

DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SR-CENSAL

DICIEMBRE 2023



Ajuntament de Castelló de la Plana



ÍNDICE

MEMORIA

1. MARCO LEGAL
2. ÁMBITO
3. OBJETO DE LA CONSULTA
4. PROBLEMÁTICA A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA
5. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD
6. OBJETIVOS DEL PLAN
7. ALTERNATIVAS

ANEXOS

ANEXO I. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR SR-CENSAL DEL PGE.

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01: SITUACIÓN

PLANO 02: SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL PLANO DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

PLANO 03: SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL PLANO DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

PLANO 04: PLANO ESQUEMA ORIENTATIVO DEL SECTOR SR-CENSAL



1. MARCO LEGAL

El **Plan General Estructural** (en adelante PGE), cuya tramitación empezó conjuntamente con el Plan de Ordenación Pormenorizada, se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y se publicó en el BOP de Castellón nº153 de 23 de diciembre de 2021.

El **Plan de Ordenación Pormenorizada** (en adelante POP) se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el pasado 11 de noviembre de 2022 y se publicó en el BOP de Castelló nº138-I de 17 de noviembre de 2022.

En cumplimiento del artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), y del artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP); se realiza este documento de consulta previa que abordará los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

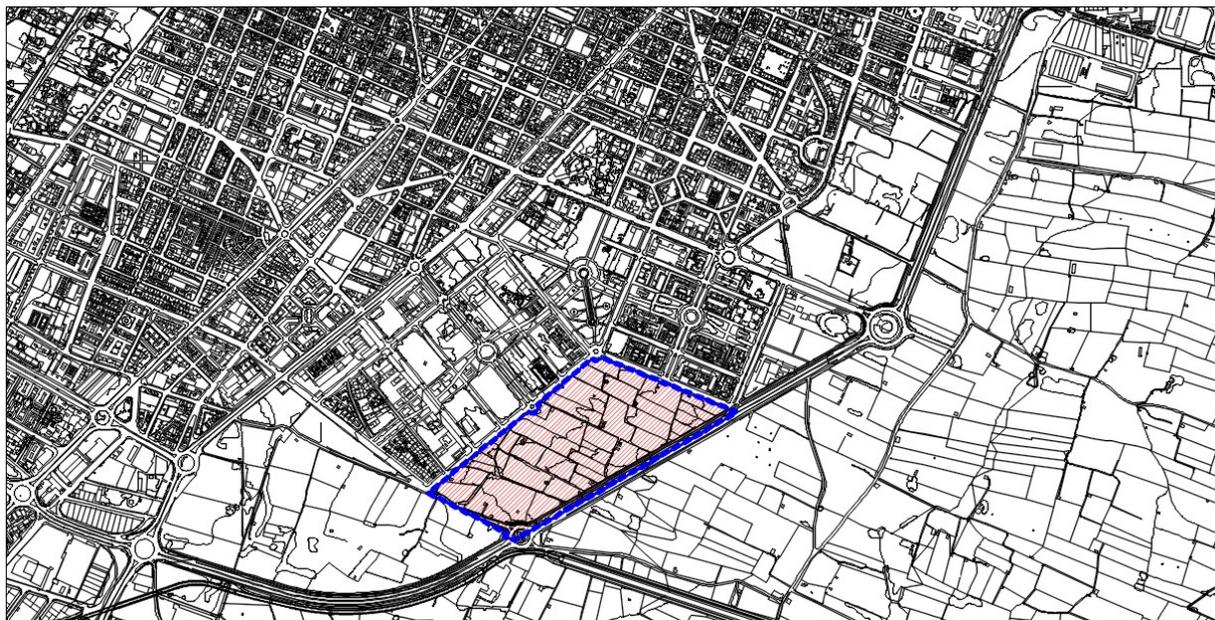
Esta consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del Plan Parcial y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas.

ENTIDAD PROPONENTE	Ayuntamiento de Castelló de la Plana
CONCEJALÍA DELEGADA	Urbanismo (con competencias en materia de planeamiento y gestión urbanística y control administrativo en materia de urbanismo)
TIPO DE NORMA	PLAN PARCIAL
SITUACIÓN QUE SE PRETENDE REGULAR	La ordenación y urbanización de un ámbito de nuevo desarrollo en suelo urbanizable residencial de alta densidad, dotando de viales y servicios urbanísticos adecuados.
NORMATIVA BÁSICA	<p>Conforme al artículo 51 del TRLOTUP y el artículo 133.1 de la LPACAP, con carácter previo a la elaboración de un proyecto/anteproyecto de ley (directrices) o de la elaboración de un borrador de plan, se efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días.</p> <p>La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas.</p> <p>Las actuaciones que deben realizarse en el desarrollo normativo y de planificación tienen por objeto dar respuesta al derecho constitucional de participación ciudadana reconocido en el artículo 105 de la Constitución Española.</p>



2. ÀMBITO

El ámbito del sector sin ordenación pormenorizada, 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.



Plano de localización del sector SR-Censal.
Fuente: Ayuntamiento de Castelló de la Plana

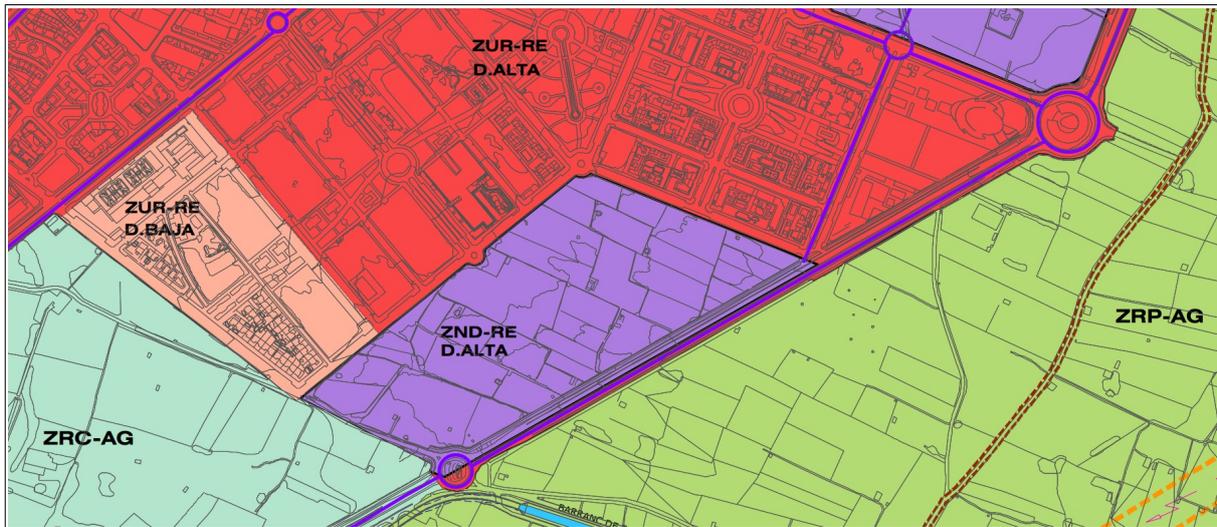


Delimitación del sector sobre la ortofoto del IGN
Fuente: Instituto Geográfico Nacional

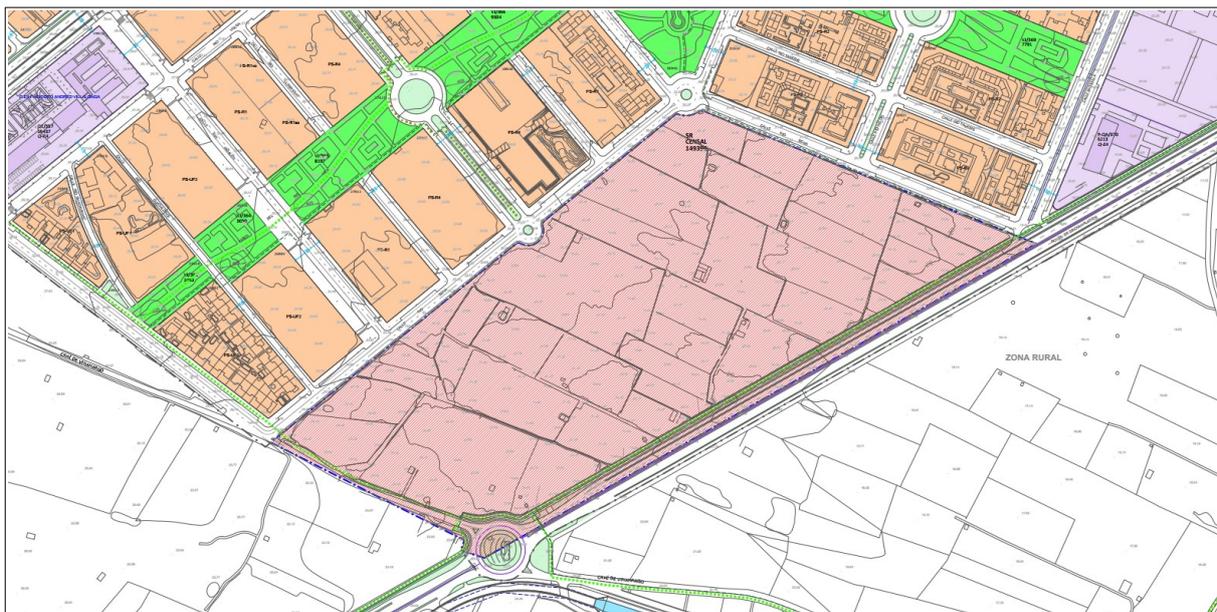


Ambos planes, tanto el Plan General Estructural como el Plan de Ordenación Pormenorizada, contemplan el ámbito donde se pretende elaborar el Plan Parcial del Sector SR-Censal como suelo urbanizable a desarrollar mediante Programa de Actuación Integrada.

El Plan General Estructural lo califica como zona de nuevo desarrollo residencial de alta densidad (ZND-RE D.ALTA).



Captura de la serie C. Zonas de ordenación estructural.
Fuente: Plan General Estructural de Castelló de la Plana.



Captura de la serie D.Volumetría y Alineaciones.
Fuente: Plan de Ordenación Pormenorizada de Castelló de la Plana



3. OBJETO DE LA CONSULTA

La finalidad de esta actuación es la ordenación y urbanización del sector de suelo urbanizable SR-Censal situado al sureste de la ciudad y colindante a la ronda de circunvalación. En la actualidad, los terrenos se encuentran en estado de abandono creando un vacío en el interior de la trama urbana de la ciudad ya consolidada.

Se trata de un suelo destinado a la expansión urbana en el que se prevé el crecimiento de la ciudad consolidada para configurar un borde de suelo urbano definido y cuidado de la ciudad compacta, lo que contribuirá a mejorar la calidad del paisaje urbano.

La citada ordenación conllevará la definición de los terrenos de red primaria adscrita de forma que se obtengan los necesarios para el desarrollo del Parque Almalafa, situado al este del núcleo urbano.

En este sentido, se realiza esta consulta pública previa, para que la ciudadanía aporte cualquier información, sugerencias y otros datos de interés, que puedan mejorar el estudio de esta zona y así una mejor elaboración y desarrollo del Plan Parcial.

4. PROBLEMÁTICA A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

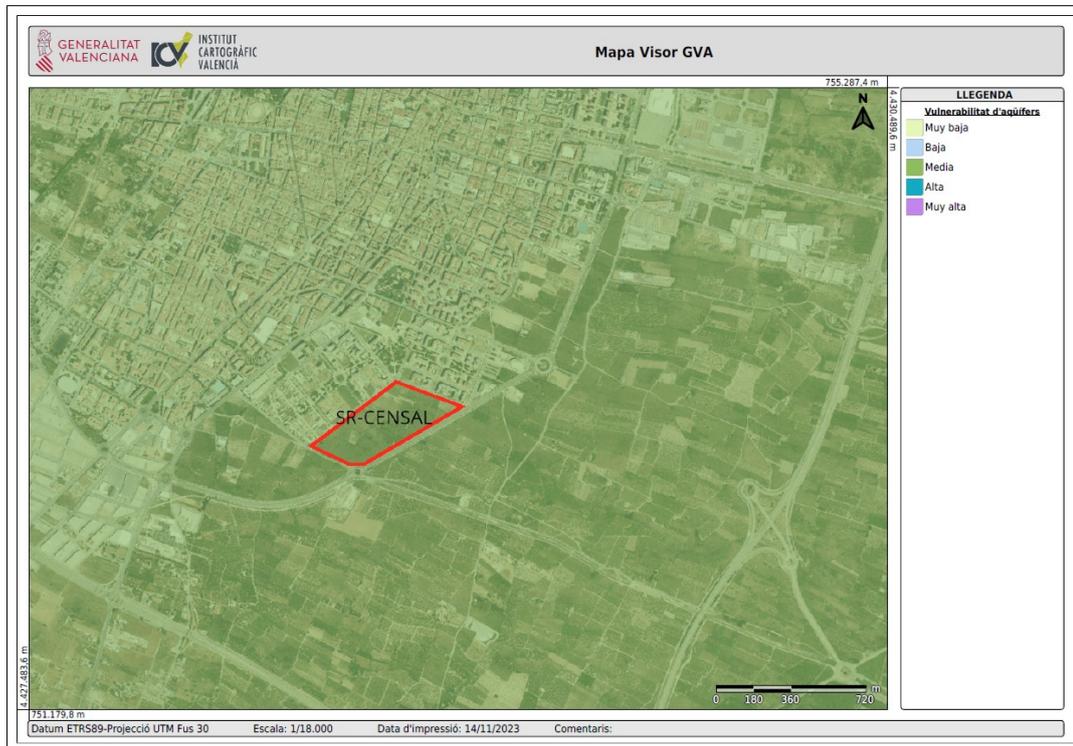
Los problemas en relación a los riesgos y a los valores ambientales que se deben estudiar para darles solución con la alternativa se describen a continuación.

4.1. Riesgos.

a) Acuíferos:

El ámbito de actuación presenta un riesgo medio de vulnerabilidad de acuíferos, como casi todo el término municipal de Castelló de la Plana. Éste riesgo se tendrá en cuenta a la hora de diseñar las infraestructuras e instalaciones de manera que se eviten posibles filtraciones y afecciones al acuífero existente, entendiéndose que el uso residencial no comporta un riesgo de contaminación relevante y por tanto es compatible en este ámbito.

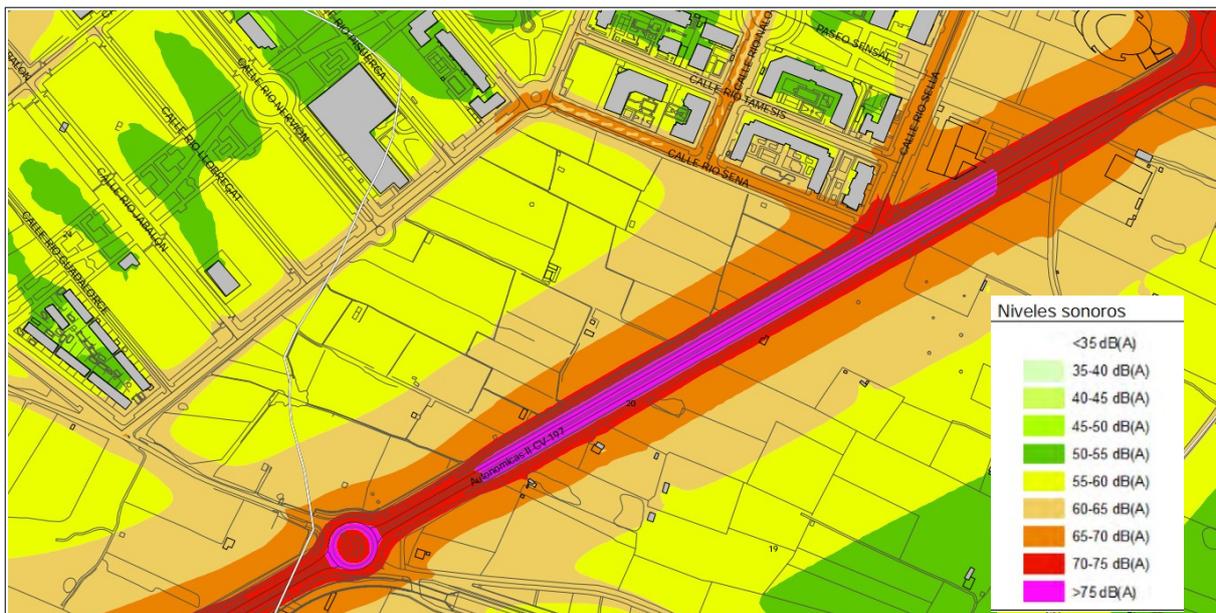




Captura plano extraído del visor del Instituto Cartográfico Valenciano

b) Acústica:

De conformidad con el Estudio Acústico que acompaña al Plan General Estructural (en adelante PGE), se observa una afección acústica tanto durante el día como durante la noche ya que según las muestras tomadas se sobrepasa los niveles permitidos (55 dB y 45dB respectivamente)



Captura plano de la afección acústica durante el día del Estudio Acústico del PG





Captura plano de la afección acústica durante la noche del Estudio Acústico del PGE

Para observar esta afección acústica se elaborará un nuevo Estudio Acústico que estudie en detalle el ámbito sobre el que se pretende actuar, con el objetivo de definir las medidas necesarias para paliar esa afección.

No se observa ninguna otra afección.

4.2. Valores ambientales

a) El ámbito delimitado por el Plan Parcial se encuentra dentro de la **unidad ambiental 6 Espacios urbanos y de borde**, concretamente dentro de la **subunidad 6.4 Espacios de borde**, tal y como se representa a continuación en la captura del Plano de Unidades Ambientales del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico que acompaña al Plan General.



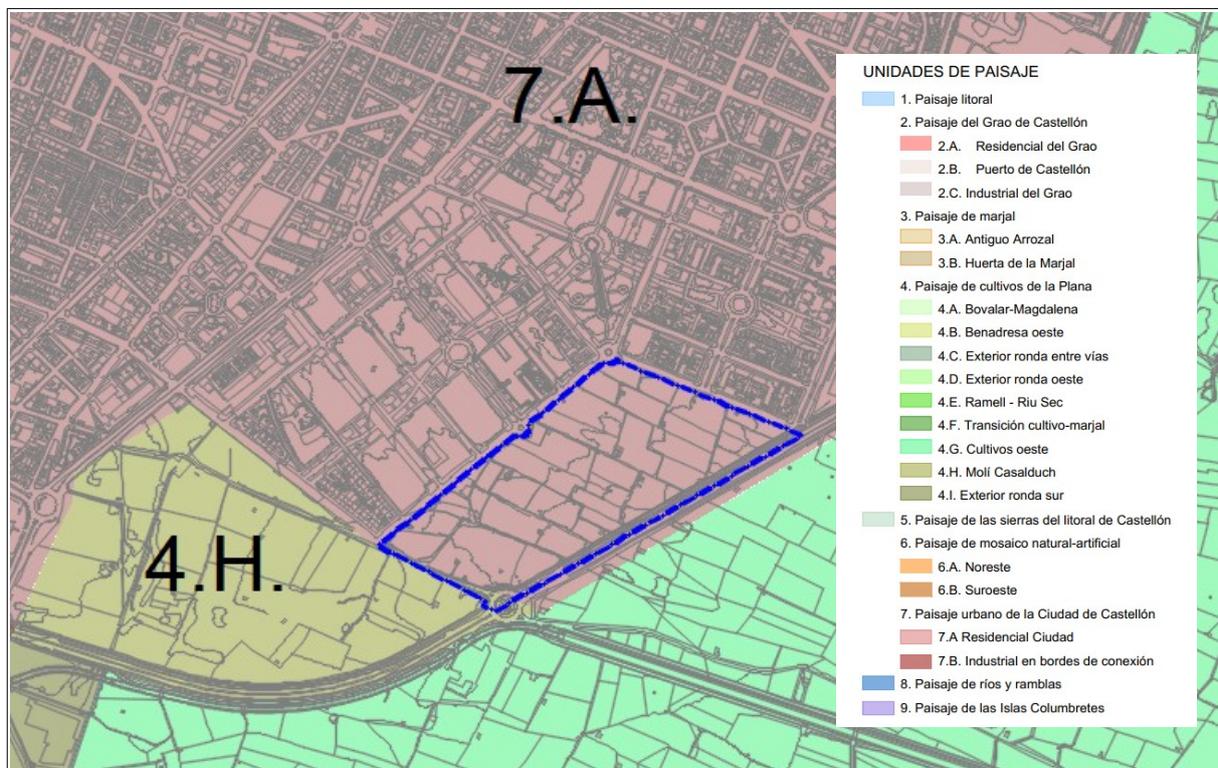
Captura plano de Unidades Ambientales del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del PGE



Esta zona responde a las características de los espacios de transición entre el suelo urbanizado y los terrenos agrícolas anexas. En este caso, habiendo perdido la conexión con los terrenos agrícolas anexas por la creación de infraestructuras que compartimentas el territorio.

b) En relación los hábitats faunísticos se define el **biotopo faunístico como antropizado**, el cual se integra en parte por los núcleos urbanos, por lo que el desarrollo urbanístico seguirá manteniendo dicha cualidad.

C) Respecto al **paisaje**, el ámbito de actuación se incluye en la Unidad de Paisaje 7.A Residencial ciudad, concretamente en la subunidad 7A. BORDE ESTE definida en Estudio de Paisaje que acompaña al Plan de Ordenación Pormenorizada. Los recursos paisajísticos incluidos en esta unidad, hay que destacar en el entorno próximo a la actuación el recorrido de la acequia Mayor, en la zona urbanizada al oeste, la proximidad visual al paisaje agrícola al este al otro lado de la ronda, y la colindancia del límite sur con el Camino de Vinamargo que conecta este paisaje agrícola con la infraestructura verde urbana del casco urbano de Castelló de la Plana. En relación a esta última cuestión, es necesario preservar visuales de calidad hacia el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 "Huerta de la Plana de Castelló" (zona de ordenación ZRP- AG1) que se prolonga desde el límite del suelo rural con la Avenida Hermanos Bou hasta el término municipal de Almazora. Esta necesidad, además de la oportunidad de continuar un borde urbano con una fachada urbana adecuada y de calidad, así como la mejora y continuación de la trama de la infraestructura verde urbana se encuentran incluidas dentro de las potencialidades definidas en la ficha de la subunidad 7A. BORDE ESTE.



Captura plano de Unidades de Paisaje del PGE





Hay que tener en cuenta que el ámbito de actuación se encuentra en una zona de mayor afección visual respecto a la ronda este, por lo que el diseño de borde urbano hacia dicha infraestructura deberá ser cuidado y de calidad.



Captura plano de Infraestructura verde urbana del POP



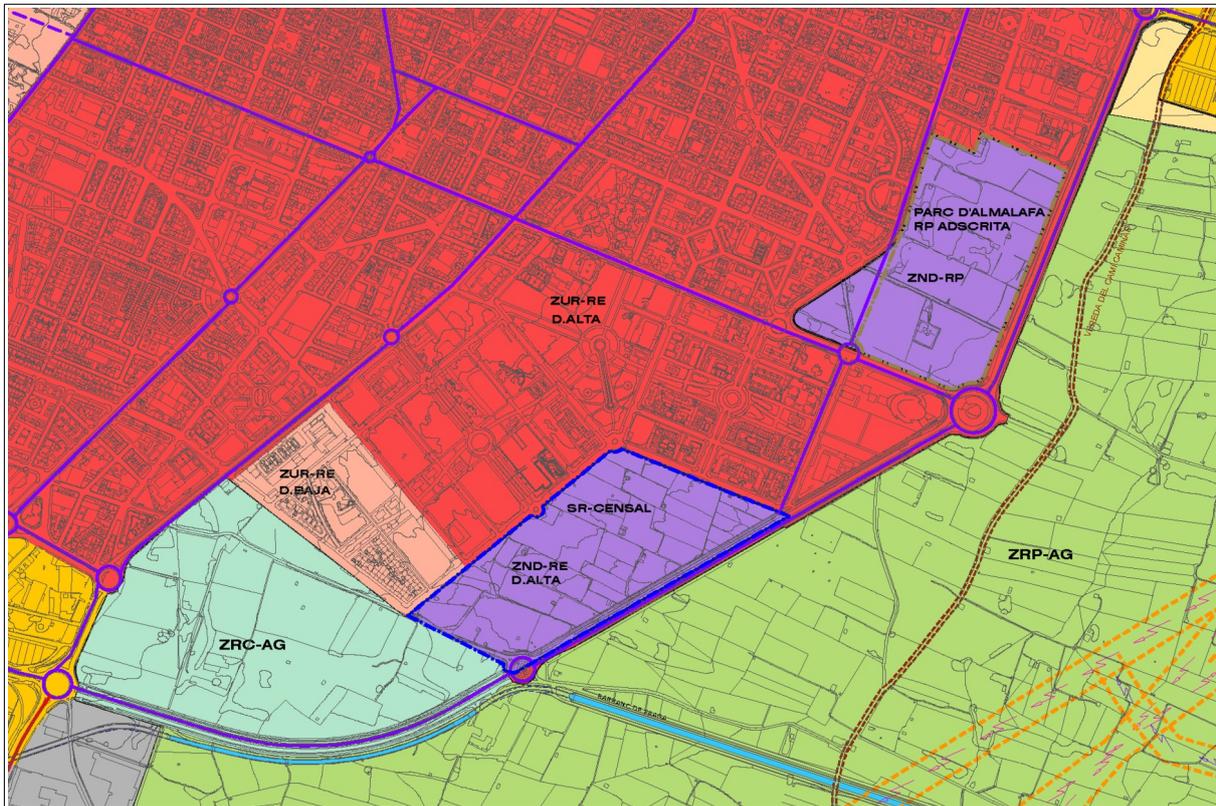
5. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD

Planeamiento aprobado que permite el desarrollo del ámbito

Como ya se cita al inicio de este documento, el PGE, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y se publica en el BOP de Castellón nº153 de 23 de diciembre de 2021.

En dicho documento se incorpora el ámbito delimitado por el Plan Parcial del Sector SR-Censal como Zona de Nuevo Desarrollo Residencial de alta densidad (ZND-RE D.ALTA), tal y como se observa en la siguiente captura de los planos de ordenación.

Es por ello, que ya hay un soporte jurídico adecuado para el desarrollo de este suelo urbanizable.



Captura de imagen del plano de zonas de ordenación.
Fuente: Plan General Estructural

Red Primaria adscrita Parque Almalafa

A los efectos de la delimitación del área de reparto, el sector SR-Censal (ZND-RE D-ALTA) pertenece al bloque A de sectores de uso residencial densidad alta y la red primaria adscrita que le corresponde a este grupo es el Parque Almalafa.



El Plan General Estructural incluye los terrenos del Parque Almalafa en la zona de ordenación Zona de Nuevo Desarrollo Red Primaria (ZND-RP) con clasificación de suelo urbanizable.

Por lo que, el área de reparto del sector SR-Censal estará formada por los terrenos incluidos en la delimitación del propio sector junto con una proporción de terrenos externos pertenecientes a la red primaria del Parque Almalafa que se estudiará en el momento de concretar la ordenación del ámbito.

En la actualidad, ambas superficies de terrenos, la del propio sector y la del Parque Almalafa, se encuentran en un estado de abandono configurando una zona de borde de tipo residual tal y como muestran las fotografías siguientes.



Imagen del estado actual de los terrenos del futuro Parque Almalafa.
Fuente: Ayuntamiento de Castelló de la Plana



Imagen del estado actual de los terrenos del sector SR-Censal
Fuente: Ayuntamiento de Castelló de la Plana



El sector SR-Censal es un suelo clasificado como suelo urbanizable apto para el crecimiento urbano, cuyo desarrollo se estima conveniente tanto por su localización y su encaje con el modelo territorial previsto en el Plan General Estructural como por la obtención de una proporción de terrenos perteneciente a la red primaria del Parque Almalafa que supondrá un nuevo pulmón verde para la ciudad.

De este modo, con el desarrollo del sector de suelo residencial y la obtención de una proporción de terrenos del futuro Parque Almalafa, que actualmente se encuentran en estado de abandono, se conseguirá un borde urbano definido y cuidado de la ciudad compacta.

6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

El objetivo fundamental es posibilitar la expansión de la ciudad en un área que ha quedado ya colmatada por la edificación, estableciendo una zona de uso residencial y de parque público que complete el vacío que se produce ahora hasta el límite de la ronda de circunvalación.

De este modo, se completará la trama urbana para conseguir un modelo de ciudad compacto, rellenando los vacíos de la ciudad y acabando con las zonas semiurbanizadas.

Además, con el desarrollo del sector SR-Censal se conseguirán los siguientes objetivos:

- Dar continuidad a la infraestructura verde en los puntos conflictivos y potenciar la incorporación de una red de "recorridos verdes" que conecten las principales zonas verdes y equipamientos.
- Obtención de los terrenos del Parque Almalafa para crear una nueva zona verde que potenciará el recorrido verde de la ronda de circunvalación y la calidad del paisaje urbano para la ciudadanía. Además, se incrementará el estándar dotacional de zona verde por habitante.
- Generar ámbitos nuevos de estancia y de relación con las zonas verdes de la ordenación del sector y con terrenos del Parque Almalafa.
- Obtención de nuevos equipamientos públicos.
- Mejorar la calidad del medio urbano.
- Fomentar la movilidad sostenible.



7. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

7.1. Respecto a los criterios de ordenación y ejecución del sector.

La ficha de gestión del sector de suelo urbanizable SR-Censal forma parte de la documentación normativa de Plan General Estructural y establece las condiciones de ordenación y de ejecución que se deberán tener en cuenta en la futura ordenación pormenorizada del sector, además de un plano esquemático orientativo del ámbito que se acompaña en la documentación gráfica de esta memoria.

Las condiciones de ordenación y ejecución del sector son las siguientes:

a) El sistema de ordenación es el de **edificación aislada**, con un **uso dominante residencial**.

b) En **cuanto a la edificabilidad total del sector, se deberá prever:**

- Un mínimo de edificabilidad terciaria que supondrá el 10 % de la edificabilidad del sector materializada.
- Un mínimo de edificabilidad destinada a la reserva de viviendas de protección pública que supondrá un 30% de la edificabilidad materializada.

c) En **cuanto a equipamientos y zonas verdes.**

El uso prioritario del equipamiento será el docente, salvo previo informe de Consellería de Educación, Investigación Cultural y Deporte, en el que se entienda que dicho equipamiento docente no sea necesario en esta zona. En este caso, se analizará cuales son los usos permitidos más necesarios.

En cuanto a la ubicación del equipamiento, se recomienda el límite norte del sector frente a la zona verde del Paseo del Río Nilo.

La zona verde se situará en una franja colindante con la Ronda este y elevada a modo de montículo, como barrera acústica al ruido procedente del tráfico denso de la circunvalación.

d) En **cuanto a la ordenación de los bloques de edificación aislada.**

Como sistema de ordenación del sector se define la edificación aislada, que en el caso de bloques múltiples y de altura considerable, se estudiará su ubicación permitiendo la permeabilidad en sentido noroeste-sureste.

Deberá establecerse ordenaciones de los bloques que permitan que, como mínimo, una de las fachadas den a vía pública, para de esta forma poder albergar terciario y ofrecer servicios al nuevo sector.

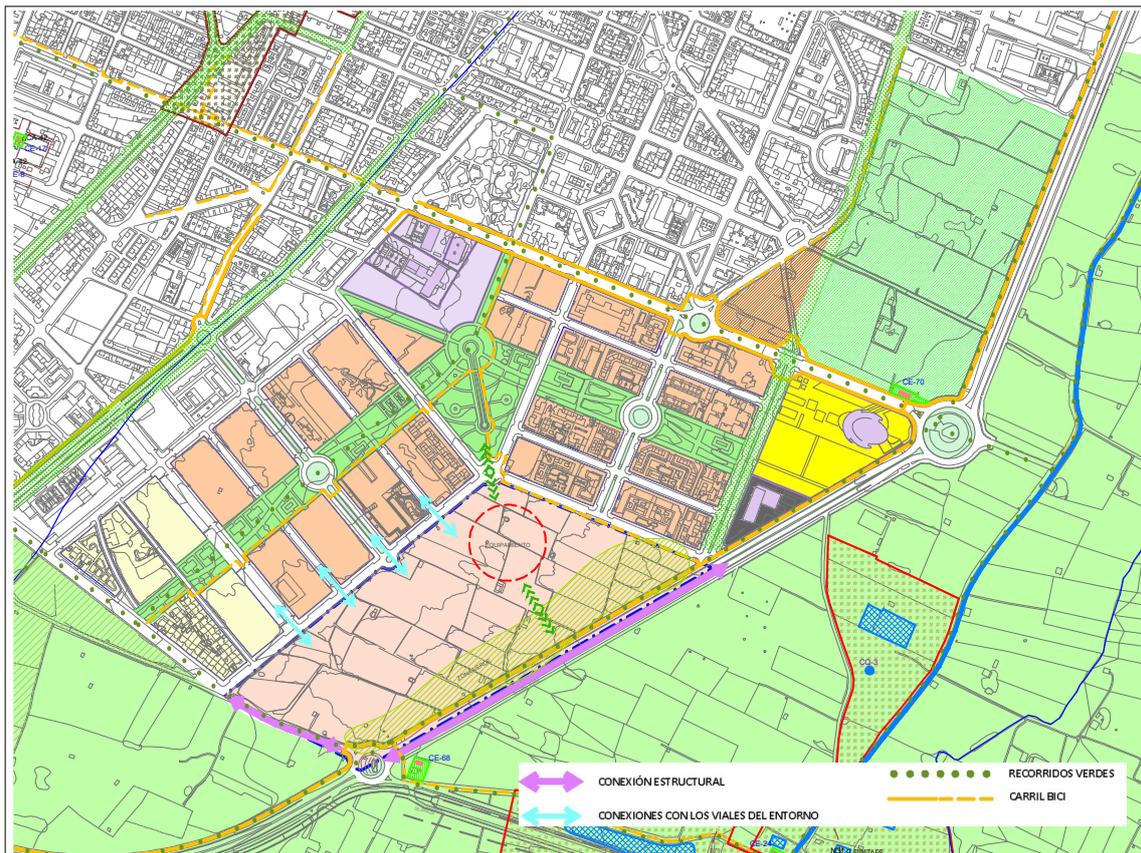
e) En **cuanto a la perspectiva de género.**

El plan parcial que desarrolle el sector incorporará la perspectiva de género en su planificación.



f) En cuanto a la infraestructura verde.

La franja verde junto a la ronda este potenciará el recorrido verde existente como elemento de conexión de las nuevas dotaciones con el resto de la ciudad y además funcionará como elemento de transición del espacio urbano al espacio rural.



Plano esquema orientativo del Sector SR-Censal
Fuente: Ficha de gestión del SR-Censal del Plan General Estructural

7.2. Respecto a las posibles alternativas de la ordenación del sector.

La ordenación vendrá condicionada por los criterios establecidos en la ficha de gestión del sector que marca las directrices que debe cumplir la futura ordenación, incluso señala la ubicación aproximada de los equipamientos y la zona verde en el esquema orientativo del ámbito.

Las posibles soluciones alternativas a estudiar en la definición de la ordenación pormenorizada son las siguientes:

a) El sistema de ordenación de **edificación aislada** se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.

En cuanto a la tipología de bloque se estudiará las diferentes alternativas en función de la ordenación: bloque exento, bloque adosado o mixta. Y lo mismo con las subzonas de ordenación pormenorizada: Edificación abierta (EDA), Vivienda unifamiliar (AIS) o vivienda adosada (ADO).



El **uso dominante será el residencial** y en relación a los usos compatibles se estudiarán las diferentes posibilidades en función de la ordenación y de la subzona de ordenación pormenorizada definida.

b) Edificabilidad total del sector.

En cuanto al 10 % de la edificabilidad de uso terciario, se estudiará si se ubica toda en la planta baja de los bloques residenciales, se concentra todo en una única parcela con ese uso o se utiliza un sistema mixto de ambas alternativas.

Y en relación a la reserva del 30% de vivienda de protección pública, se estudiará la posibilidad de unificarla toda en una parcela o de distribuirla de forma proporcional entre las diferentes manzanas.

c) Equipamientos y zonas verdes.

Respecto al equipamiento, existe la posibilidad de concentrarlo en única manzana o dividirlo en varias manzanas. En esta última, se deberá decidir la ubicación de las diferentes parcelas de equipamiento pero siempre conectadas con las zonas verdes previstas.

Hay que tener en cuenta que el artículo 11.3.5 de las ordenanzas particulares del Plan de Ordenación Pormenorizada establece para este sector la reserva de dotación pública de una parcela educativa de 4.500 m²s cuando las necesidades educativas lo requieran.

El resto de parcelas calificadas como equipamiento podrán destinarse a los usos principales definidos en la ordenanzas del POP:

QA Administrativo-Institucional
QE Educativo-cultural
QD Deportivo-recreativo
QS- Sanitario-asistencial
QI- Infraestructura- servicios urbanos
QR- Residencial dotacional

La zona verde se situará principalmente en la franja colindante con la ronda este para el efecto de barrera acústica y potenciador del recorrido verde. Se estudiará la posibilidad de conectar dicha zona verde con el Paseo del Nilo con el objeto de elevar la calidad del espacio urbano y sus posibilidades de ser utilizado por la ciudadanía como un verdadero espacio de relación social.

d) Ordenación de los bloques de edificación aislada.

Se estudiará la disposición y dimensiones de las manzanas que conformarán los espacios privados para permitir la ubicación de los bloques que permitan la permeabilidad tanto funcional como visual en sentido noroeste-sureste.

e) Perspectiva de género.

Se estudiarán las soluciones que supongan una mejora en la calidad de vida de los diferentes grupos que integran la sociedad, siguiendo los criterios del Anexo XII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



De acuerdo con los principios del urbanismo para las personas, el plan deberá responder a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Para ello, se atenderá a la creación de una red de espacios comunes y a la proximidad de las actividades necesarias para el desarrollo de la vida cotidiana, combinando usos y actividades, fomentando la seguridad y la habitabilidad del espacio público y fomentando los modos de movilidad sostenible.

f) Infraestructura verde.

Se estudiarán las diferentes alternativas de la franja de la zona verde colindante con el recorrido verde de la ronda este para exista una conexión funcional entre ambas. Del mismo modo se planteará la mejor solución del borde sur para favorecer la conectividad del Camí Vinamargo y ponerlo en valor.

Castellón de la Plana,

(Documento firmado electrónicamente al margen)





ANEXOS

ANEXO I. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR SR-CENSAL DEL PGE.

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01: SITUACIÓN

PLANO 02: SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL PLANO DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

PLANO 03: SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL PLANO DE VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

PLANO 04: PLANO ESQUEMA ORIENTATIVO DEL SECTOR SR-CENSAL

