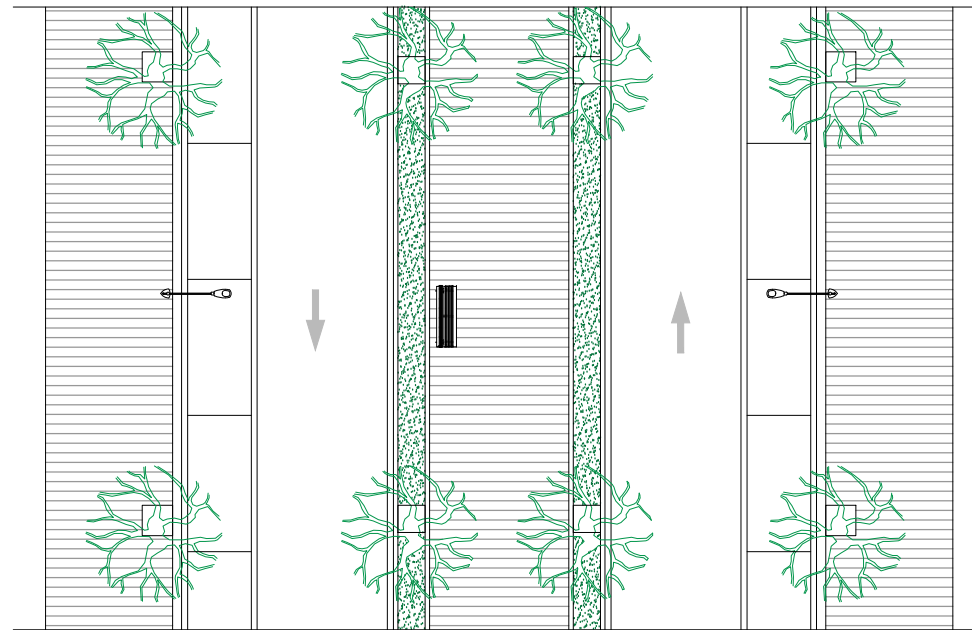
SECCIÓN G-H



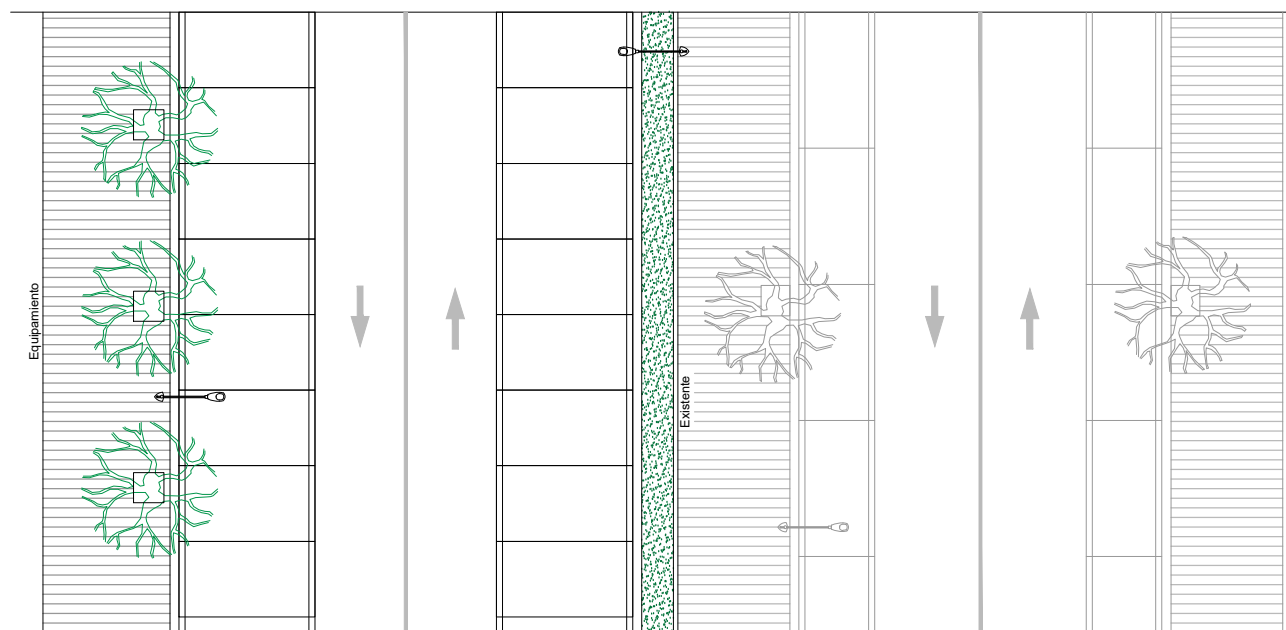
Alzado conexión peatonal



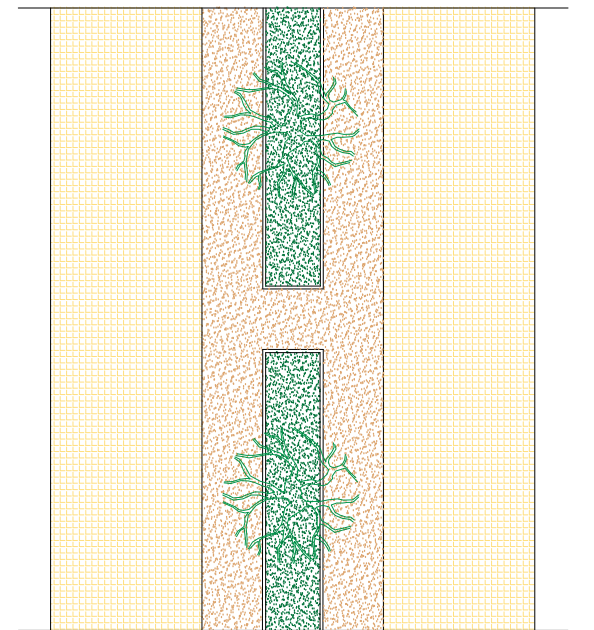
Planta vial 30m continuación C/Rio Jabalón



Planta vial 30m continuación C/Rio Nervión

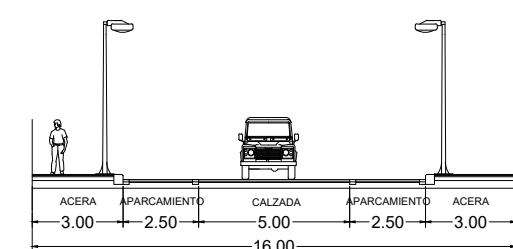


Planta aparcamiento delante de los equipamientos C/Rio Sena



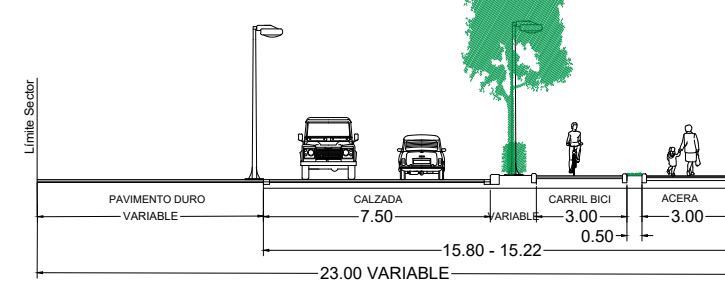
Planta conexión peatonal

SECCIÓN I-J



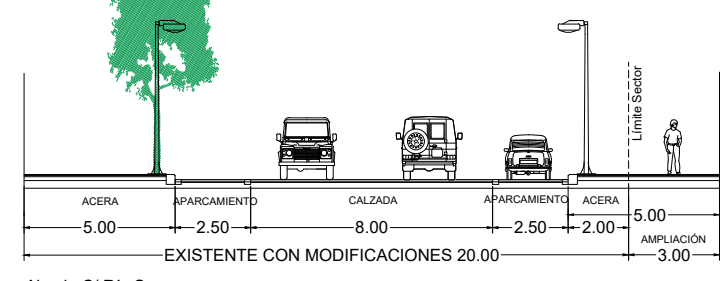
Alzado vial 16m

SECCIÓN K-L

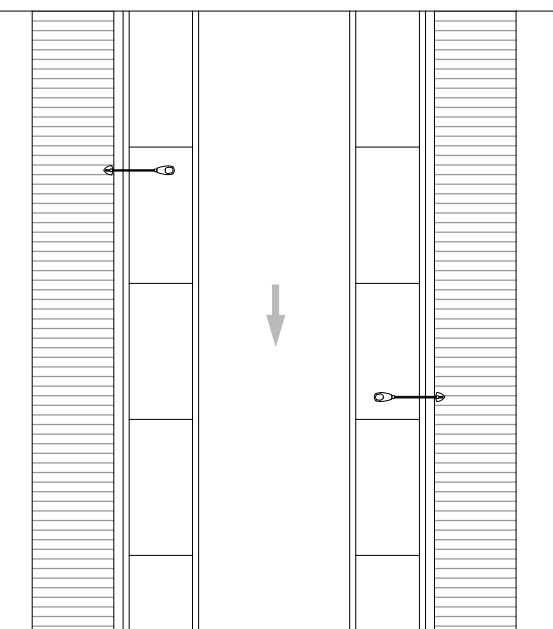


Alzado Camino Vinamargo

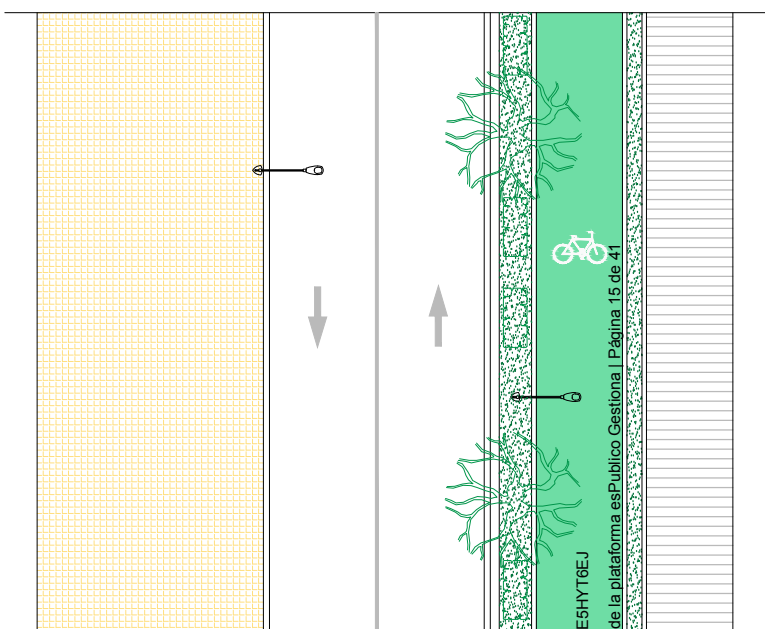
SECCIÓN M-N



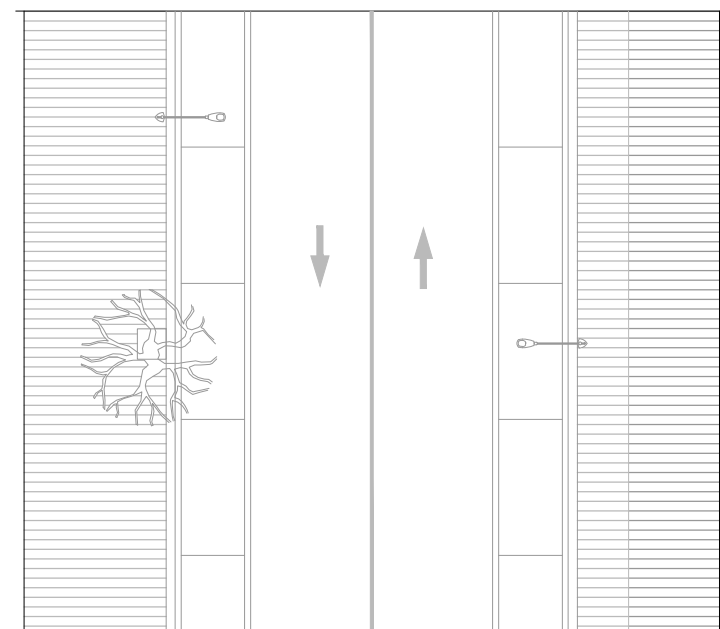
Alzado C/ Rio Sena



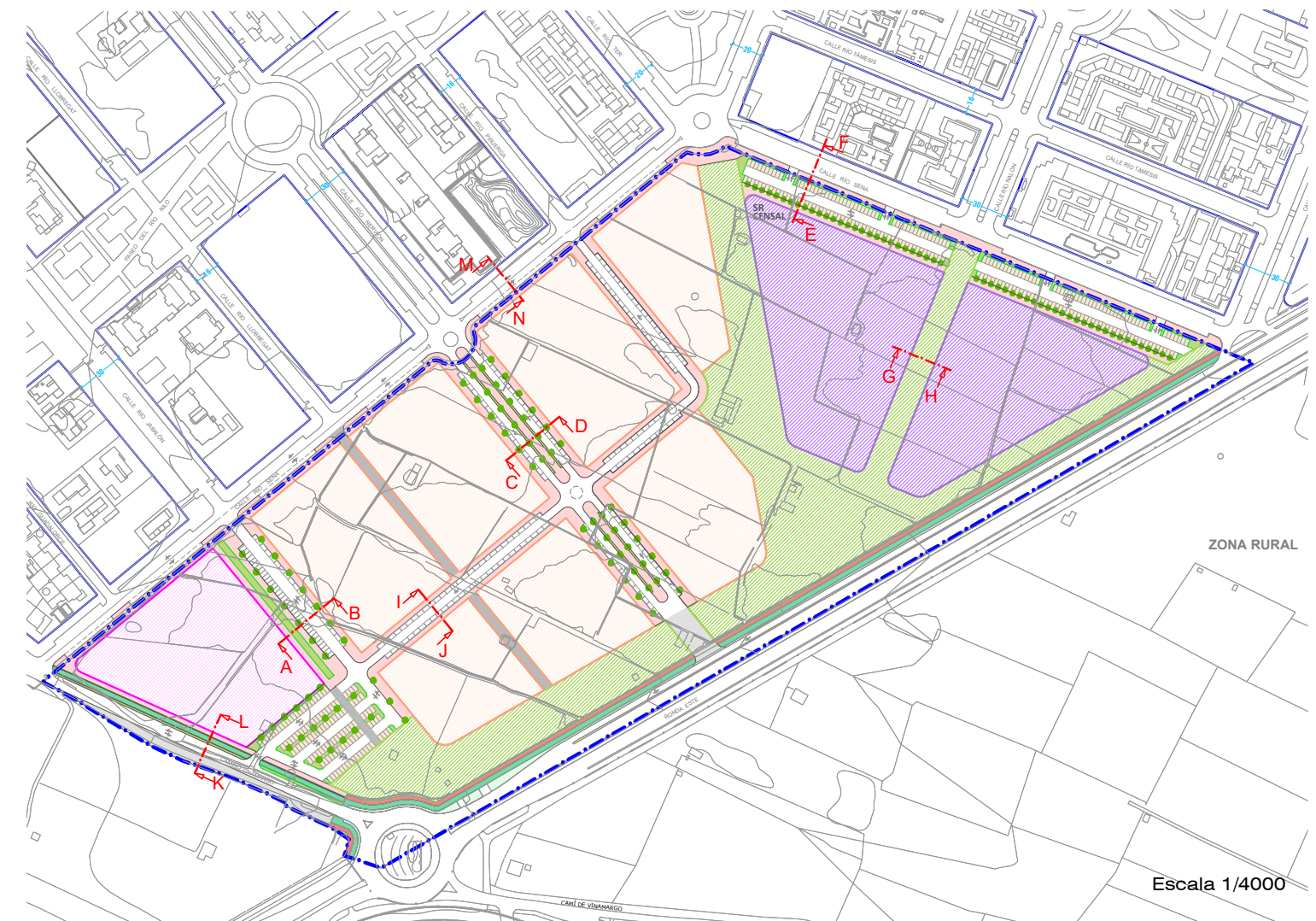
Planta vial 16m



Planta Camino Vinamargo



Planta C/ Rio Sena



Escala 1/4000

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO
PLANO: SECCIONES VIALES ORIENTATIVAS

Nº PLANO: 04

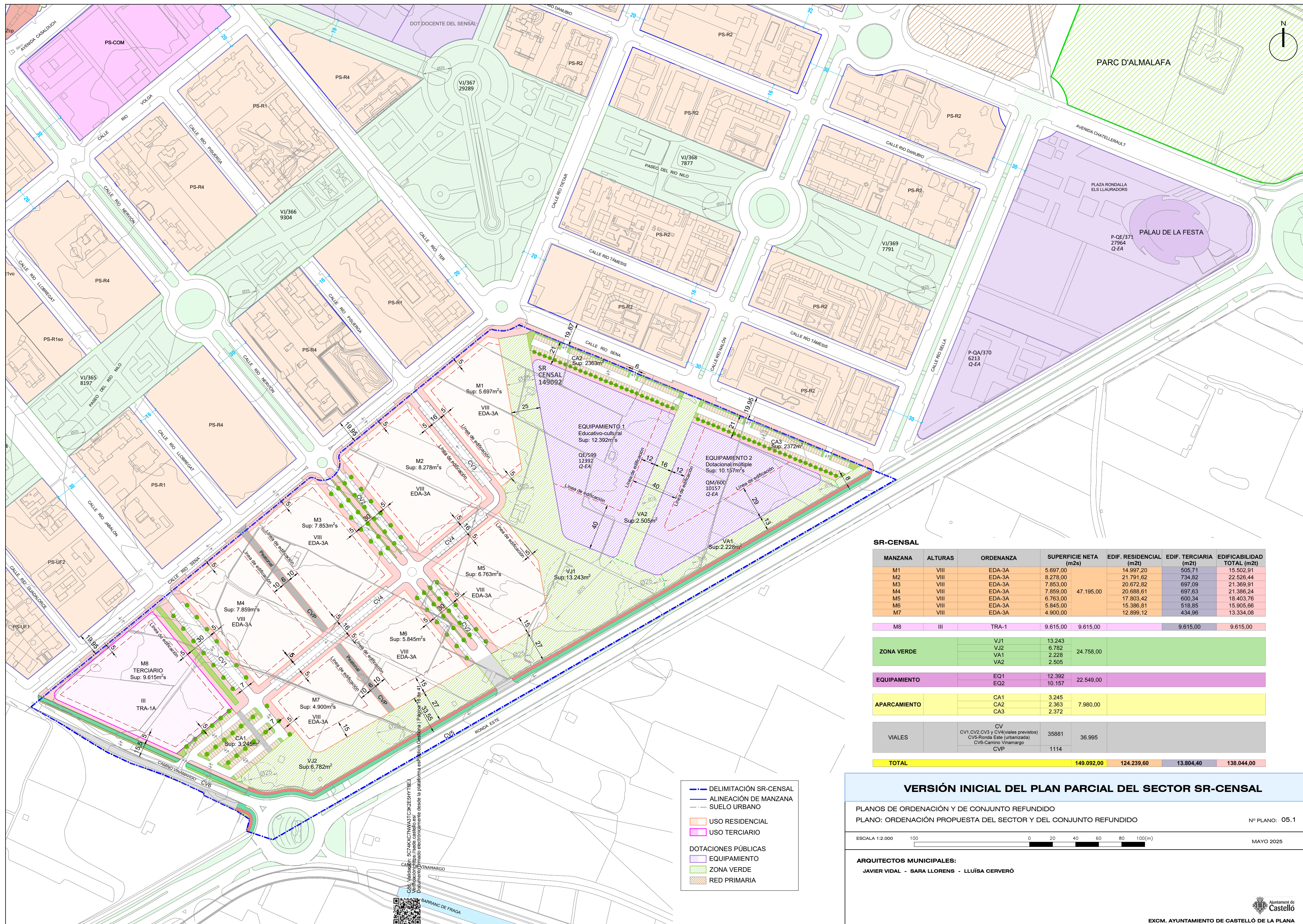
ESCALA 1:250 12,5 0 2,5 5 7,5 10 12,5(cm)

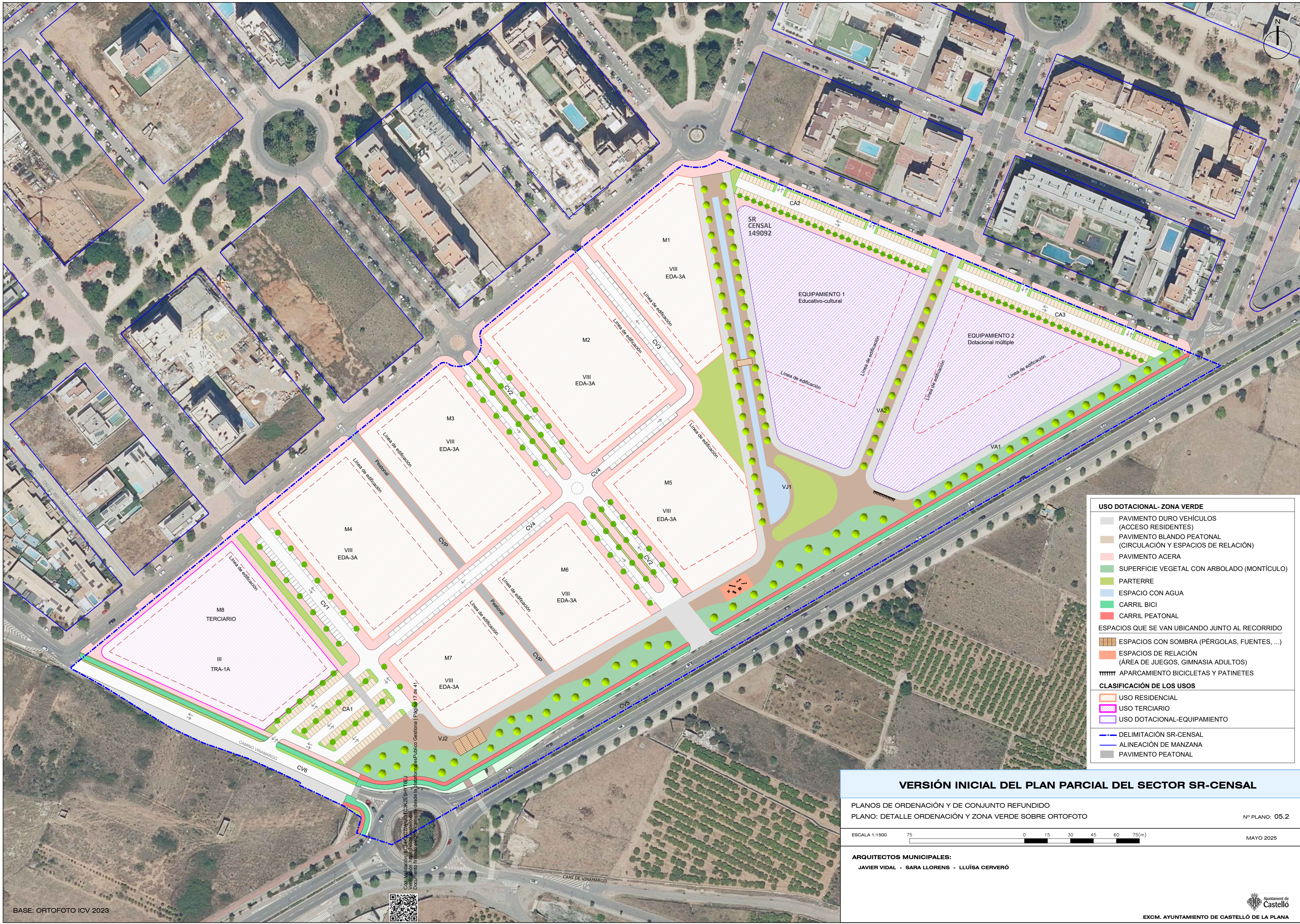
MAYO 2025

ARQUITECTOS MUNICIPALES:
JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLUÍSA CERVERÓ



Cód. Verificación: 5074KXCTNMA37CSXZK5MYTUEJ
Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 41





USO DOTACIONAL- ZONA VERDE

PAVIMENTO DURO VEHÍCULOS
(ACCESO RESIDENTES)

PAVIMENTO BLANDO PEATONAL
(CIRCULACIÓN Y ESPACIOS DE RELACIÓN)

PAVIMENTO ACERA

SUPERFICIE VEGETAL CON ARBOLADO (MONTÍCULO)

PARTERRE

ESPACIO CON AGUA

CARRIL BICI

CARRIL PEATONAL

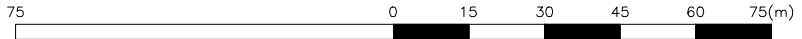
ESPACIOS QUE SE VAN UBICANDO JUNTO AL RECORRIDOESPACIOS CON SOMBRA (PÉRGOLAS, FUENTES, ...)ESPACIOS DE RELACIÓN
(ÁREA DE JUEGOS, GIMNASIA ADULTOS)APARCAMIENTO BICICLETAS Y PATINETES**CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**USO RESIDENCIALUSO TerciarioUSO DOTACIONAL-EQUIPAMIENTODELIMITACIÓN SR-CENSALALINEACIÓN DE MANZANAPAVIMENTO PEATONAL

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO
PLANO: DETALLE ORDENACIÓN Y ZONA VERDE SOBRE ORTOFOTO

Nº PLANO: 05.2

ESCALA 1:1500



MAYO 2025

ARQUITECTOS MUNICIPALES:
JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLUÍSA CERVERÓ



Cada Validador: 02/04/2025 10:00:00 (C02K2E5M7T0EJ)
Verificación: https://sede.castellon.es/verificador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 41

DELIMITACIÓN SR-CENSAL

ALINEACIÓN DE MANZANA

RED HÍDRICA

DOTACIONES EXISTENTES

ZONAS VERDES

ZONA LIBRE EN EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ZONA LIBRE EN EQUIPAMIENTOS DOCENTES-CULTURALES

ZONA LIBRE EN EQUIPAMIENTOS DE USO MÚLTIPLE

DOTACIONES PREVISTAS

ZONAS VERDES

ZONA LIBRE EN EQUIPAMIENTOS DOCENTES-CULTURALES

ZONA LIBRE EN COMUNICACIONES-APARCAMIENTOS

ZONA LIBRE EN EQUIPAMIENTOS DE USO MÚLTIPLE

ELEMENTOS DE CONEXIÓN

VÍAS / PLATAFORMAS PEATONALES (EXISTENTES / PROPUESTAS)

CARRIL BICI EXISTENTE

CARRIL BICI PROPUESTO

CICLOCALLE

BANCADAS BICICAS

PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO AUTOBÚS

RECORRIDOS VERDES

RECORRIDOS VERDES PORMENORIZADOS

RECORRIDOS DE APROXIMACIÓN A CENTROS DOCENTES

DELIMITACIÓN ÁREAS DE ESTUDIO

COMERCIOS Y SERVICIOS COTIDIANOS

USO TERCIARIO DOMINANTE

USO TERCIARIO COMPATIBLE EN RESIDENCIAL DOMINANTE

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO
PLANO: RED DE ESPACIOS COMUNES DEL SECTOR

Nº PLANO: 06

ESCALA 1:2.000 100 0 20 40 60 80 100(m)

MAYO 2025

ARQUITECTOS MUNICIPALES:
JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLÚISA CERVERÓ

EXCM. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA



VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SR-CENSAL
MAYO 2025



Cód. Validación: 6C74K27NW/3K2E9HYT6E.
Verificación: <https://sede.castello.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 41



Ajuntament de Castelló de la Plana



Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 41

EQUIPO REDACTOR

SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

Francisco Javier Vidal Nebot. Director de Urbanismo

Maite Bort Martí. Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

Sara Llorens Piñana. Arquitecta.

Lluïsa Cerveró Tatay. Arquitecta.

Minerva Vidal Ferrando. Delineante.

Maria Pilar Pradas Salvador. Delineante.

Víctor Manuel Bueno Muñoz. Geomático.

Maria del Carmen Conejero. Administrativa.

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1º. PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO

Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.

Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.

Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.

Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.

Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.

Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.

Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.

Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2º. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

2.1 Ordenanza particular de edificación y usos del suelo

2.2 Ficha de gestión de la ordenación pormenorizada del sector SR-CENSAL

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-3A





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 41

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas normas se aplicarán en el ámbito de actuación delimitado como SR-CENSAL, y que se encuentra definido gráficamente en los planos de ordenación de este instrumento de planeamiento.

El proyecto de urbanización recogerá todas las condiciones de urbanización establecidas en el presente documento y en la normativa del Plan de Ordenación Pormenorizada (artículo 10.3).

Artículo 2. NORMATIVA APLICABLE

La normativa de aplicación a este Plan Parcial, además de la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, son las determinaciones que establece el Plan General Estructural (en adelante PGE) y el Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante POP) para el ámbito delimitado como SR-CENSAL.

Artículo 3.- DOCUMENTOS

El Plan Parcial está compuesto de los siguientes documentos:

- Documentación sin eficacia normativa:

- Memoria informativa y justificativa
- Estudio de integración paisajística
- Planos de estado actual y de afecciones del territorio
- Inventario de edificaciones existentes
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica
- Anexo I. Ficha de zona del PGE: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del PGE del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector Sr-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

- Documentación con eficacia normativa:

- Planos de ordenación y plano de conjunto refundido
- Ordenanza particular de edificación y usos del suelo
- Anexo I. Ficha de gestión de la ordenación pormenorizada del sector SR-CENSAL

- Anexo II:

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A

Artículo 4. INCOMPATIBILIDADES DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Los edificios e instalaciones y usos que no se adecúen al régimen de uso y edificación establecidos en el presente Plan se declararán en la situación correspondiente de fuera de ordenación o inadecuación regulados en el título X de las Normas Urbanísticas del PGE.

Artículo 5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de las nuevas edificaciones quedará supeditada al cumplimiento de la legislación urbanística vigente. Su uso y concesión de las correspondientes licencias estarán condicionados a la ejecución de las obras de urbanización.

TÍTULO II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Artículo 6. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Se considera que todo el ámbito delimitado por el Plan Parcial forma una única Unidad de Ejecución. Se deberá elaborar un Programa de Actuación Integrada (PAI).

Las condiciones de planeamiento y gestión se encuentran incluidas en la ficha de gestión de la ordenación pormenorizada del sector SR-CENSAL que se encuentra en el Anexo I de este documento normativo.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación se encuentran incluidas en las fichas de subzona de ordenación EDA-3A y TRA-1A, que se encuentra en el Anexo I de este documento normativo.

Las condiciones de la edificación de los equipamientos corresponden a equipamientos en edificación aislada (Q-EA) y se encuentran incluidas en la sección tercera del capítulo 10 de las ordenanzas del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Los retranqueos de la edificación serán los reflejados en los planos de ordenación de este Plan Parcial.





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 41

ANEXO I

Ficha de gestión de la ordenación pormenorizada del sector SR-CENSAL



Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ
Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 41



Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 41

CÓDIGO DEL SECTOR : SR-CENSAL

SITUACIÓN DEL SECTOR

El sector se encuentra localizado en el interior de la ronda de circunvalación, en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad en sus lados norte y oeste, limitando con el Camí de Vinamargo por el sur y la ronda de circunvalación por el este. La red primaria del Parque Almalafa se sitúa muy próximo al sector en dirección norte y colindante también con la ronda de circunvalación.

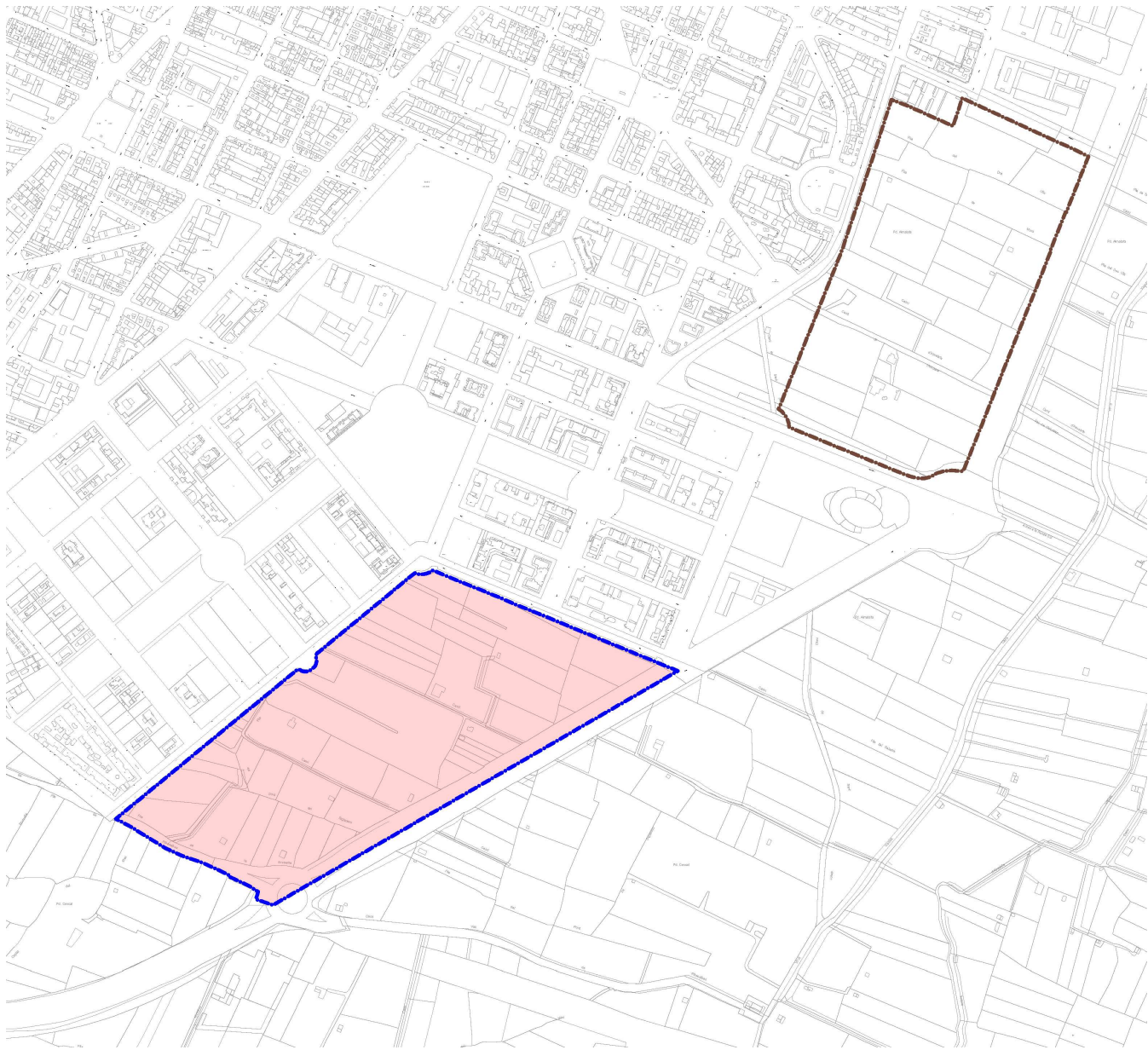
RÉGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO: Urbanizable	USO DOMINANTE: Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN: Edificación aislada	ORDENANZA DE APLICACIÓN: EDA-3A/TRA-1A
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Bloque exento	

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

SR-CENSAL

A.- Estado actual de los terrenos

Se trata de un ámbito que se encuentra en un estado de abandono configurando una zona de borde de tipo residual. En el ámbito existen edificaciones que se encuentran en estado de ruina.

B.- Afecciones y riesgos

No figuran afecciones en este sector.

C.- Elementos catalogados

No figuran elementos catalogados en este sector.



Cód. Validación: 5C74KX07NWA3TC3K2E5HYT6EJ
Verificación: <https://sede.castello.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Castellón | Página 28 de 41



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

RP ADSCRITA PARQUE ALMALAFA

A.- Estado actual de los terrenos

Se trata de un ámbito que se encuentra en un estado de abandono configurando una zona de borde de tipo residual. En el ámbito existe una edificación en estado de conservación normal y varios huertos urbanos.

B.- Afecciones y riesgos

No figuran afecciones en esta red primaria.

C.- Elementos catalogados

Incluido en el catálogo de patrimonio etnológico:
BRL "Bassa de Cànem vora l'Avinguda de Chatellerault" CE-70

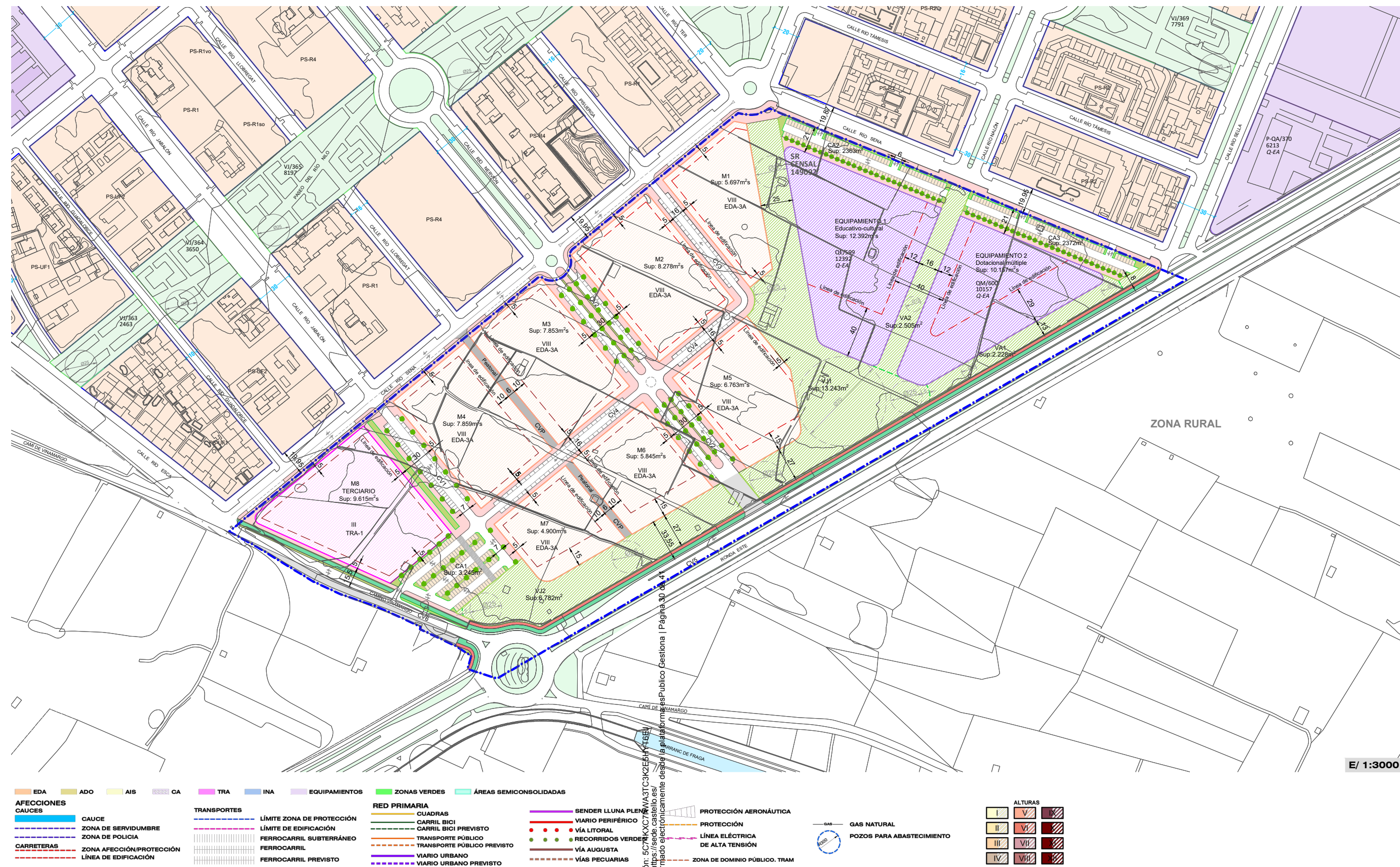


Cód. Validación: 5C74KXCZMWA3T3K2E9HYT6EJ
Verificación: <https://sede.castello.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



E/ 1:3000

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan Parcial, 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 recogidas en el Estudio de Integración Paisajística y de la preservación y continuidad de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* del Plan de Ordenación Pormenorizada y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas del mismo Plan.

De conformidad con el Estudio de Integración Paisajística los elementos próximos al sector que componen la infraestructura verde próxima son:

- La unidad de paisaje de alto valor UP.4 cultivos de la plana, colindante al sector y que incorpora el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 “Huerta de la Plana de Castellón”.
- Áreas de conexión de la infraestructura verde, y de la infraestructura verde urbana estructural.
- Recorridos verdes: Camí de Vinamargo, Paseo Río Nilo, Ronda de circunvalación, Calle Río Nervión, Carril bici Paseo Río Nilo y calle Río Sena, Camí de Sant Josep
- Conectores hidráulicos: Acequia Mayor, Barranco de Fraga
- Espacio público.

Respecto a los elementos catalogados:

No existen en el ámbito del Plan Parcial, ni en sus inmediaciones espacios naturales protegidos, ni elementos catalogados. No obstante, se localiza una Bassa de Cànem (C-E-70), incluida en la sección de patrimonio etnológico del catálogo de protecciones del municipio de Castelló de la Plana.

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, se elabora un Estudio Acústico que propone las siguientes soluciones para mitigar los niveles de ruido:

- Montículo de tierra en la zona verde limítrofe a la ronda de circunvalación.
- Reducción de la velocidad en la Ronda Este.
- Retranqueo de los edificios en las manzanas más próximas a la ronda este.
- Barreras acústicas.
- Reubicación del área docente: Se ha identificado una zona óptima dentro del sector para la ubicación de un centro educativo, donde los niveles de ruido son más bajos y cumplen con los estándares acústicos.

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.

Se recomienda la implementación combinada de varias de las medidas correctoras mencionadas, especialmente el retranqueo de los edificios y la creación del montículo de tierra, para garantizar que los niveles de ruido en las áreas residenciales se mantengan dentro de los límites aceptables.

Para la zona docente, se tendrá en cuenta para el proyecto de edificación un diseño en relación con que garantice un entorno acústicamente adecuado para actividades educativas.

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

- Itinerarios peatonales:

Se crearán itinerarios peatonales accesibles que garanticen el uso y la circulación de forma segura entre la nueva zona y la zona urbana consolidada, concretamente en las intersecciones con las calles Río Guadalorce, Río Jabalón, Río Llobregat, Río Nervión, Río Pisuerga, Río Tietar, Río Ter y Río Nalón. Dichas actuaciones incluirán la ejecución de los vados peatonales en ambos lados de las calles. Todo ello de acuerdo a la previsiones para itinerarios peatonales accesibles (IPA) y cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares previstos en la normativa de accesibilidad.

- Sección viaria calle Río Sena:

En la actualidad la calle Río Sena, tramo entre la calle Río Esca y Río Ter, presenta una sección viaria con estacionamiento en lado oeste, con un carril de circulación sentido sur y dos carriles de circulación sentido norte. Por otro lado, la acera en la parte recayente al ámbito de actuación presenta una línea de farolas y una anchura inferior a 2 metros.

Por lo tanto, al efecto de mejorar la ordenación del tráfico se adecuarán las aceras existentes lado del ámbito de actuación que cumplan normativa de accesibilidad y dotarlas de orejas o martillos en las intersecciones al efecto de poder habilitar los pasos peatonales y habilitar la siguiente propuesta de sección viaria.

- Propuestas de intersección rotonda calle Río Nervión con Río Sena:

Revisada la intersección existente en glorieta existente en la calle Río Nervión con Río Sena se comprueba que actualmente el diseño geométrico de la misma no cumple con los requerimientos mínimos de diseño y seguridad vial exigidos. Se recomienda ajustar la sección vial propuesta en el borrador del plan parcial para la calle Río Nervión de manera que se pueda encajar ambas secciones y mejorar el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.

- Intersección vial servicio Ronda Este con calle Río Sella:

Revisada la intersección existente en el vial de servicio de la Ronda Este con calle Río Sella se comprueba que actualmente presenta un diseño que puede provocar retenciones en el citado vial de servicio de la Ronda Este. Por lo que, se considera que se efectúen las necesarias mejoras en el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo fundamental con el desarrollo del sector SR-Censal es posibilitar la expansión de la ciudad en la parte sureste del casco urbano, en un área que ya ha quedado colmatada por la edificación, definiendo una zona de uso residencial y de parque público que complete el vacío existente hasta el límite de la ronda de circunvalación.

Asimismo, se obtiene la totalidad de los terrenos que conforman el parque público de Almalafa.

También, se mejora el acceso a la ciudad desde la ronda a través del Camí de Vinamargo, que en la actualidad presenta deficiencias.

- Se configura el borde urbano en el límite sureste de la ciudad, completando ámbitos semirurbanizados y cosiendo implantaciones residenciales de núcleos periféricos.
- Se favorece la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos y se potencia la incorporación de una red de “recorridos verdes” que conecten las principales zonas verdes y equipamientos.
- Se obtienen los terrenos del Parque Almalafa para crear una nueva zona verde que potencia el recorrido verde de la ronda de circunvalación y mejora la imagen de la ciudad en el borde urbano. Además, se incrementa el estándar dotacional de zona verde por habitante.
- Se generan ámbitos nuevos de estancia y de relación con las zonas verdes de la ordenación del sector y con terrenos del Parque Almalafa para el disfrute de la ciudadanía. Además de nuevos equipamientos públicos, entre ellos un dotacional docente.
- Se mejora la calidad del medio urbano y se fomenta la movilidad sostenible, al crear más recorrido de carril bici y de conexiones peatonales.

Dada su ubicación, se propone de un sector de densidad alta, que pretende dar continuidad a un entorno urbanizado de alta densidad también y con edificación abierta. Por todo ello, se define un sistema de ordenación aislada de edificación abierta también con las ordenanzas EDA-3A y TRA-1A. Se localizan las dotaciones al noroeste del sector y una zona verde continua a lo largo del límite del sector con la ronda de circunvalación.

El uso terciario, aunque también se encuentra en las plantas pajas de las manzanas residenciales, se concentra en la manzana ubicada al sur del sector coincidiendo con la zona de menor altura y una mayor accesibilidad desde la ronda.

No existen afecciones en el ámbito.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

MANZANA	ALTURAS	ORDENANZA	SUPERFICIE NETA (m2s)		EDIF. RESIDENCIAL (m2t)	EDIF. TERCIARIA (m2t)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
M1	VIII	EDA-3A	5.697,00	47.195,00	14.997,20	505,71	15.502,91
M2	VIII	EDA-3A	8.278,00		21.791,62	734,82	22.526,44
M3	VIII	EDA-3A	7.853,00		20.672,82	697,09	21.369,91
M4	VIII	EDA-3A	7.859,00		20.688,61	697,63	21.386,24
M5	VIII	EDA-3A	6.763,00		17.803,42	600,34	18.403,76
M6	VIII	EDA-3A	5.845,00		15.386,81	518,85	15.905,66
M7	VIII	EDA-3A	4.900,00		12.899,12	434,96	13.334,08
M8	III	TRA-1	9.615,00	9.615,00		9.615,00	9.615,00
ZONA VERDE		VJ1	13.243	24.758,00			
		VJ2	6.782				
		VA1	2.228				
		VA2	2.505				
EQUIPAMIENTO		EQ1	12.392	22.549,00			
		EQ2	10.157				
APARCAMIENTO		CA1	3.245	7.980,00			
		CA2	2.363				
		CA3	2.372				
VIALES		CV CV1,CV2,CV3 y CV4(viales previstos) CV5-Ronda Este (urbanizada) CV6-Camino Vinamargo	35881	36.995			
		CVP	1114				
TOTAL			149.092,00		124.239,60	13.804,40	138.044,00

De la edificabilidad total en las manzanas residenciales se reserva un mínimo en planta baja para uso terciario.

Subzona de ordenación	Superf. neta (m2s)	Edificabilidad total (m2t)	Edificabilidad residencial (m2t)	Edificabilidad terciaria
EDA-3A (Residencial)	47.195	128.429	124.239,6	4.189,4(Planta baja)
TRA-1A (Terciario)	9.615	9.615	-	9.615 (Manzana 8)
Total	56.810	138.044	124.239,6	13.804,4

Asimismo, se reserva un 30% de la edificabilidad residencial (37.271,88 m²t) para viviendas de protección pública (VPP). Será en el proyecto de reparcelación cuando se establezca su localización.

Edificabilidad residencial	Edificabilidad (m2t)	Número de viviendas(*)
Vivienda de protección pública (VPP)	37.271,88	372
Vivienda libre	86.967,72	756
Total	124.239,6	1.128

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

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

Los espacios destinados a aparcamiento dispondrán de vegetación y/o arbolado que favorezca la obtención de sombra y se materializarán mediante sistemas de drenaje sostenible.

La dotación educativa tendrá en cuenta la posible afección acústica en su diseño.

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

USO DOTACIONAL	SUPERFICIES MÍNIMA EXIGIDAS			SUPERFICIES Ordenación propuesta
	USO RESIDENCIAL 124.239,6 m2t	USO TERCIARIO 13.804,4m2t	TOTAL (m2s)	
DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO (ZV + EQ)	35 m2s/100 m2tRES 43.484 m2s	-	43.484 m2s	47.307 m2s (Cumple)
ZONA VERDE	15 m2s/ 100 m2tRES 18.636 m2s	4 m2s/100 m2tTER 552m2s	19.188 m2s	24.758 m2s (Cumple)
EQUIPAMIENTOS (*)	Resto	-	-	-

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR SR-CENSAL			
Mínimas para uso residencial	Mínimas para uso terciario	Total mínimas SR-Censal	Ordenación propuesta
0,25 plazas/habitante 705 plazas	1 plaza/100 m2t TER 138 plazas	843 plazas	582 plazas (*)se justifica conforme al anexo IV del TRLOTUP

(*) No se llega al mínimo de plazas de aparcamiento puesto que faltan 261 plazas. No obstante, el punto 4.4 del anexo IV del TRLOTUP **permite minorar el número de plazas de aparcamiento de forma justificada** siempre que la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido y que se garantice que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

En nuestro caso y con nuestra ordenación propuesta queda justificada la citada minoración puesto que la ordenación pormenorizada:

- Favorece una movilidad más sostenible.

- La banda verde forma parte de la infraestructura verde potenciando el recorrido verde que linda con la ronda de circunvalación y conocida como la "ruta del colesterol", además de conectar los futuros equipamientos con el paseo del Río Nilo.

- Es coherente con la red de espacios comunes.

- Tenemos una mayor superficie de zona verde que la exigida por el anexo IV por lo que mejora el mínimo exigido por los estándares de calidad urbana de la actuación del sector.

Conforme el artículo 1.1 del anexo IV del TRLOTUP, la ordenación pormenorizada del sector SR-Censal cumple con el principio general de la regulación de los estándares urbanísticos que se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos el estándar dotacional global (EDG) del PP SR-Censal resulta un valor de 1,4958 m2t/m2s, obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

IEG = 138.044 m2t / 92.282 m2s= 1,4958 m2t/m2s

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
ZONA VERDE	SUPERFICIE NETA (m2s)
VJ1	13.243
VJ2	6.782
VA1	2.228
VA2	2.505
Total ZV	24.758,00
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE NETA (m2s)
EQ1	12.392
EQ2	10.157
Total EQ	22.549,00
COMUNICACIONES	SUPERFICIE NETA (m2s)
RED VIARIA	
CV1, CV2, CV3 y CV4	35.881
CV5 (Ronda Este)	
CV6 (Camino Vinamargo)	
CVP1 y CVP2 (Peatonales)	1.114
Total CV	36.995,00
APARCAMIENTO	
CA1	3.245
CA2	2.363
CA3	2.372
Total CA	7.980,00
Total COMUNICACIONES	44.975,00
TOTAL	92.282,00



b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

En la ordenación pormenorizada del SR-Censal la red viaria urbana está formada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior del sector, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario. También se incorporan vías peatonales.

Viales		Anchura (metros)	Cumple anexo
CV1	Red viaria tránsito	30	si
CV2	Red viaria tránsito	30	si
CV3	Red viaria tránsito	16	si
CV4	Red viaria tránsito	16	si
CV5	Red viaria tránsito (Ronda Este ya ejecutada)	22	si
CV6	Red viaria tránsito (Camino Vinamargo)	21-23	si
CVP1	Red viaria prioridad peatonal	6	si
CVP2	Red viaria prioridad peatonal	6	si

	Superficie total red viaria= 36.995 m2s		
--	--	--	--

- El diseño de la red vial 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 la ordenación se prevé la continuidad del recorrido de carril bici junto el Camino Vinamargo y que conectará con el existente de la ronda de circunvalación con una banda específica de anchura mínima de 2 metros.
- Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos diferenciarán en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos y la franja de circulación exclusiva de viandantes.
- Además, las áreas peatonales estarán separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo, como es el caso de las manzanas residenciales de la 4 a la 7.
- 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 del TRLOTUP. 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:
 VJ1 con una superficie de 13.243 m²s >1,000 m²s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.
 VJ2 con una superficie de 6.782 m²s >1,000 m²s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.
- También se incluyen 2 áreas de juego (AV) cuya superficie total del área de juego es de 4.733 m²s supone un 19,11 % menor a 20 % de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes condición impuesta por el TRL0TUP.
 VA1 con una superficie de 2.228 m²s >200 m²s y en la que se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.
 VA2 con una superficie de 2.505 m²s >200 m²s y en la que se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

- En cuanto a su ubicación, dan continuidad a las zonas verdes colindantes y la franja a lo largo de la ronda este la zona verde es un elemento de transición entre el suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable, mejorando la imagen visual del citado borde de ciudad.

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 138 árboles en este caso.

5.CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Las características de la urbanización se adaptarán a la normativa ya definida en el planeamiento vigente del municipio de Castellón de la Plana.

Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo a las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, y en las condiciones derivadas del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y el anexo XII del TRLOTUP. Se atenderá especialmente a las necesidades de la población mayor y de la infantil, siendo éstas las más sensibles.

5.1 VIALES:

En la intersección entre la calle Río Nervión con el nuevo CV4, se considera conveniente que se efectúe la previsión de habilitar una rotonda de pequeñas dimensiones con isla central de diámetro exterior entre 14 y 24 metros. En el plano de ordenación pormenorizado ya se ha incluido esta pequeña rotonda con el objeto de que las alineaciones de las manzanas que dan frente a dicha rotonda sean las adecuadas.

Se adecuarán las aceras existentes que circundan el ámbito de actuación con el objeto de que cumplan la normativa de accesibilidad y dotarlas de orejas o martillos en las intersecciones al efecto de poder habilitar los pasos peatonales y habilitar la siguiente propuesta de sección viaria.

En las vías ciclistas que discurran a la misma cota que la acera, entre el espacio peatonal y la vía ciclista se dispondrá una nítida separación física, como pueden ser parterres con vegetación o setos.

Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de viandantes, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad. Especialmente los viales peatonales, de manera se favorezca la creación de espacios de relación junto a las manzanas residenciales, disuadiendo además del aparcamiento furtivo de vehículos motorizados. Todo ello sin afectar a los posibles accesos rodados a los respectivos garajes de las edificaciones residenciales. Asimismo, en el proyecto de urbanización también se introducirá toda la señalética vial necesaria para un adecuado funcionamiento.

La materialidad y el diseño de los viales será de manera que quede garantizada una imagen de conjunto. Se seleccionarán materiales y cromatismos adecuados al paisaje urbano circundante, teniendo en cuenta la proximidad al paisaje agrícola en los espacios limítrofes con dicha unidad de paisaje.

Con el objetivo de dar continuidad a la infraestructura verde urbana, los viales que se proponen ejercerán de corredores visuales y funcionales de dicha infraestructura incorporando arbolado y/o vegetación, puesto que se diseñan con una sección suficiente.

5.2 ZONAS VERDES:

Dadas las limitaciones en cuanto a consumo de agua, la jardinería propuesta ha de tener en cuenta la utilización de sistemas de riego eficientes, que ajusten el consumo de agua y que eviten despilfarros y pérdidas. En este sentido, se considera adecuada la utilización de un sistema de riego localizado, tipo goteo, tubería de exudación, etc. Se evitará la utilización del riego por aspersión dadas las pérdidas por evaporación y menor eficiencia. El sistema de riego a implementar deberá cubrir el 100% de la superficie a regar. Estará automatizado y centralizado, de manera que se pueda tener un control del mismo de forma remota.

La vegetación a utilizar en el ajardinamiento deberá evitar la utilización de céspedes para el cubrimiento del suelo. Se tenderá mayoritariamente a la utilización de especies arbustivas y tapizantes, que tienen una mayor evapotranspiración, con la mejora las condiciones ambientales al aumentar la humedad ambiental. El suelo se deberá cubrir con acolchados, sobre todo de origen vegetal, a fin de evitar evaporaciones y favorecer el control de hierbas adventicias. Las especies arbustivas y tapizantes a utilizar estarán adaptadas al clima mediterráneo árido, evitando especies con un mucha demanda hídrica. En ningún caso se podrán utilizar especies invasoras.

Respecto al arbolado, se estará a lo indicado en el Plan Director del Arbolado de Castelló de la Plana, y en concreto a los siguientes documentos:

- III Modelo de arbolado
- Manual de implantación del arbolado
- Directrices de adecuación del espacio
- Directrices de protección del arbolado frente a obras
- Directrices para la selección de especies.
- Se adjuntan los documentos indicados al expediente.

El diseño de las zonas verde colindante a la ronda de circunvalación tendrá en cuenta su función para paliar la afeción acústica del tráfico motorizado, de conformidad con el Estudio Acústico que acompaña a este Plan Parcial.

PARQUE DE ALMALAFA:

Si bien la ejecución de este parque no es objeto de la ordenación propuesta de este sector, sí forma parte de la red primaria adscrita al mismo, por lo que se realizan las siguientes consideraciones que deberán incorporarse en el futuro proyecto del parque:

Se preservará y pondrá en valor el elemento protegido Bassa de Cànem existente al sur de su delimitación.

Resultará necesario para dotar de iluminación los suelos de titularidad pública, la instalación de nuevos cuadros de mando y protección, y envolventes para albergar la conexión de nuevas acometidas y contador eléctrico.

En relación con las redes de saneamiento y aguas pluviales:

- En caso de que en esta zona sea necesario realizar conexiones a la red de saneamiento de aguas residuales, éstas se podrán conectar al colector de Ø600 mm del camino de Almalafa o bien a los colectores de Ø400 mm que discurren por la avenida Chatellerault y la C/ Carcagente.
- Las aguas pluviales de esta zona se podrán conectar a los colectores de drenaje de la avenida Chatellerault de Ø800 mm, al colector de pluviales del camino Almalafa de Ø600 mm y al colector de Ø400 mm de la calle Carcagente.

7.3 INSTALACIONES:

RIEGO:

El PLAN DIRECTOR DE AGUA REGENERADA DE CASTELLÓN DE LA PLANA aprobado por Acuerdo Plenario de 30 de mayo de 2024 y publicada su aprobación definitiva en el BOP Nº115 de fecha 21 de septiembre de 2024, recoge en sus apartados 2. Estudio de la demanda y 5. Red de transporte de agua regenerada, que la "Zona Censal", atendiendo a la demanda base prevista media-alta, su proximidad a redes existentes y a la densidad de edificación del entorno, es considerada como una zona prioritaria se incluye dentro de las zonas prioritarias a ser regadas con agua regenerada procedente de la EDAR de Castellón.

Por tal motivo, en previsión de que en un futuro se amplíe la red de transporte de agua regenerada hasta la zona, la red de riego deberá proyectarse atendiendo a los siguientes requisitos:

- Deberá preverse un ramal de acometida de la red de riego en la Ronda Este, en previsión futura para cuando se haya ejecutado la red de transporte necesaria para abastecer la zona. En tanto en cuanto no se haya ejecutado esta ampliación, podrá efectuarse de forma provisional, una acometida a la red de abastecimiento.



- La red de riego en ningún caso podrá abastecer otro usos diferentes tales como fuentes ornamentales, fuentes de consumo humano, etc.

La red de riego se proyectará atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales decretos que regulan la gestión del agua.

REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES:

Las redes de saneamiento y pluviales se ejecutarán mediante redes separativas totalmente independiente de manera que no se generen desbordamientos de la red de saneamiento a la red de pluviales.
La gestión de las aguas de lluvia deberán realizarse, en la medida de lo posible, mediante Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente.

El cálculo y diseño de estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en la Guía básica de diseño de sistemas urbanos de drenaje sostenible para el término municipal de Castelló de la Plana disponible en la web municipal de este Ayuntamiento (<https://www.castello.es/es/-/qu%C3%Ada-b%C3%A1sica-de-dise%C3%B1o-de-sistemas-urbanos-de-drenaje-sostenible-para-el-t%C3%A9rmino-municipal-de-castell%C3%B3-de-la-plana>.)

En la zona del sector conviene evacuar la totalidad de las aguas pluviales hasta el barranco de Fraga que discurre por el lateral este de la Ronda Este hasta alcanzar el lateral sur del camino Villamargo. Será pues necesario, para realizar la conexión, atravesar la Ronda Este a la altura del camino Villamargo.
El saneamiento del sector se podrá conectar al colector sur que discurre por el camino Villamargo o bien al colector que discurre por la calle río Senia, situada al norte de la urbanización.

FIRMES Y PAVIMENTOS:

Para el dimensionamiento del firme, se deberá considerar una categoría de tráfico de T22, es decir, 200 <= IMDp < 500.
Será conveniente realizar los ensayos necesarios para determinar el tipo de explanada existente y así poder determinar la sección de firme necesaria según la Norma de Secciones de Firme de la Comunidad Valenciana

ALUMBRADO:

Toda la zona a desarrollar dispondrá de dotación adecuada de alumbrado.
Resultará necesario para dotar de iluminación los suelos de titularidad pública, la instalación de nuevos cuadros de mando y protección, y envolventes para albergar la conexión de nuevas acometidas y contador eléctrico.

OTROS:

El proyecto de urbanización recogerá los condicionantes que se establecen en el Plan Local de Residuos (BOP nº100 de 20 de agosto de 2022),el cual se aprueba inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 31 de marzo de 2022, y que tras ser sometido a información pública no habiéndose formulado alegaciones o sugerencias, se elevó a definitivo el citado acuerdo. Todo ello teniendo en cuenta especialmente lo recogido en la "Medida E2.2.3: Ordenar la ubicación de los contenedores atendiendo a la unificación de criterios de diseño del espacio público"

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 delimitará una única unidad de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación están previstos distintos usos dentro de la tipología de la edificación abierta (EDA-3A, y TRA-1A), por lo que en el momento de la reparcelación se estudiará si procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.

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

- La ordenación garantiza el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegura 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.

- La red de espacios comunes se define en el plano de ordenación *06.F Red de espacios comunes*, incorporando los elementos que se enuncian en el apartado 2 del anexo XII del TRLUTUP. Entre ellos se encuentran los equipamientos y los espacios de relación como zonas peatonales, zonas verdes, espacios libres de las dotaciones. También se incorporan los comercios y servicios, teniendo en cuenta que se propone, además de una manzana íntegramente terciaria, la compatibilidad de usos terciarios en manzanas residenciales. Se mejoran los recorridos ciclistas, los viales son de gran amplitud hasta los peatonales y los espacios libres y las zonas verdes no generan espacios escondidos. Todos los itinerarios de la red de espacios comunes son recorridos a pie accesibles y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad, en el proyecto de urbanización. Asimismo, en dicho proyecto se introducirá toda la señalética vial necesaria para un adecuado funcionamiento.

- 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 cuyas dimensiones, diseño y materialidad de los espacios públicos son los adecuados. Asimismo, se posibilita la creación de viviendas que cubran diferentes necesidades ante la diversidad familiar actual. (Reserva del 30% 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. La red viaria que comunica estos espacios continúa la red existente favoreciendo la conectividad de la zona a desarrollar con la urbanización colindante. Asimismo, en el espacio público se dispone de superficie suficiente para una adecuada localización de espacios para gestión de residuos y otros espacios especiales (como para animales de compañía).

- Teniendo en cuenta la mejora de la calidad de vida de las personas que habitarán el ámbito de actuación, se reserva edificabilidad en las manzanas residenciales para el uso terciario, que permitan incorporar actividades complementarias al uso residencial y que favorezcan la creación de centros de trabajo evitando desplazamientos y dotando de vida a un nuevo barrio.

8. 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. En este caso la red primaria adscrita es la superficie correspondiente al Parque de Almalafa.

Los parámetros urbanísticos de gestión de la ficha del sector SR-Censal son condicionantes del Plan General Estructural y han sido tenidos en cuenta en la ordenación pormenorizada propuesta en este plan parcial.

Se trata de un sector con una densidad alta (más de 60 viviendas por hectárea), en la que el índice de edificabilidad bruta debe estar comprendido en el intervalo de 0,70 m2t/m2s y 1,00 m2t/m2s.

ÁREA DE REPARTO	
Superficie computable del sector SR-Censal	149.092m2s
Superficie Red Primaria Adscrita Parque Almalafa	122.756 m2s
Superficie Área de reparto	271.848 m2s

Con la ordenación del sector obtenemos una edificabilidad total de 138.044 m2t y una superficie bruta de 149.092 m2s, por lo que obtenemos un índice de edificabilidad bruta de 0,9258 m2t/m2s que estaría dentro del intervalo establecido por el PGE.

La superficie computable del sector (SCS) coincide con la superficie de terrenos incluidos en el ámbito del sector porque no existe ninguna dotación pública no viaria que se integre y que se mantenga en la ordenación establecida por el plan.

Tampoco existen en el ámbito de la actuación ninguna área semiconolidada ni zonas de protección derivadas de la legislación sectorial que podrían minorar la superficie computable.

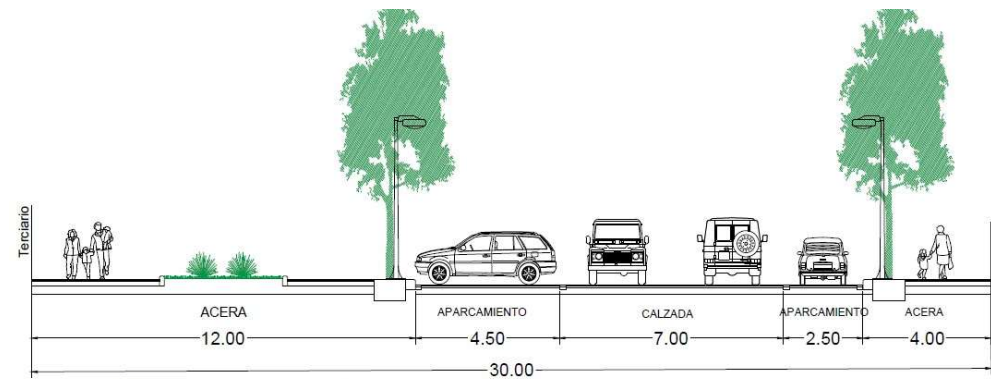
El IEB de 0,9258 m2t/m2s es mayor que el IEBMEDIO de 0,85 m2t/m2s, por lo que se produce un incremento de la edificabilidad respecto al índice de edificabilidad medio. Al aumentar el IEB, atendiendo al artículo 11.1.4 de las normas urbanísticas del PGE, en el sector se deberán generar mejoras dotacionales y mejoras en sostenibilidad urbana.

Parámetros de la ordenación propuesta	
SUPERFICIES	
Superficie computable del Sector	149.092 m2s
R.P.Adscrita (Parque Almalafa)	122.756 m2s
Superficie Área de Reparto	271.848 m2s
EDIFICABILIDAD	
IEB	0,9258 m2t/m2s
Edificabilidad total	138.044 m2t
Terciario (10%)	13.804,4 m2t
Residencial	124.239,6 m2t
VPP (30%)	37.271,88 m2t
Vivienda libre	86.967,72 m2t
Edificabilidad total homogeneizada (Coeficiente ponderación:1)	138.044 ua
APROVECHAMIENTO	
AT MEDIO	0,5078 ua/m2s
Aprovechamiento subjetivo (90%)	0,4570 ua/m2s (13.804,4 ua para Administración)

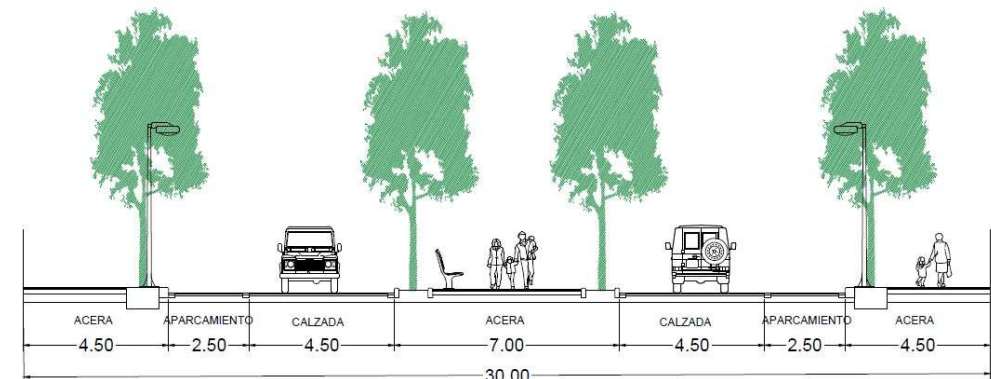


9. SECCIONES VIARIAS PROPUESTAS.

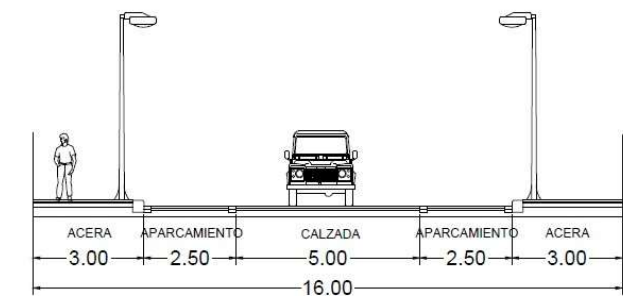
Las secciones de esta ficha son orientativas.



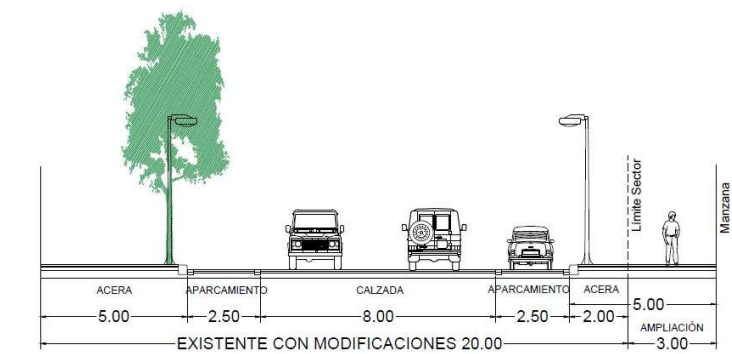
Alzado vial 30m continuación C/Río Jabalón



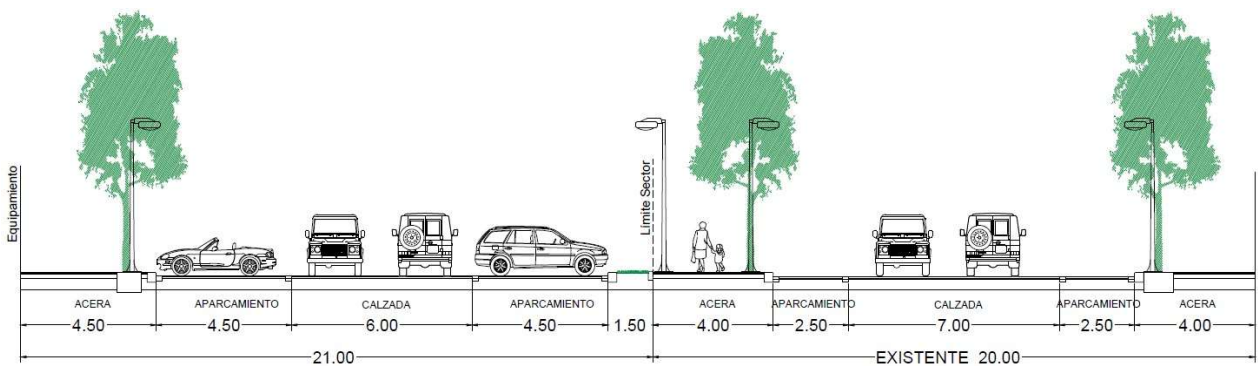
Alzado vial 30m continuación C/Río Nervión



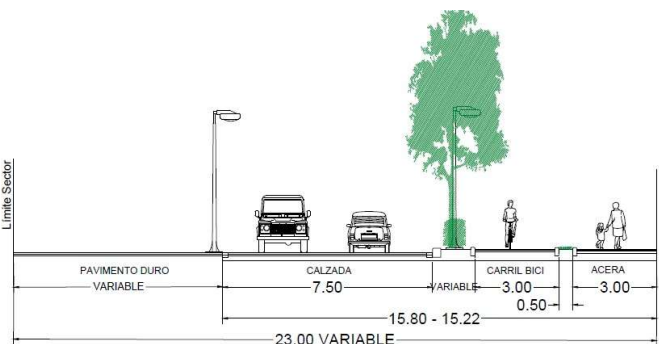
Alzado vial 16m



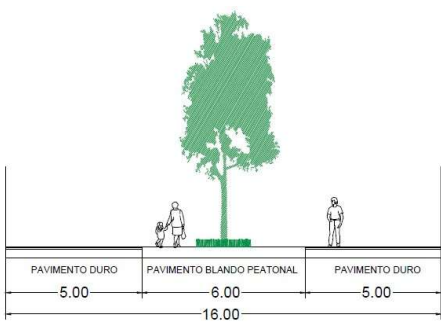
Alzado C/ Río Sena



Alzado aparcamiento delante de los equipamientos C/Río Sena



Alzado Camino Vinamargo



Alzado conexión peatonal





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 41

ANEXO II

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A



Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ
Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 41



Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 41

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-3A
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple

USOS COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Permitidos (art. 2.3 ordenanzas):Residencial Múltiple
INDUSTRIAL	Prohibido
TERCIARIO	<u>Comercial (CO):</u> Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6. <u>Administrativo(AD):</u> Permitidos todos <u>Residencial público (RP):</u> Permitidos todos excepto 2.8.2.a.2 y 2.8.2.a.3. En el terciario obligatorio en planta baja se prohíbe todo el uso residencial público. <u>Pública concurrencia (PC):</u> - Actividades culturales. Permitidos todos excepto 2.9.2.1.c - Actividades deportivas. Permitidos todos. - Establecimientos infantiles. Permitidos todos. - Actividades de ocio y entretenimiento. Sólo permitidos el 2.9.2.7.e - Actividades hosteleras y de restauración. Permitidos todos. <u>Aparcamiento (AP)</u> Permitidos todos. <u>Docente(DO)</u> Permitidos todos <u>Sanitario-asistencial (SA)</u> Permitidos todos <u>Infraestructuras-servicios urbanos (INF)</u> Permitidos todos excepto 2.13.2.b

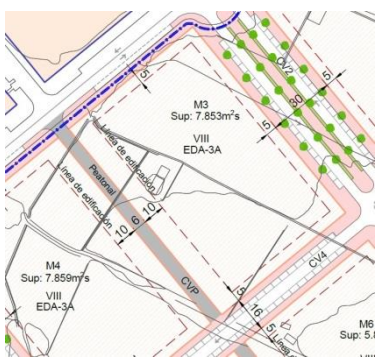
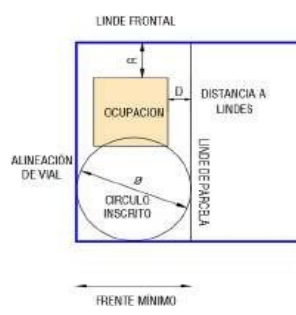
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Parcela mínima: 1.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 25 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 25 m.	Coefficiente de edificabilidad neta: 2,72 m ² t/m ² s. (*2) Coefficiente de ocupación: 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde pública: La señalada en los planos de la serie "D.Volumetría y Alineaciones". Distancia mínima al resto de linderos: 6 m Separación mínima entre edificaciones de parcela: 12 m (podrá reducirse hasta 6 m en caso de un solape entre los frentes de fachada de >15m) 	Número máximo de plantas: 8. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

(*1) Si las edificaciones se unen entre sí, mediante pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, no se tendrá en cuenta dicha separación puesto que se considerará como un único edificio. No obstante, deberá cumplirse lo indicado en la norma de habitabilidad en su apartado "patios".

Se podrán adosar edificios siempre y cuando se hagan coincidir las medianeras comunes y se presenten conjuntamente para la obtención de licencias de obras.

(*2) A efectos de edificabilidad no serán computables las partes diáfanas en planta baja las destinadas a esparcimiento de los vecinos (uso privativo comunitario) en los edificios de tipología residencial múltiple en bloque exento.

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: - Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP. - Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados - NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE) Zonas del litoral: Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados abiertos), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa. Vallados: Se regula en el artículo 7.2.3. El calado del vallado con huecos en más del 50 % de su superficie se refiere al plano vertical de fachada (frente de fachada) y no desde un plano lateral. Interior de la parcela: Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas ajardinadas del interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial atención a su diseño. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		





Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ

Verificación: <https://sede.castello.es/>

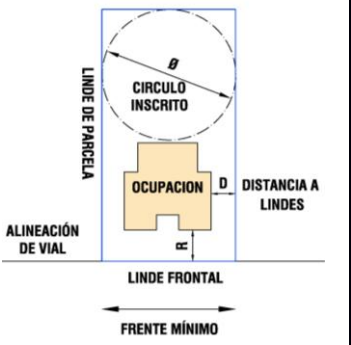
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 41

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-1A
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario

USOS COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad
INDUSTRIAL	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI En superficies > 200 m2s
TERCIARIO	<u>Comercial (CO):</u> Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6. <u>Administrativo(AD)</u> <u>Residencial público (RP):</u> Permitidos todos excepto 2.8.2.a.2 y 2.8.2.a.3. <u>Pública concurrencia (PC):</u> Actividades recreativas y socioculturales: - Actividades culturales. Permitidos todos. - Actividades deportivas. Permitidos todos. - Actividades feriales y parques de atracciones: Sólo permitido el 2.9.2.4.e (prohibidos el resto) - Establecimientos infantiles. Permitidos todos - Actividades recreativas y de azar. Permitidos todos - Actividades de ocio y entretenimiento: Sólo permitidos 2.9.2.7.d y 2.9.2.7.e (prohibidos el resto) - Actividades hosteleras y de restauración Permitidos todos. Espectáculos públicos: Permitidos todos excepto 2.9.2.3, 2.9.2.4 y 2.9.2.5 <u>Aparcamiento (AP)</u> <u>Docente(DO)</u> <u>Sanitario-asistencial (SA)</u> <u>Infraestructuras-servicios urbanos (INF)</u> Permitidos todos excepto 2.13.2.b

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 3000 m²s. Frente mínimo de parcela: 25 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 1,00 m²t/m²s Coefficiente máximo de ocupación: 80%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: La señalada en los planos de la serie "D.Volumetría y Alineaciones". Distancia mínima al resto de lindes: 5 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	Número máximo de plantas: 3. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP. - Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados - NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto. Interior de la parcela: Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas ajardinadas del interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial atención a su diseño. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2EGHYT6EJ
Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 41

