

Octubre 2021

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



#castellociutatviva



FICHAS DE GESTIÓN

SECTORES RESIDENCIALES

SECTORES TERCIARIOS

SECTORES INDUSTRIALES

FICHAS PROGRAMAS DE PAISAJE

EQUIPO REDACTOR

Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

Consuelo Leal Jiménez. Arquitecta directora

Sara Llorens Piñana. Arquitecta

José Luis Calabuig Ortuño. Arquitecto

Rosa Pardo Marín. Arquitecto

María Elena Gil Navarro. Ingeniero Agrónomo

Lluïsa Cervero Tatay. Arquitecta

Daniel García Bernal. Arquitecto

Juan Barreda Barberá. Licenciado en Derecho

Antonio Escrig Sáez. Administrativo

Luis Benito Tirado. Delineante

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

Domingo Martínez Montagud. Aparejador

José María Prades Manzano. Ingeniero Técnico de Obras Públicas

ESTUDIOS SECTORIALES

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico: **Omicron Amepro**

Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte: **Planifica, S.L.**

Estudio Acústico: **Acústica y Telecomunicaciones, S.L.**

Estudio de Inundabilidad: **Omicron Amepro**

Estudio de Paisaje: **UTE Estudio de Paisaje de Castellón**

Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica: **García Campá y Llidó**

Informe de Impacto de Género: **Universidad Politécnica de Valencia, Eva Álvarez y Carlos Gómez**

Catálogo de Patrimonio Arquitectónico: **Unomil Arquitectos, S.L.**

Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico: Reis **Lloria Adanero Sergi Selma Castell UTE**

Estudio, Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana: **Inpru-CS UTE**

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**

Listado de los documentos del PGE

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Estudio Valoración Ambiental del Serradal
 3. Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial
 4. Estudio Acústico
 5. Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos
 6. Informe de afección a la Red Natura
3. Estudio de Paisaje
4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
5. Informe de Obtención de Valores de Suelo de Sectores del Plan General
6. Informe de Impacto de Género

3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Planos de Ordenación Estructural
2. Normas Urbanísticas de rango estructural
3. Fichas de zona
4. Fichas de gestión
5. Catálogo de Protecciones
 - 5.1. Patrimonio Cultural
 - 5.2. Patrimonio Natural
 - 5.3. Paisaje

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**5. MEMORIA RESUMIDA**

1**ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes
2. Estado de ejecución del planeamiento anterior
3. Cuantificación del suelo susceptible de ser urbanizado o edificado de acuerdo con el planeamiento anterior
4. Situación socioeconómica
5. Cumplimiento de los objetivos ambientales del planeamiento anterior
6. Reflejo de la ordenación contenida en los planes y proyectos que afectan al municipio

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Clasificación del suelo
- 1.2. Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Zonificación del suelo
- 1.3. Grado de desarrollo del planeamiento vigente: unidades de ejecución y sectores
- 1.4. Desarrollo previsto en el último Plan General
- 2.1. Infraestructura verde
- 2.2.1. Afecciones territoriales derivadas de infraestructuras
- 2.2.2. Zonas incendiadas
- 2.3.1. Riesgo de erosión actual
- 2.3.2. Riesgo de erosión potencial
- 2.3.3. Riesgo de deslizamiento
- 2.3.4. Vulnerabilidad de acuíferos
- 2.3.5. Riesgo de inundación (PATRICOVA)
- 2.3.6.A Peligrosidad de inundación (PATRICOVA)
- 2.3.6.B Peligrosidad de inundación (EATE)
- 2.3.7. Riesgo de incendios
- 2.3.8. Riesgo de inundación de origen marino
- 2.4.1. Aprovechamiento de rocas industriales
- 2.4.2. Capacidad de uso del suelo

2.4.3. Accesibilidad de acuíferos**2.5.1. Clasificación del suelo****2.5.2. Calificación del suelo****3.1. Unidades ambientales (EATE)****3.2. Unidades de Paisaje**

2**DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA****MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO**

1. **Revisión del Plan General: criterios y objetivos**
2. **Encaje del planeamiento en los planes de acción territorial**
3. **Modelo territorial y directrices estratégicas del desarrollo**
4. **Infraestructura verde**
5. **Red primaria de reservas de suelo dotacional**
6. **Política pública de suelo y vivienda**
7. **Zonas de ordenación estructural**
8. **Ordenación en el área de La Marjal**
9. **Clasificación del suelo**
10. **Protección del Patrimonio**
11. **Previsiones para la gestión: áreas de reparto y aprovechamientos tipo**
12. **Limitaciones impuestas por legislación e informes sectoriales**
13. **Horizontes temporales en la ejecución del Plan**
14. **Resumen ejecutivo**
15. **Indicadores de sostenibilidad territorial**
16. **Anexo: Informe previsión residuos**
17. **Anexo: Reservas equipamiento docente**

DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

- **Estudio Ambiental y Territorial Estratégico**
 - Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 - Estudio de inundabilidad
 - Planos
- **Estudio Valoración Ambiental del Serradal**
- **Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial**
 - Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible 2007-2015
 - Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial 2016-2024
 - Plan Director para el uso de la Bicicleta
- **Estudio Acústico**
- **Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos**
- **Informe Red Natura 2000**

ESTUDIO DE PAISAJE**INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA****INFORME DE OBTENCIÓN DE VALORES DE SUELO DE SECTORES DEL PLAN GENERAL****INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO**

3**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA****PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

- A. Infraestructura verde**
- B. Red primaria**
- C. Zonas de ordenación estructural**
- D. Subzonas rurales de ordenación estructural**
- E. Clasificación del suelo**
- F. Ámbitos de planeamiento**
- G. Afecciones**
- H. Riesgos**

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

- Título Preliminar. Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto**
- Título I. Disposiciones generales**
- Título II. Normas de infraestructura verde y paisaje**
- Título III. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales**
- Título IV. Usos del suelo, afecciones y riesgos**
- Título V. Elementos de la red primaria**
- Título VI. Zonas de ordenación estructural y clasificación del suelo**
- Título VII. Zonas urbanizadas**
- Título VIII. Zonas de nuevo desarrollo**
- Título IX. Zonas rurales**
- Título X. Edificaciones y usos existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente**
- Título XI. Desarrollo y ejecución del PGE**
- Disposiciones Transitorias, Disposición Derogatoria y Disposiciones Finales**
- Anexo I. Abreviaturas y siglas**

FICHAS DE ZONA

- **Zona urbanizada ZUR**
- **Zona de nuevo desarrollo ZND**
- **Zona rural**

FICHAS DE GESTIÓN

- 1. Sectores**
- 2. Programas de Paisaje**

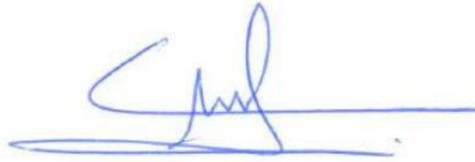
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

- 1. Patrimonio Cultural**
- 2. Patrimonio Natural**
- 3. Patrimonio Paisajístico**

4**OTROS****1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA****2. MEMORIA RESUMIDA**

Castelló de la Plana, octubre 2021

El Equipo redactor



Fdo Consuelo Leal Jiménez



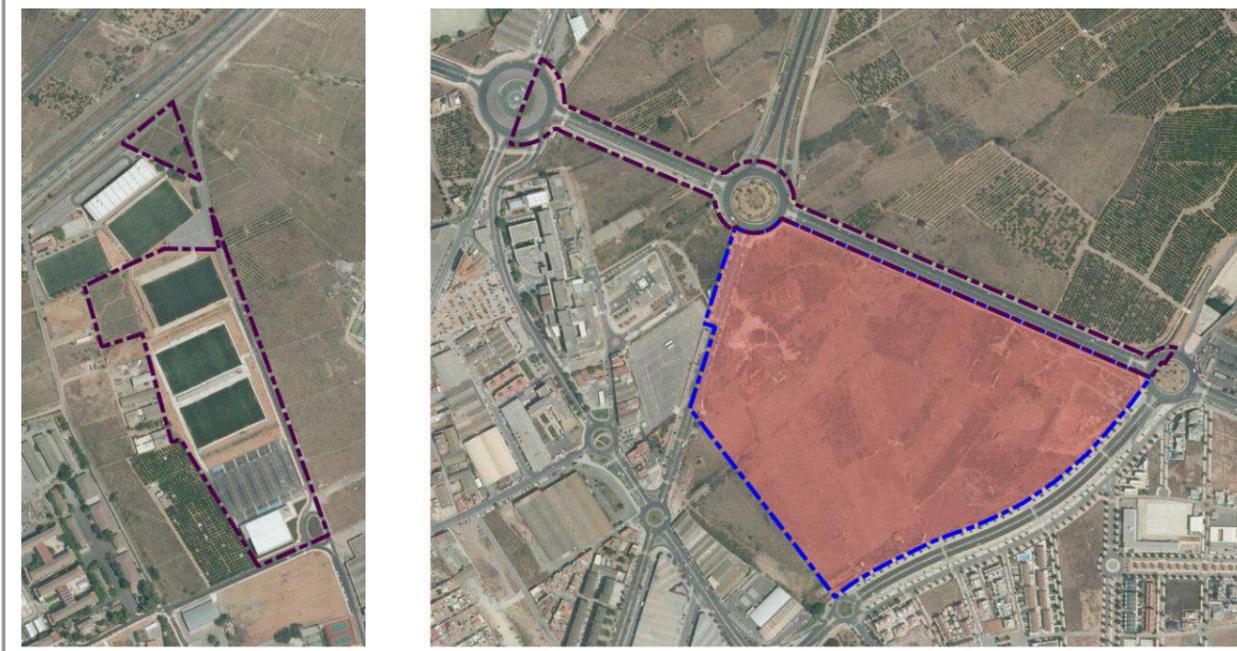
SECTORES RESIDENCIALES

SR-Río Seco
SR-Censal
SR-Tombatossals
SR-Río de la Plata
SR-Enrique Gimeno
SR-Camp de Morvedre
SR-Cremor
SR-Morterás-Cubos
SR-Saboner
SR-Salera
SR-Mérida
SR-La Joquera
PRI- La Marjaleria

NOMBRE SECTOR: RÍO SECO (Ordenación y reparcelación aprobada) CÓDIGO: SR-RÍO SECO

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Definición volumétrica	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	193.777 m ² s	DENSIDAD	Alta (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	---	IEB	0,80 m ² t/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	193.777 m ² s	TERCIARIO	15.502 m ² t
		RESERVA VPP	50,24% de la edificabilidad máxima

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

La ordenación de este sector se desarrolló a través de un plan parcial promovido, en su día, por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), aprobado en fecha 14/06/07. La reparcelación del sector se aprobó en fecha 24 de octubre de 2009.

Respecto al área de reparto, incluye el ámbito del sector y los elementos de la red primaria adscrita siguientes:

- a) Tramo de circunvalación en el límite norte del sector y hasta la rotonda que enlaza con la antigua N-340 de 37.929 m²s.
- b) Superficie con destino deportivo situada junto a las antiguas instalaciones "Chencho" de 73.278 m²s.

Superficie del Sector:	193.777 m ² s
Red primaria adscrita:	111.207 m ² s
Ampliación Deportivo Chencho:	73.278 m ² s
Tramo Ronda Circunvalación:	37.929 m ² s
Superficie Área de Reparto	304.984 m ² s

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. ORDENACIÓN

La ordenación contenida en aquel plan parcial se considera adecuada y queda asumida y reflejada en el plan de ordenación pormenorizada.

2.- AFECCIONES

- Protección aeronáutica.(Helipuerto del Hospital general)
- Cauces: zona de policía.
- Carreteras: zona de protección de la autopista, afecta a la red adscrita triángulo junto al Chencho.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector está afectado por peligrosidad de inundación de niveles 1 a 6, originada fundamentalmente por el barranco del Sol. En el límite norte del sector la ronda de circunvalación actúa como un dique, impidiendo el drenaje natural del agua del barranco hacia el Marjal y ocasionando la inundación de gran parte del sector. Se aplicará el Anexo I de la Normativa del PATRICOVA, conforme a lo indicado en su Art. 20.

En la ordenación pormenorizada del sector se garantizará la viabilidad de la ordenación que se proponga analizando la afección al régimen de corrientes.



5.-ELEMENTOS CATALOGADOS

Sobre el sector se sitúan elementos que forman parte de la Sección I del Catálogo de Protección, éstos son el CE-65 (BRL Balsa de cànem de la Coscollosa), C-Q-11 (Àrea de vigilancia arqueològica Coscollosa) y CQ-44 (Àrea de vigilancia arqueològica Coscollosa/Riu Sec). Asimismo, se encuentra sobre la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana P05.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN**6.- DOTACIONES**

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

NOMBRE SECTOR: CENSAL

CÓDIGO: SR-CENSAL

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	149.396 m ² s	DENSIDAD	ALTA (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	IEB	0,70 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 1,00 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	149.396 m ² s	RESERVA VPP	30% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. Se tendrá en cuenta las reservas de aprovechamiento incluidas en este sector (antiguo sector 04-SUR) como consecuencia de la ejecución de parte del vial de la Ronda Este.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS Y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES

No figuran.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para la totalidad del nuevo desarrollo y son superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector no sería compatible con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, y habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS: Dentro del sector no se encuentra ninguno, no obstante sí en sus proximidades como la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana P05 y la Bassa de cànem del Camí Vell de Ribesalbes CE-68.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

OBJETIVO FUNDAMENTAL

Posibilitar la expansión de la ciudad en un área que ha quedado ya colmatada por la edificación, estableciendo una zona de uso residencial que complete un vacío que se produce ahora, hasta el límite de la ronda de circunvalación. El objetivo final es completar la trama urbana para conseguir un modelo de ciudad compacto, rellenando los vacíos de la ciudad y acabando con las zonas semiurbanizadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

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

La ubicación de la zona verde 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. Además se situará próxima al equipamiento para mejorar su conexión funcional.

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.

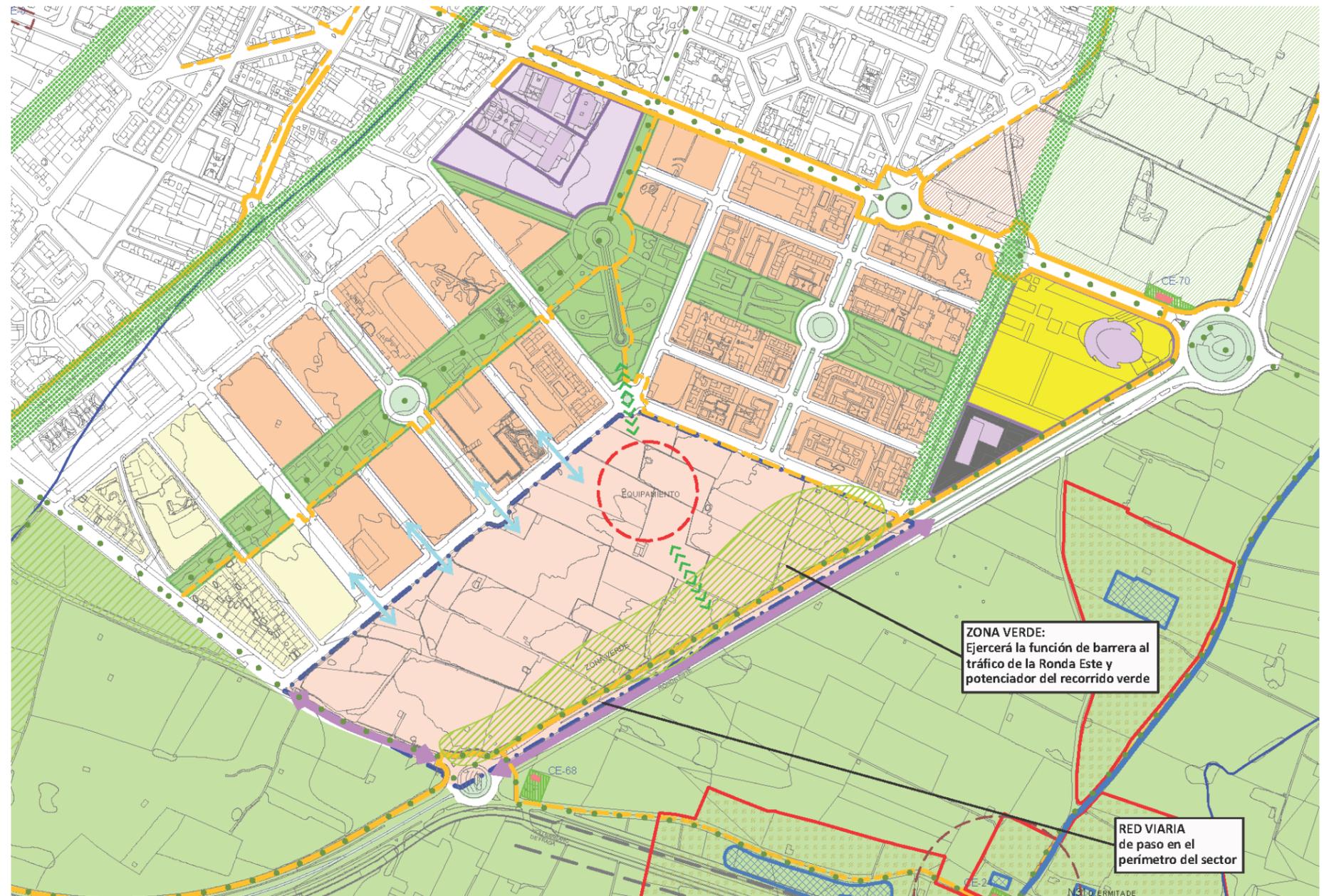
Deberá establecerse ordenaciones de los bloques que permitan que, como mínimo, una de las fachadas den a vía pública, para de esta forma poder albergar terciario y ofrecer servicios al nuevo sector.

Perspectiva de género:

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

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.



Plano esquema orientativo

-  CONEXIÓN ESTRUCTURAL
-  CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
-  CARRIL BICI
-  RECORRIDOS VERDES

ZONA VERDE:
Ejercerá la función de barrera al tráfico de la Ronda Este y potenciador del recorrido verde

RED VIARIA
de paso en el
perímetro del sector

NOMBRE SECTOR: TOMBATOSSALS

CÓDIGO: SR-TOMBATOSSALS

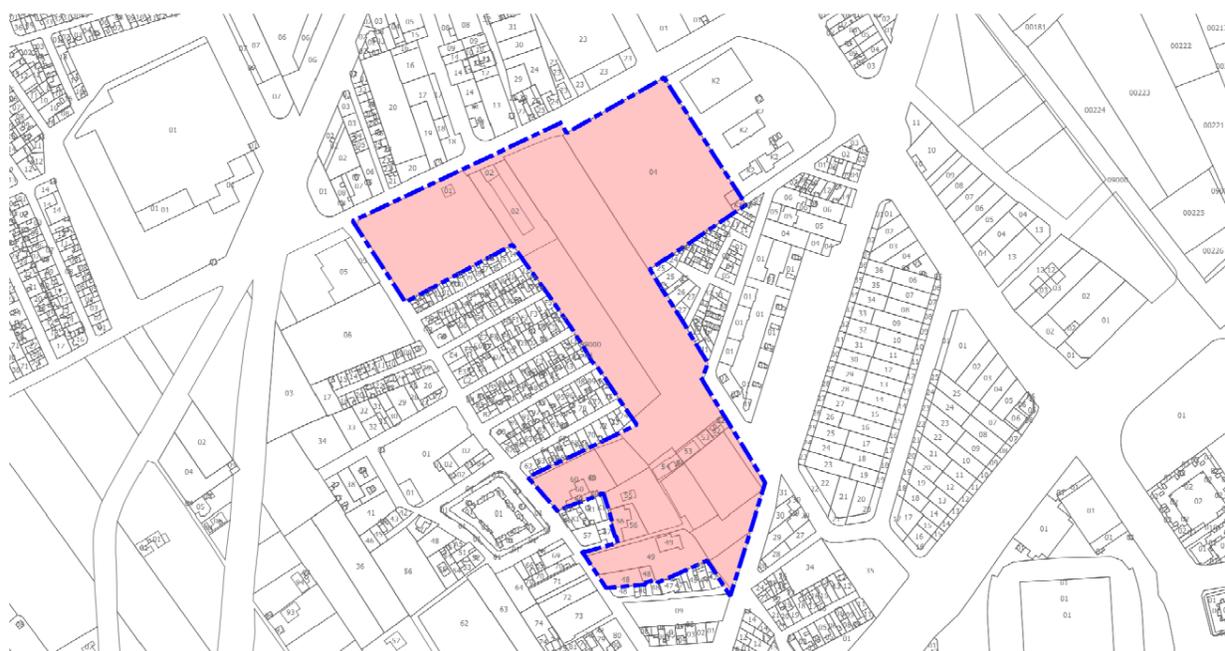
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Definición volumétrica /Alineación de calle	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	52.117 m ² s	DENSIDAD	Alta (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	IEB	0,70 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 1,00 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	52.117 m ² s	RESERVA VPP	50% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. Se tendrán en cuenta los terrenos obtenidos a favor de la administración como consecuencia de la expropiación de éstos para la ampliación de la Avenida Barcelona, además de las reservas de aprovechamiento incluidas en este sector (antigua 28-UER).

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES

No figuran.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

Se aplicará el Anexo I de la Normativa del PATRICOVA, conforme a lo indicado en su Art. 20.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.-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).

6.- OTROS: Ver las condiciones que pueden deducirse del estudio de Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Tanto el sector SR- Tombatossals como el sector SR- Borriolench, tienen el objetivo de completar el vacío urbano existente en el noroeste de la ciudad y coser los barrios periféricos.

En concreto, el sector SR-Tombatossals, pretende integrar las dos implantaciones residenciales que se encuentran a ambos lados de este sector, grupo Tombatosal y Casas de la Breva, consiguiendo que el área comprendida entre la avd Tombatossals, la cuadra del Borriolench y la avd Rio Seco, tengan un carácter conjunto de barrio, con equipamientos suficientes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Dará solución a los viales existentes en "cul de sac" en el grupo Tombatossals.

Bordes urbanos:

Se completarán las manzanas inacabadas para evitar las visuales de las medianeras.

Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

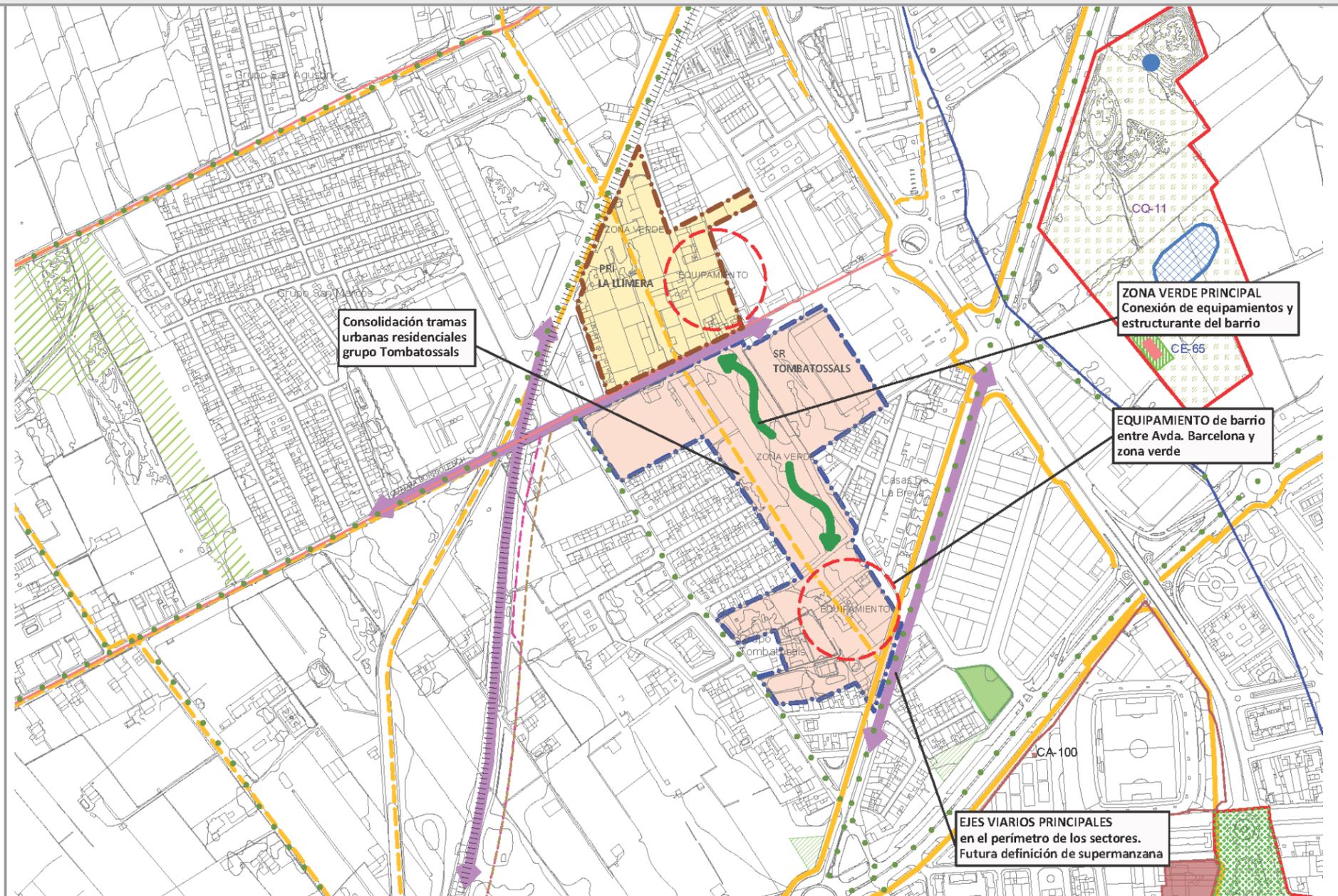
Las zonas verdes ocuparán una posición central, que sirva de nexo integrador del barrio y que conecten, tanto el equipamiento futuro del PRI la Llimera como el del propio sector. Se evitarán las ubicaciones en los bordes y zonas residuales.

Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:

No figuran elementos de la Infraestructura Verde sobre el sector; no obstante el elemento importante de conexión de este barrio con la ciudad, ha de ser el recorrido verde en la avenida Tombatossals.



Plano esquema orientativo

-  CONEXIÓN ESTRUCTURAL
-  RECORRIDOS VERDES
-  FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
-  CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
-  CARRIL BICI
-  LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
-  LÍMITE ZONA ESTUDIO RUIDO Y VIBRACIÓN POR FCC SUBTERRÁNEO

NOMBRE SECTOR: RIO LA PLATA

CÓDIGO: SR- RIO LA PLATA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciarios
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Definición volumétrica / Alineación de calle.	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	33.751 m ² s	DENSIDAD	Alta (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	IEB	0,70 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 1,00 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	33.751 m ² s	RESERVA VPP	30% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES

- Cauce del Río Seco.
Servidumbre zona de policía de 100 metros.
- Transportes: Línea subterránea por el linde este.
- Se tendrá en cuenta el dominio público del TRAM que se fija en 2 metros contados desde las aristas exteriores de la explanación

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros inferiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles inferiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector sería compatible en con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, pero no obstante habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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. Sin embargo, conforme al PATRICOVA, la ordenación pormenorizada deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del río Seco y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce.

No se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

El sector linda con el río Seco, elemento catalogado en la sección Natural N08 y de Paisaje P06.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Completar la trama urbana para conseguir un modelo de ciudad compacto, rellenando los vacíos de la ciudad y acabando con las zonas semiurbanizadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

En el ordenación deberá existir un vial de conexión entre el sector y el Paseo Morella, además del tramo ya existente como prolongación de la calle Río de la Plata.

Además tendrá en cuenta en su entramado viario, la continuidad del futuro vial que atravesará suelo urbano y lo conectará con la avenida Vall d'Uxó.

Bordes urbanos:

Se completarán las manzanas inacabadas que dan frente al Paseo Morella teniendo en cuenta la tipología edificatoria definida en el plan de ordenación pormenorizada.

Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

El equipamiento se ubicará en la posición central del sector y junto a la zona verde para mejorar su conexión funcional.

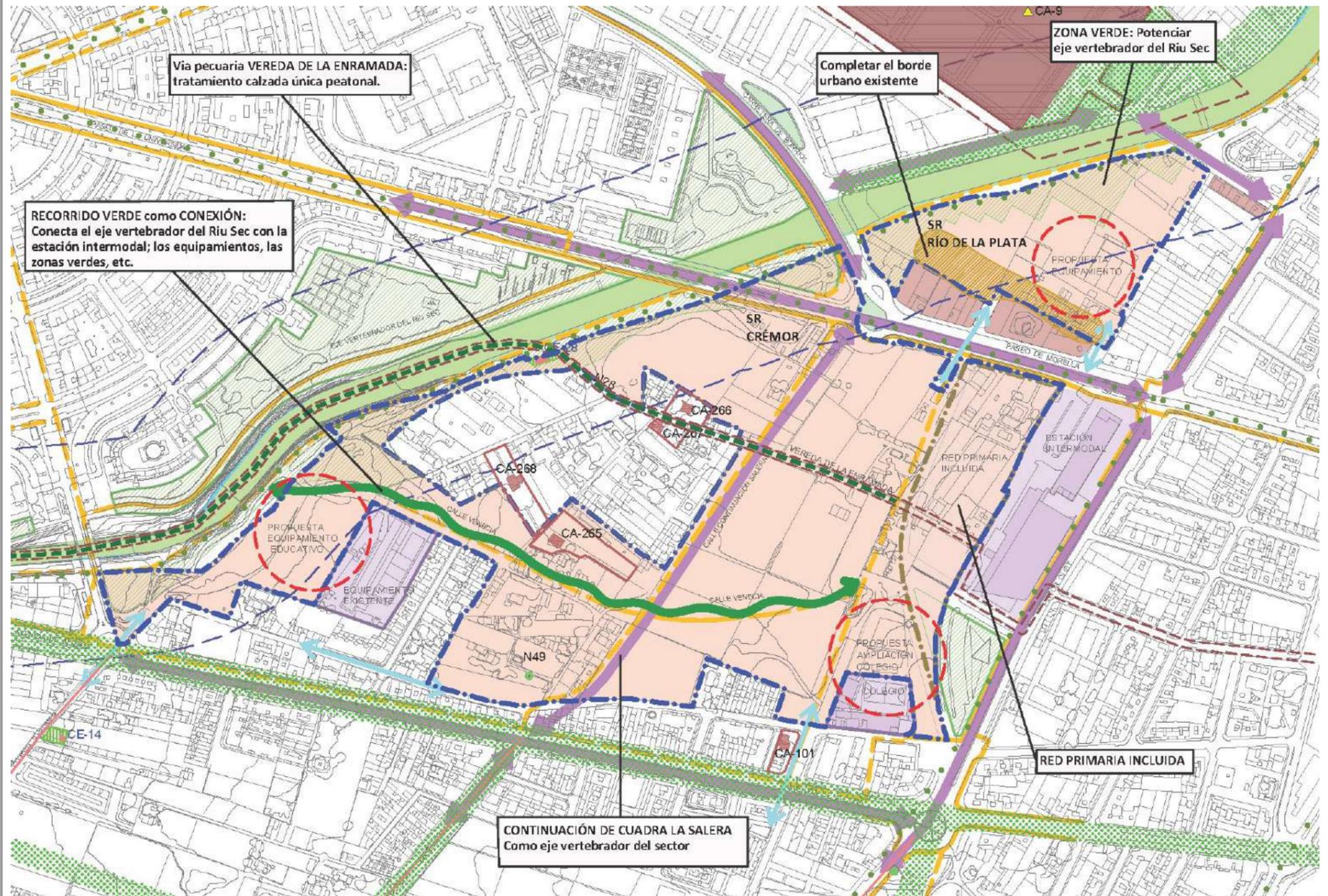
La zona verde se situará al borde del río Seco como una franja longitudinal que refuerce el recorrido verde de este gran eje vertebrador.

Perspectiva de género:

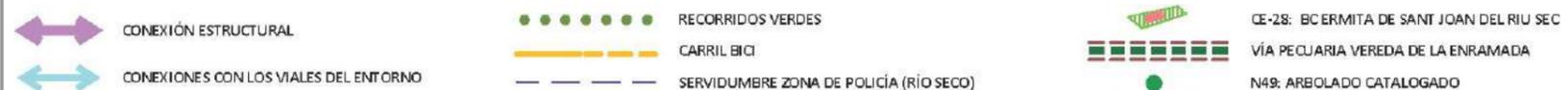
El plan parcial que desarrolle el sector incorporará la perspectiva de género en su planificación.

Infraestructura Verde:

Al sur, al este y al oeste se sitúan los recorridos verdes junto al Riu Seco, el Paseo de Morella (que es a su vez ruta escénica) y la avenida Vall d'Uxó.



Plano esquema orientativo



NOMBRE SECTOR: ENRIQUE GIMENO **CÓDIGO: SR-ENRIQUE GIMENO**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

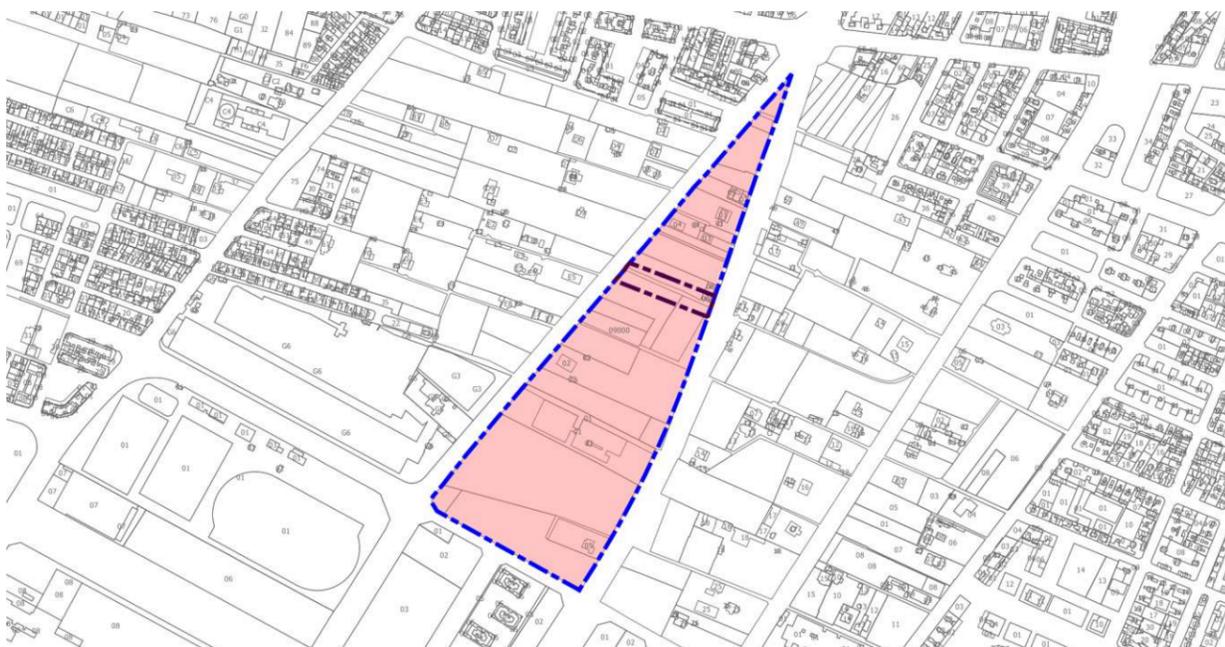
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	70.450 m ² s	DENSIDAD	Alta (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (Futuro vial, avenida del Oeste)	2.683 m ² s	IEB	0,70 m ² t/m ² s ≤ IEB ≤ 1,00 m ² t/m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	70.450 m ² s	RESERVA VPP	40% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS Y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES

- Linda al sur con el gaseoducto.
- Transportes: Línea ferroviaria subterránea por el linde este.
 - El sector quedará afectada por la línea límite zona de estudio ruido y vibración por el ferrocarril subterráneo.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad del sector, por lo que se tendrán que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector linda al oeste con la avenida Enrique Gimeno, que forma parte de la red de Quadras de la Sección del Catálogo de Protecciones (etnología CE-87); además en esta avenida se sitúa arbolado de interés denominado N37 Antigua carretera nacional en la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

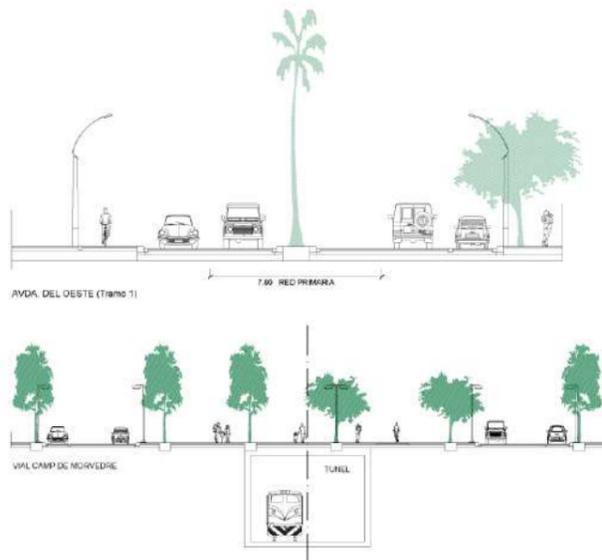
OBJETIVO FUNDAMENTAL

Tanto el sector SR-Enrique Gimeno como el sector SR-Camp de Morvedre, pretenden llenar el vacío urbano existente, enlazando con las áreas residenciales implantadas en el límite sur de la ciudad consolidada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Trama viaria:

Se deberá integrar el vial de red primaria que cruza el sector en sentido este-oeste (futura avenida del Oeste). El sector linda por el oeste con la infraestructura ferroviaria soterrada que dará continuidad a la avenida Camp de Morvedre.



Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

La ubicación de las dotaciones, tanto de las zonas verdes como de los equipamientos, se ubicará en la medida de lo posible junto a la futura avenida del oeste y siempre próximas para que existe una interrelación ambas. Lo mismo se exigirá en el sector colindante Sr-Camp de Morvedre, creando de este modo un núcleo dotacional.

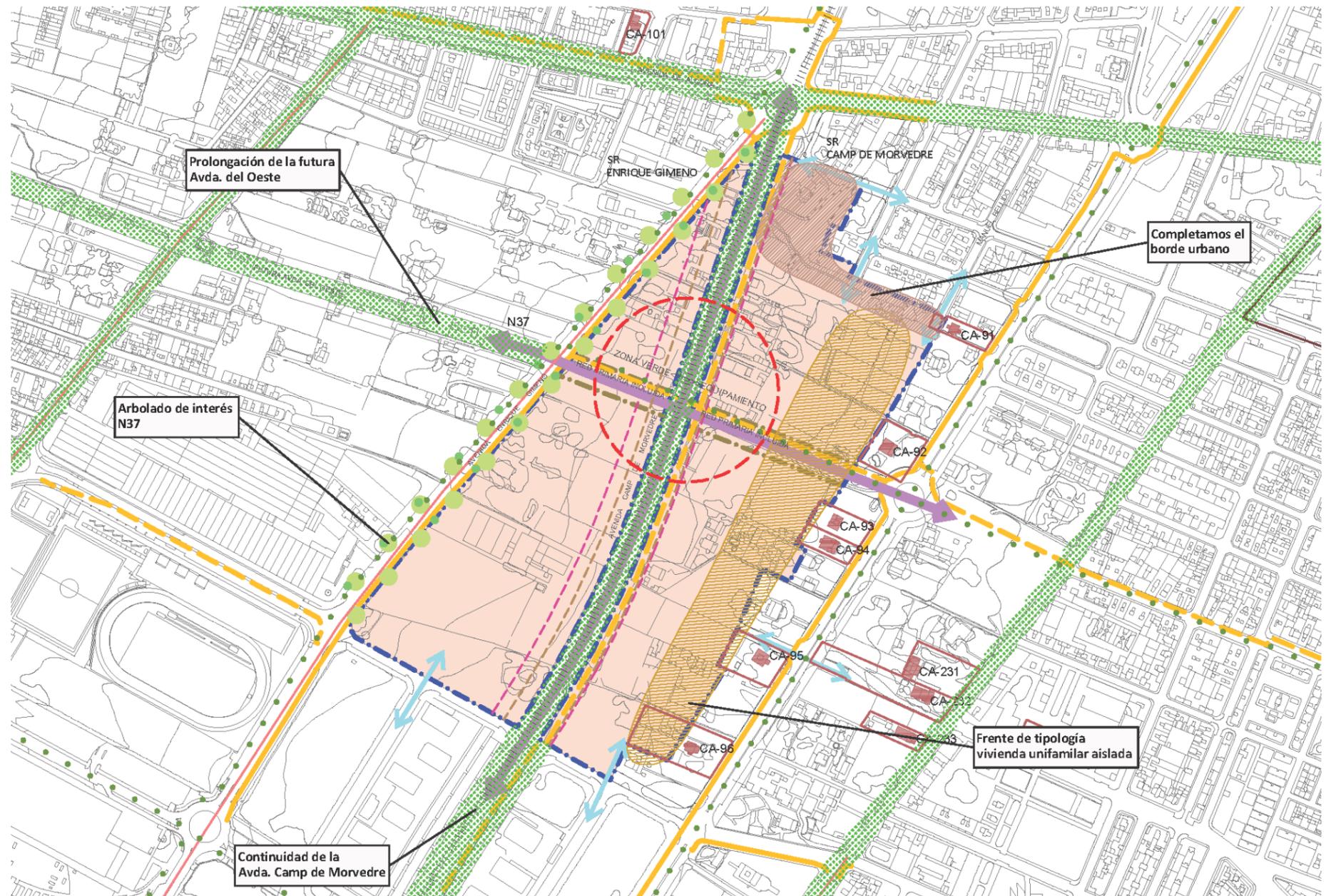
Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:

El sector linda con la avenida Enrique Gimeno que forma parte de la red de recorridos verdes y sobre la que se sitúa el arbolado monumental que forma parte de la Sección II del Catálogo de Protecciones. La sección viaria de Enrique Gimeno deberá conservar este arbolado.

La futura avenida del oeste como recorrido verde, atraviesa horizontalmente ambos sectores (Enrique Gimeno y Camp de Morvedre) y enlaza las zonas verdes y los equipamientos de los ámbitos a desarrollar. Además conecta el sector con la avenida Villarreal.



Plano esquema orientativo

- ↔ CONEXIÓN ESTRUCTURAL
- RECORRIDOS VERDES
- FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
- ↔ CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
- CARRIL BICI
- LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
- LÍMITE ZONA ESTUDIO RUIDO Y VIBRACIÓN POR FFCC SUBTERRÁNEO

NOMBRE SECTOR: CAMP DE MORVEDRE **CÓDIGO: SR-CAMP DE MORVEDRE**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

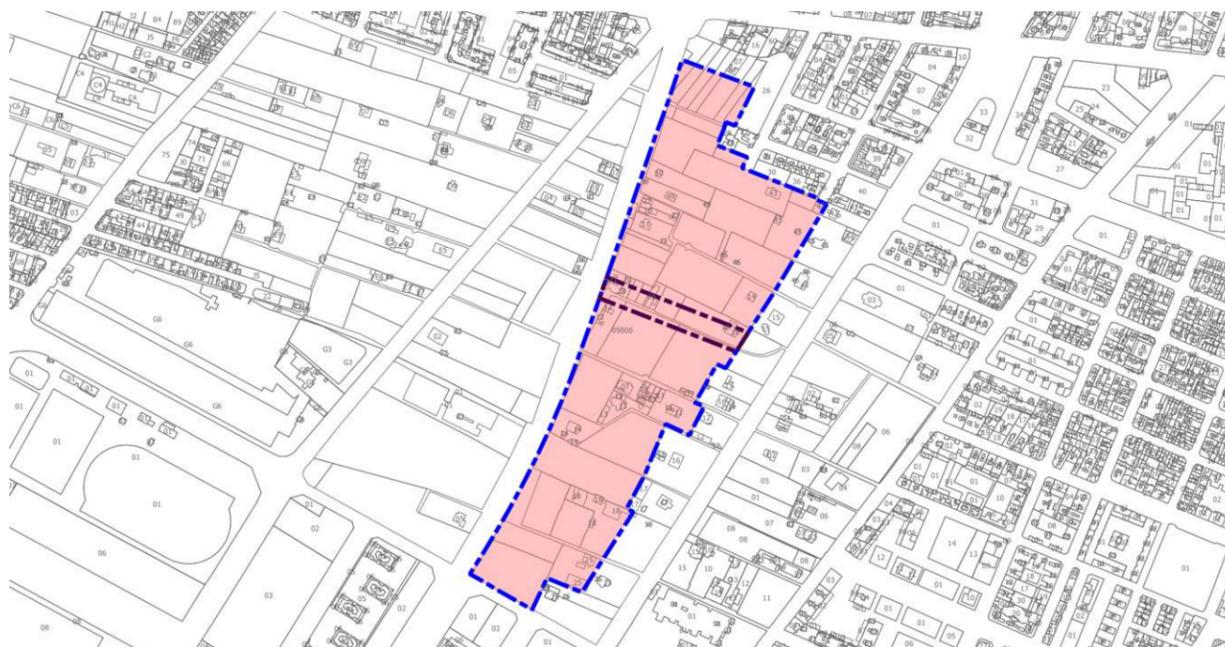
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	87.914 m ² s	DENSIDAD	Alta (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (Futuro vial, avenida del Oeste)	4.215 m ² s	IEB	0,70 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 1,00 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	87.914 m ² s	RESERVA VPP	40% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector linda al oeste con el ferrocarril Valencia-Barcelona (soterrada en este ámbito).
- Al sur del sector atraviesa el gasoducto por la Avenida de Ribesalbes.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para casi 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector linda al este con diversas Masías catalogadas (fichas CA-91 a la CA-96)

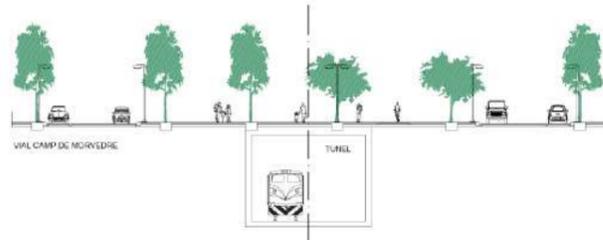
OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Llenar un vacío urbano, enlazando con las áreas residenciales implantadas en el sur y en el este de este sector. Integrar las viviendas unifamiliares que existen en el frente de la Avenida Villarreal.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Se deberá integrar el vial de red primaria que cruza el sector en sentido este-oeste (futura avenida del Oeste). El sector linda por el oeste con la infraestructura ferroviaria soterrada que dará continuidad a la avenida Camp de Morvedre.



Bordes urbanos:

Se completarán las manzanas inacabadas para evitar las visuales de las medianeras en la zona norte del sector, teniendo en cuenta la tipología edificatoria prevista en el plan de ordenación pormenorizada. Del mismo modo, se deberá continuar en la zona este del sector con la tipología de vivienda unifamiliar aislada y completar las manzanas existentes que dan frente a la avenida Villarreal.

Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

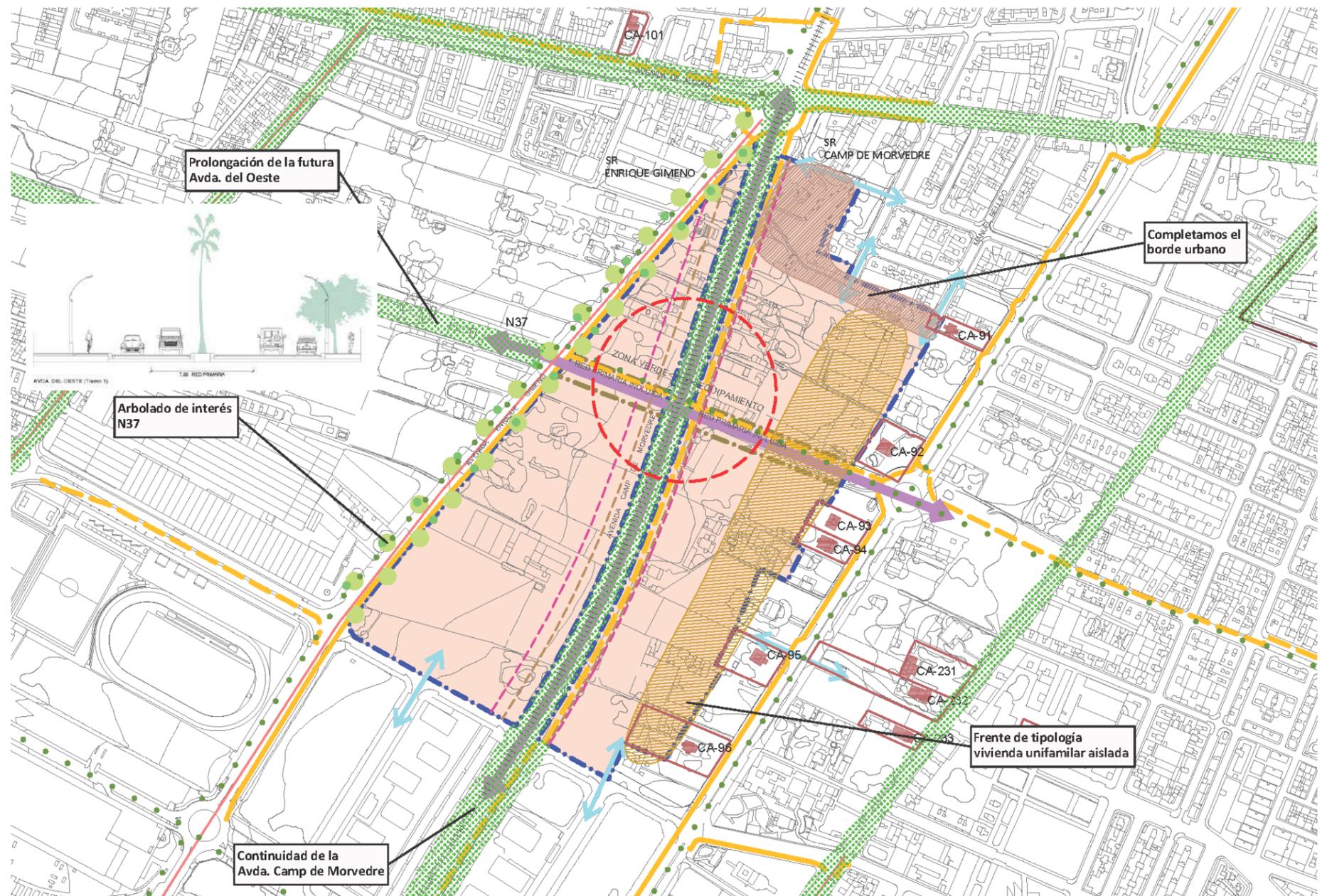
La ubicación de las dotaciones, tanto de las zonas verdes como de los equipamientos, se ubicará en la medida de lo posible junto a la futura avenida del oeste y siempre próximas para que existe una interrelación ambas. Lo mismo se exigirá en el sector colindante Sr-Camp de Morvedre, creando de este modo un núcleo dotacional.

Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:

La futura avenida del oeste como recorrido verde, atraviesa horizontalmente ambos sectores (Enrique Gimeno y Camp de Morvedre) y enlaza las zonas verdes y los equipamientos de los ámbitos a desarrollar. Además de conectar el sector con la avenida Villarreal, enlazará con el recorrido verde que va desde la calle Jacinto Benavente hasta la Ronda Este.

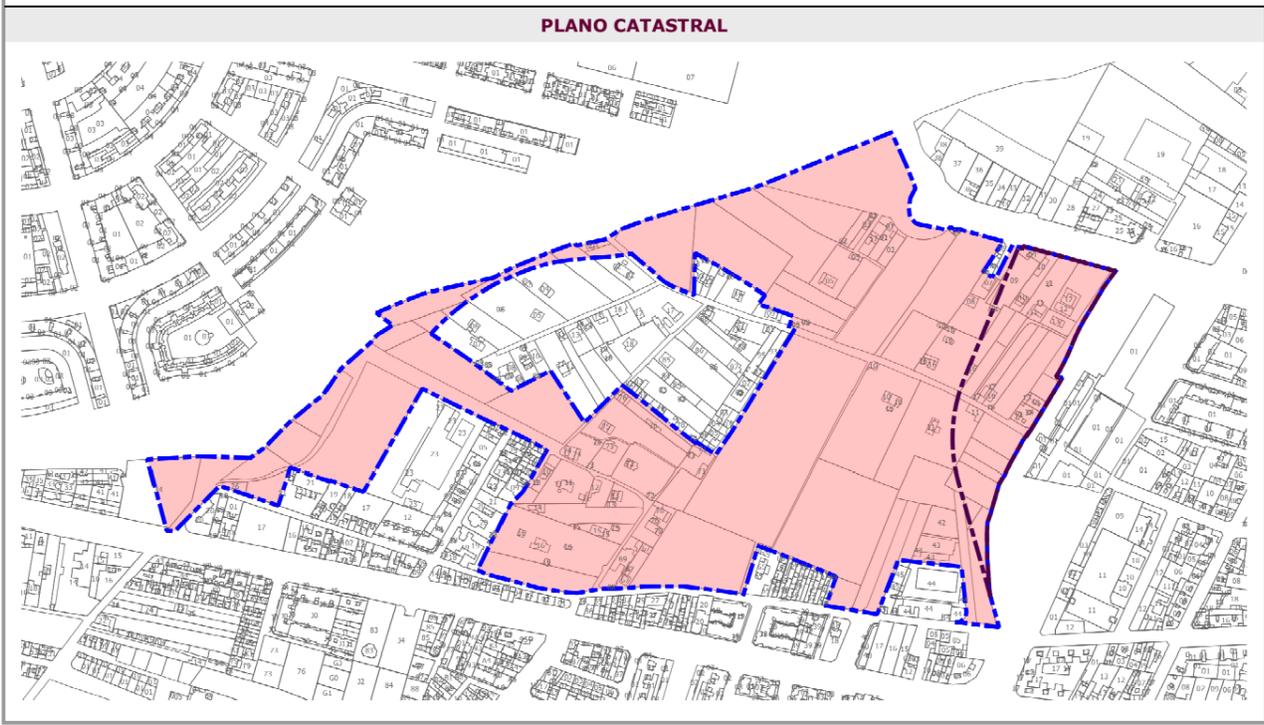


Plano esquema orientativo

-  CONEXIÓN ESTRUCTURAL
-  RECORRIDOS VERDES
-  FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
-  CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
-  CARRIL BICI
-  LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
-  LÍMITE ZONA ESTUDIO RUIDO Y VIBRACIÓN POR FFCC SUBTERRÁNEO

NOMBRE SECTOR: CRÈMOR **CÓDIGO: SR-CRÈMOR**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciarios
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	184.160 m ² s	DENSIDAD	35 vdás/Ha ≤ Media ≤ 60 vdás/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	20.767 m ² s	IEB	0,40 m ² t/m ² s < IEB < 0,70 m ² t/m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	Áreas semiconsolidadas que se estimen	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	Diferencia entre la sup. del sector y la sup. de las áreas semiconsolidadas	RESERVA VPP	30% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

En este sector se ha estimado la superficie de parcelas en situaciones semiconsolidadas, sin embargo, se redefinirán y se estudiarán con más detalle en el plan de ordenación pormenorizada o en su caso, el plan que lo desarrolle o el proyecto de reparcelación.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo. En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

Existe una reserva de aprovechamiento que se realizó con la ejecución anticipada de la zona verde norte próxima al TRAM.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES

Las afecciones que afectan a la ordenación del sector son:

- La vía pecuaria Vereda de la Enrama.
- Cauce del Río Seco, servidumbre de policía 100 metros.
- Se tendrá en cuenta el dominio público del TRAM que se fija en 2 metros contados desde las aristas exteriores de la explanación

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

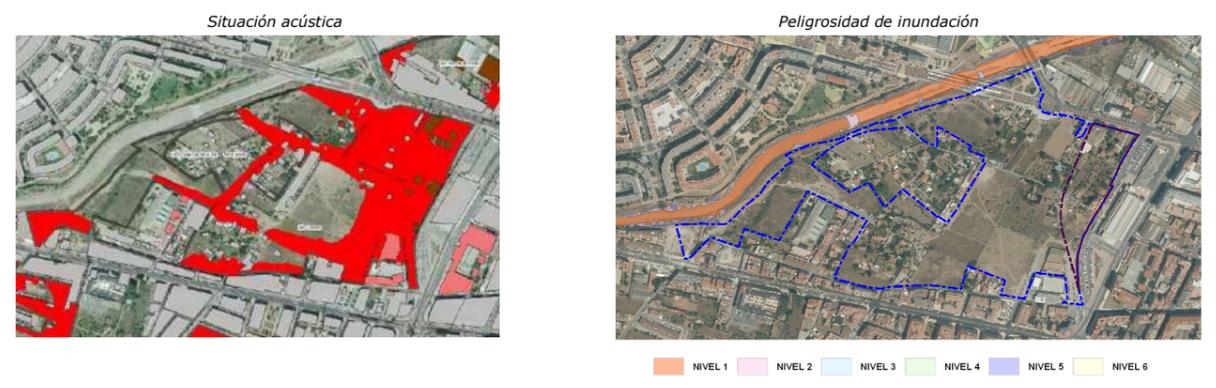
El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno también para casi la totalidad de la superficie, por lo que el sector tendrá que implantar medidas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

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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. Sin embargo, conforme al PATRICOVA, la ordenación pormenorizada deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del río Seco y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce.

No se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS: El sector linda con el río Seco, elemento catalogado en la sección Natural N08 y de Paisaje P06 y es atravesado por la vereda de la enramada N28. Asimismo alberga en su superficie el Maset de Navarro CA-265 y un ejemplar de Whashingtonia robusta N49. En su entorno más próximo se encuentran otras edificaciones catalogadas que responden a la tipología de "maset".

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Completar un vacío en la ciudad existente, uniéndola con la zona residencial del Raval Universitari, situada al otro lado del Río Seco.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Por un lado, es necesario la previsión de viales que conecten el eje vertebrador del Río Seco con la estación intermodal buscando la permeabilidad transversal en ese sentido: se propone como conexión en este sentido, la continuidad de la calle Venecia como recorrido verde y la vía pecuaria como vial peatonal.

Por otro lado, dar continuidad a la Cuadra la Salera, que atraviesa el sector de sur a norte hasta conectar con el Paseo de la Universidad/ paseo Morella, que es recorrido verde y además ha sido considerado como ruta escénica.

También debe estudiarse la conexión con la unidad de ejecución UER Joan de Vora Riu, situada en el centro del sector pero que no forma parte de éste.



Bordes urbanos:

Completar las manzanas inacabadas, tanto en la zona sur del sector como en los lindes de la unidad de ejecución UER Joan de Vora Riu, teniendo en cuenta las tipologías edificatorias definidas en el plan de ordenación pormenorizada.

Equipamientos y zonas verdes:

Existe la necesidad de ubicar una parcela de uso educativo próximo al Raval Universitari para dar respuesta a las deficiencias que presenta el barrio del Raval en este tipo de uso. Y también es necesaria la ampliación del centro educativo C.E.I.P. Jaime I.

Próximas a los equipamientos docentes, en la medida de lo posible se preve un colchón verde a lo largo del cauce del Río Seco que potencia su finalidad como eje vertebrador.

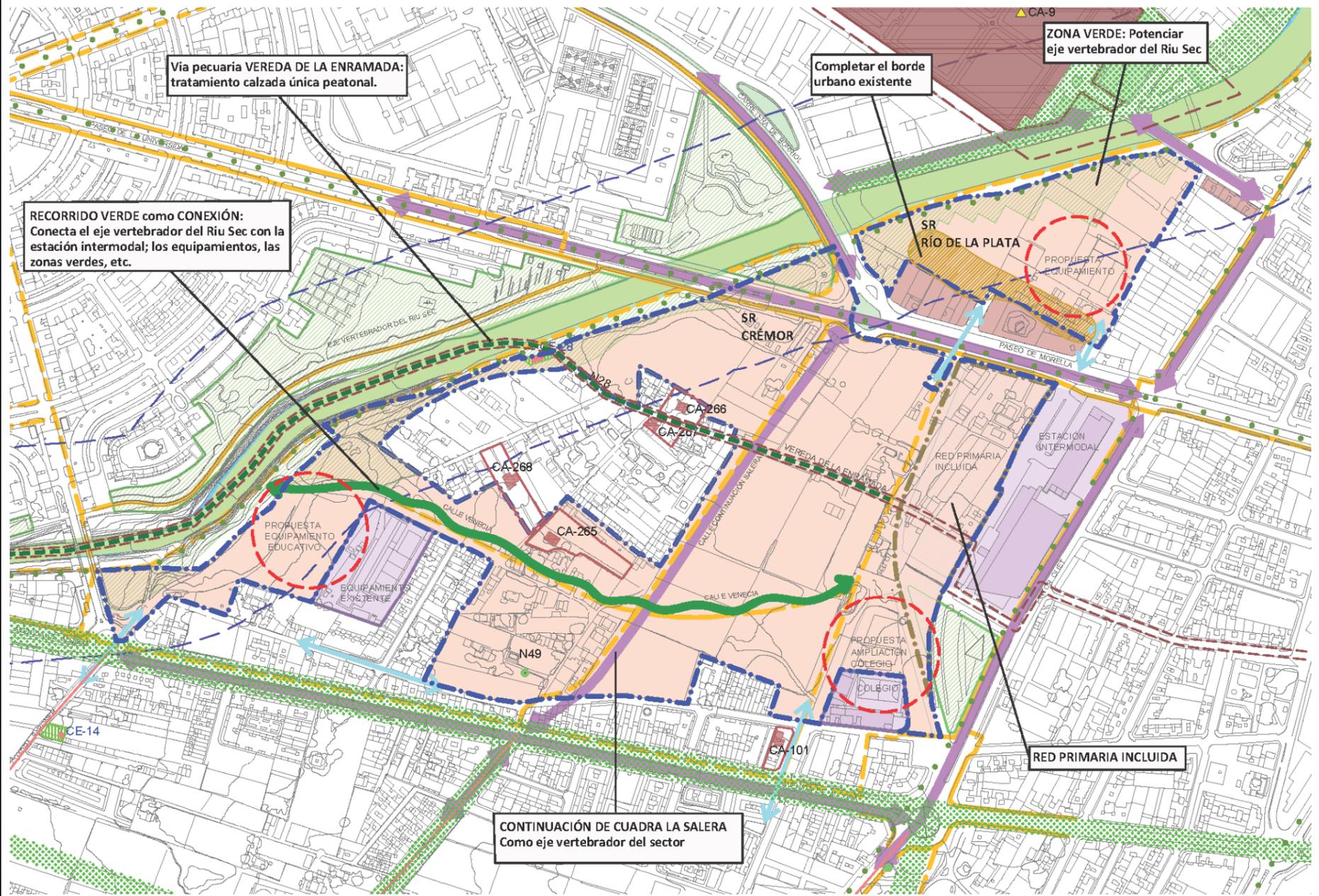
Infraestructura verde:

A lo largo de todo el colchón verde se definirá un recorrido verde a lo largo de todo el cauce que conectará con el del Paseo de la Universidad.

La calle Venecia como recorrido verde que conectará el Río Seco con la estación intermodal y que enlazará los equipamientos docentes previstos.

Respecto a la vía pecuaria Vereda de la Enramada, se procurará un tratamiento de calzada única peatonal.

Siempre que sea posible se estudiará la posibilidad de que los viales sean peatonales creando islas separadas del tráfico rodado y permitiendo recuperar la calle para el peatón.



Plano esquema orientativo

- CONEXIÓN ESTRUCTURAL
- RECORRIDOS VERDES
- CE-28: BC ERMITA DE SANT JOAN DEL RIU SEC
- CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
- CARRIL BICI
- VÍA PECUARIA VEREDA DE LA ENRAMADA
- SERVIDUMBRE ZONA DE POLICÍA (RÍO SECO)
- N49: ARBOLADO CATALOGADO

NOMBRE SECTOR: MORTERÀS CUBOS **CÓDIGO: SR- MORTERÀS CUBOS**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

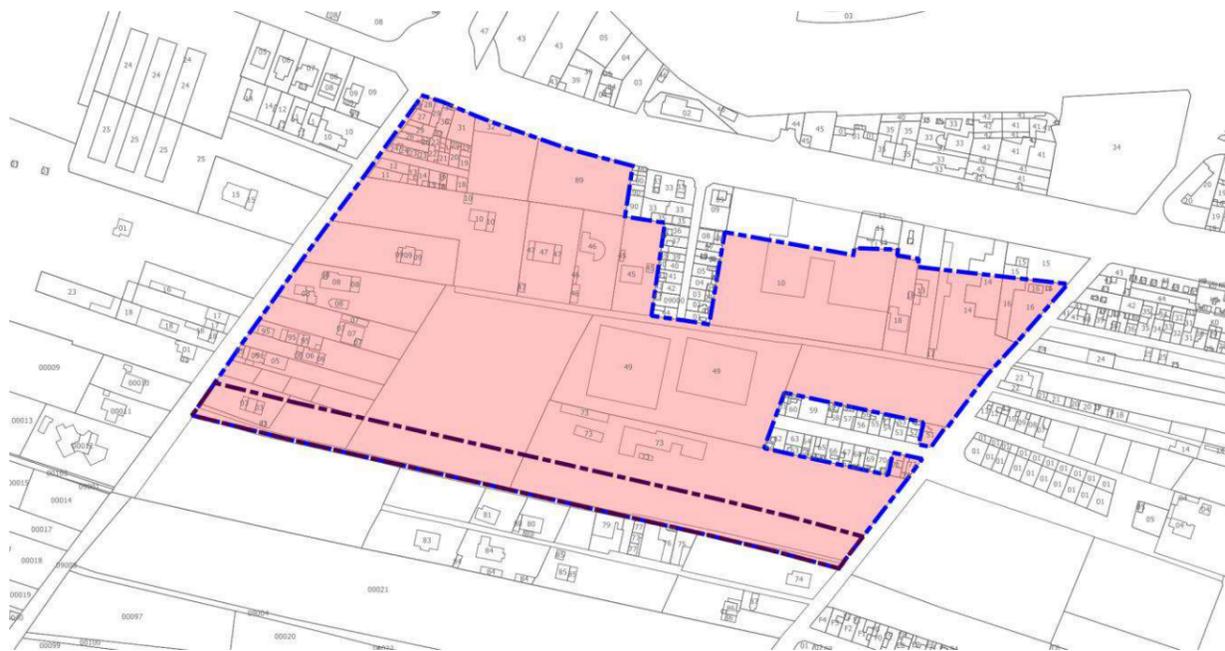
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	65.013 m ² s	DENSIDAD	35 vdas/Ha ≤ Media ≤ 60 vdas/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (Futuro vial, avenida del Oeste)	7.887 m ² s	IEB	0,40 m ² /m ² s < IEB < 0,70 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	65.013 m ² s	RESERVA VPP	40% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

Cauce del Río Seco.

- Servidumbre zona de policía de 100 metros. (En la parte norte del sector en una superficie reducida)

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para las zonas colindantes con la calle Cuadra San Lorenzo Cubos y Camino Cuadra Saboner y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que habría zonas en las que el sector no sería compatible con los objetivos marcados por la legislación, y habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

El sector se limita por los lados este y oeste por las cuadras del Saboner y de los Cubs, incluidas en el conjunto de caminos históricos.

OBJETIVO FUNDAMENTAL

Completar la trama urbana para conseguir un modelo de ciudad compacto, integrando las edificaciones existentes en el frente de la avenida de Alcora y definiendo el borde urbano en el límite sur.

Además de este sector, está previsto el desarrollo de otros sectores y unidades para completar el vacío existente en la zona sur de la avenida Alcora, enlazadas todas ellas por el futuro vial avenida del Oeste.

Con ello se pretende rellenar el vacío de la ciudad existente en esa zona y acabar con las zonas semiurbanizadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Trama viaria:

Integrar los viales iniciados en Cuadra Saboner y Avda. Alcora.

Deberá resolverse la conexión con la Quadra dels Cubs, (linde oeste) que es un camino histórico que forma parte de la red de recorridos verdes.

El sector tiene como red primaria incluida un tramo del futuro vial avenida del Oeste.



Bordes urbanos:

Se completarán las manzanas inacabadas para evitar las visuales de las medianeras, tanto en el grupo de edificaciones existentes en el norte del sector como en las de la zona este.

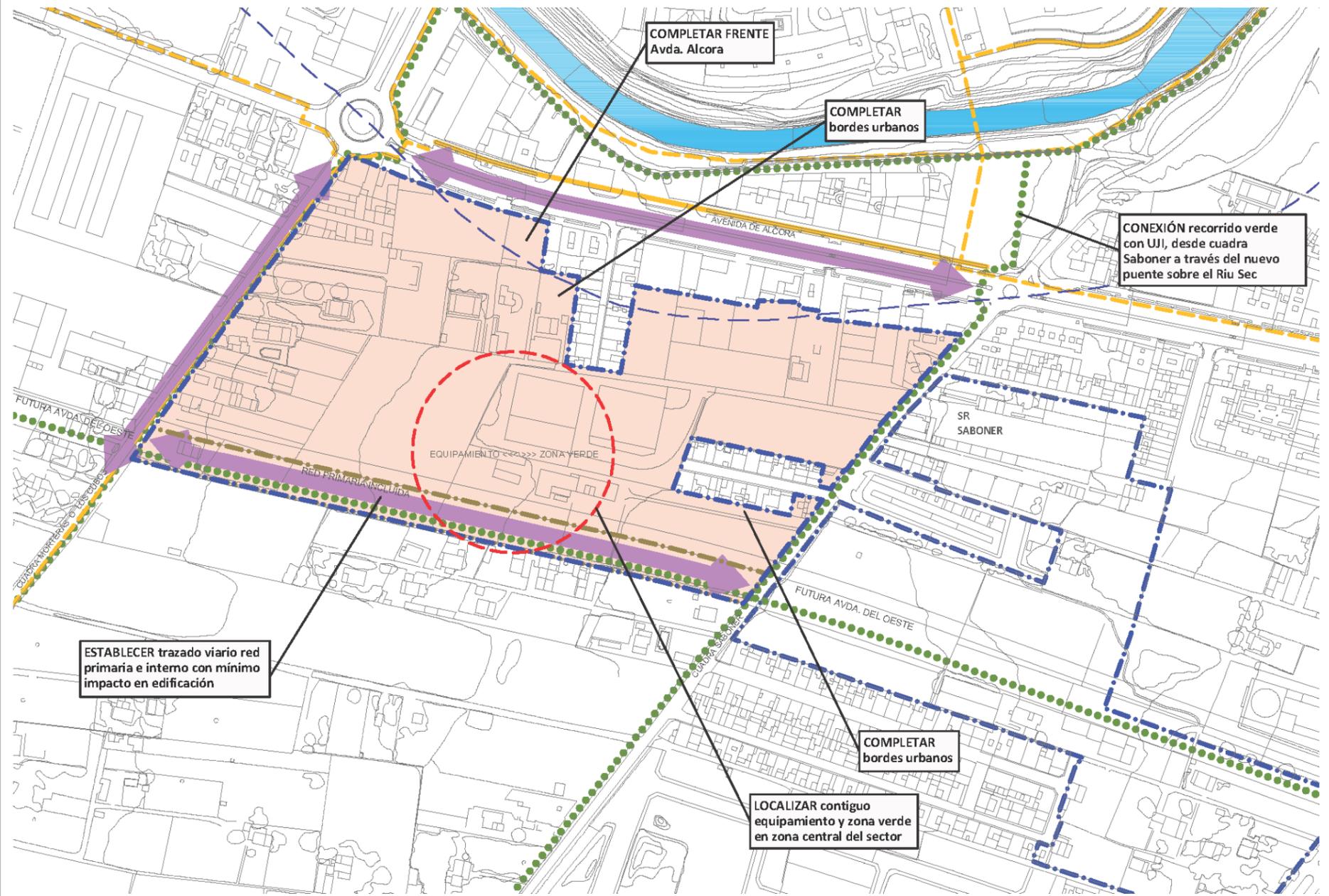
Equipamientos y zonas verdes:

Se propone la ubicación central del equipamiento y la zona verde, siempre conectadas entre sí.

Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:



Plano esquema orientativo



NOMBRE SECTOR: SABONER

CÓDIGO: SR- SABONER

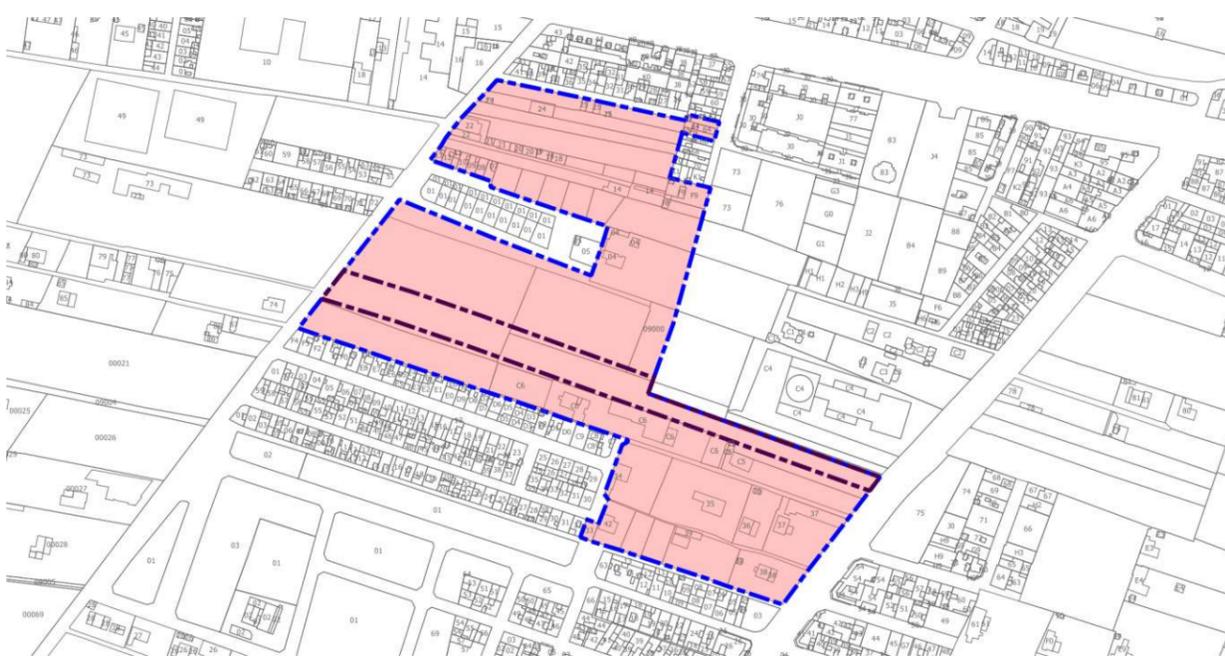
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada /Alineación de calle/ Definición volumétrica	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	46.588 m ² s	DENSIDAD	35 vdas/Ha ≤ Media ≤ 60 vdas/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (Futuro vial, avenida del Oeste)	6.075 m ² s	IEB	0,40 m ² t/m ² s < IEB < 0,70 m ² t/m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	46.329 m ² s	RESERVA VPP	40% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

No figuran afecciones en este sector.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico 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. 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.-OTROS:

-En el sector se encuentra el elemento CE-14 (Chimenea de ladrillo del Pozo de Neptuno), incluido en la Sección I del Catálogo de Protecciones.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

El sector se limita por los lados este y oeste por las cuadras del Saboner y de la Salera, incluidas en el conjunto de caminos históricos. Asimismo en su extremo oeste se encuentra el BRL "Xemeneia de rajola del Pou Neptuno" CE-14

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Llenar el vacío urbano conectando las implantaciones residenciales existentes entre la Avenida de Alcora y el grupo del Carmen.

Además de este sector, está previsto el desarrollo de otros sectores y unidades para completar el vacío existente en la zona sur de la avenida Alcora, enlazadas todas ellas por el futuro vial avenida del Oeste.

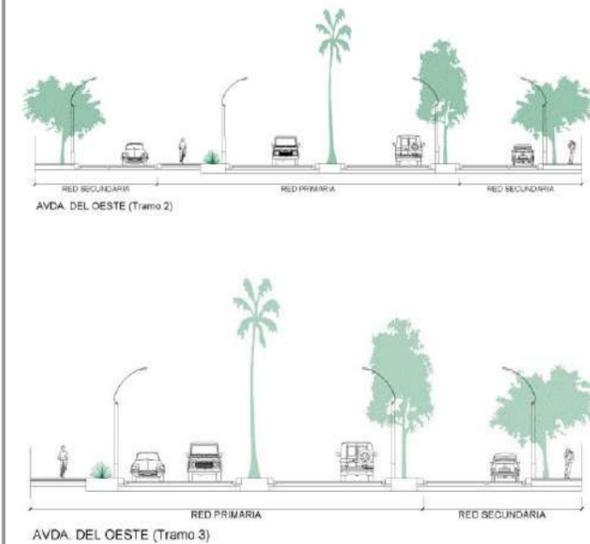
Con ello se pretende rellenar el vacío de la ciudad existente en esa zona y acabar con las zonas semiurbanizadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Integrar el trazado viario de los ámbitos de desarrollo colindantes.

Deberá resolverse la conexión con la futura avenida del Oeste; de cuya sección una parte funciona como red secundaria y otra parte como red primaria.



Equipamientos y Zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

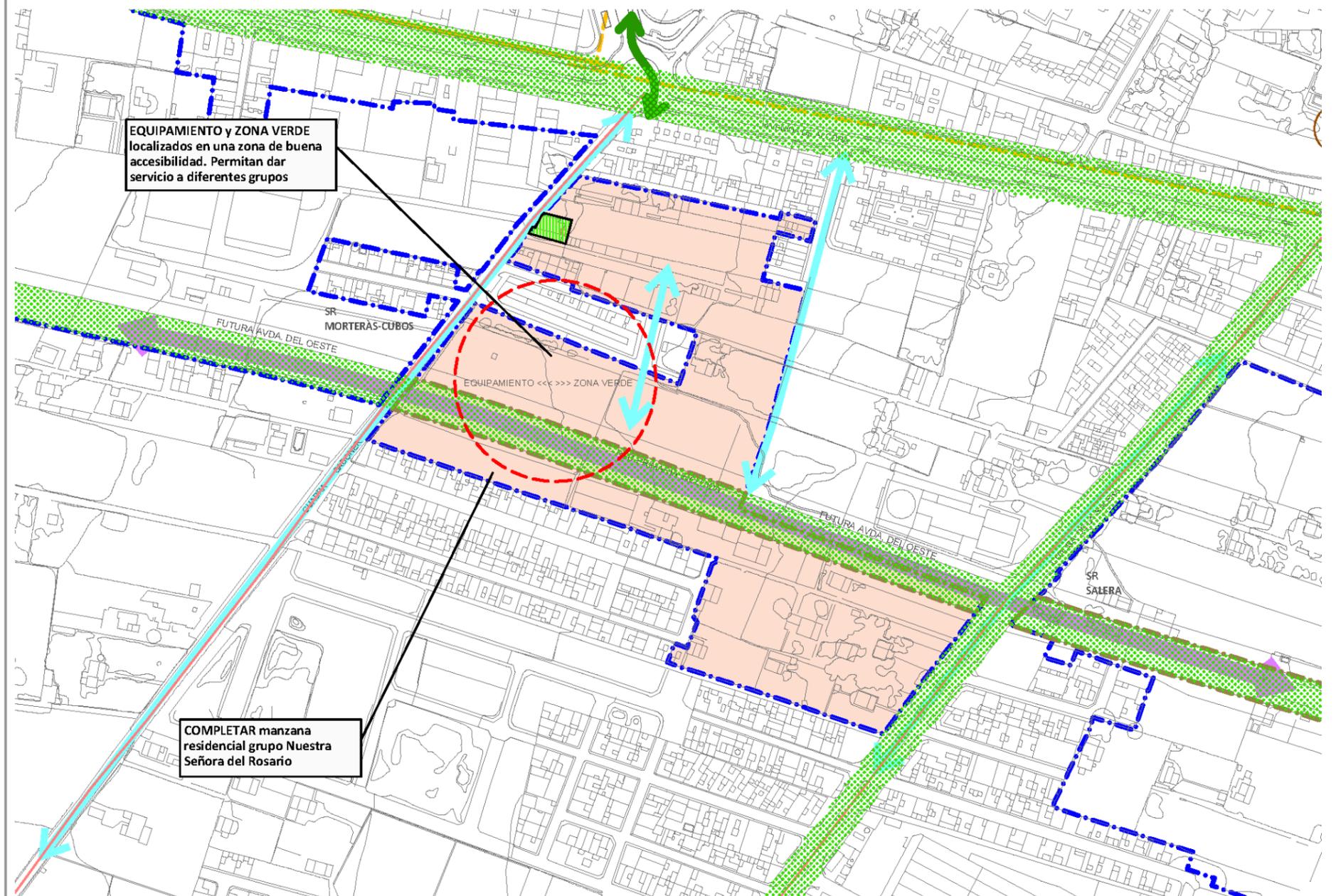
Articularlos mediante el elemento de red primaria incluida del previsto vial avenida del Oeste.

Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:

Existe un elemento catalogado CE-14 considerado un bien de relevancia local, y clasificado en la categoría de espacio etnológico de interés local con nivel de



EQUIPAMIENTO y ZONA VERDE localizados en una zona de buena accesibilidad. Permitan dar servicio a diferentes grupos

COMPLETAR manzana residencial grupo Nuestra Señora del Rosario

Plano esquema orientativo

- CONEXIÓN ESTRUCTURAL
- CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
- RECORRIDOS VERDES
- CARRIL BICI
- PATRIMONIO (CE-14)

NOMBRE SECTOR: SALERA

CÓDIGO: SR-SALERA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

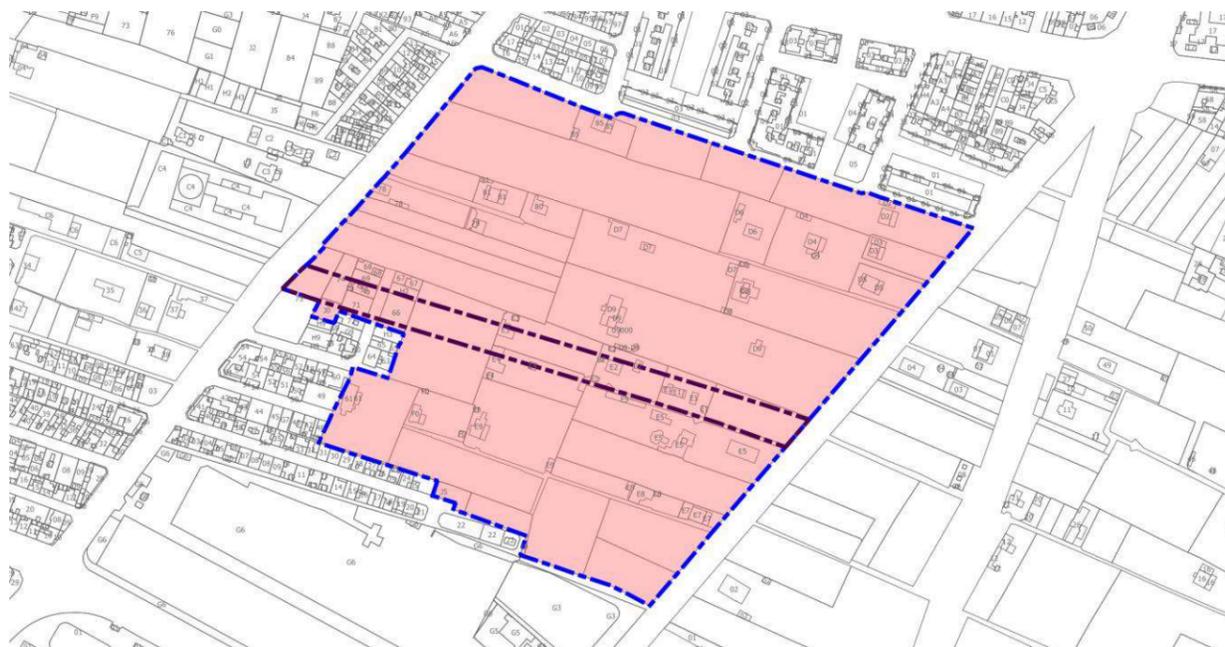
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	101.513 m ² s	DENSIDAD	35 vdas/Ha ≤ Media ≤ 60 vdas/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (Futuro vial, avenida del Oeste)	7.914 m ² s	IEB	0,40 m ² t/m ² s < IEB < 0,70 m ² t/m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	101.664 m ² s	RESERVA VPP	40% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

Las afecciones que afectan a la ordenación del sector es el riesgo por transporte de mercancías peligrosas que genera el ferrocarril Valencia-Barcelona.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica. Las principales fuentes de ruido es el tráfico rodado por la Avenida Enrique Gimeno y la Cuadra Salera.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector linda al este con la avenida Enrique Gimeno, y al oeste con la Quadra de la Salera, que forman parte de la red de Quadras de la Sección del Catálogo de Protecciones (etnología CE-87); además en esta avenida se sitúa arbolado de interés denominado N37 Antigua carretera nacional en la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural).

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Llenar el vacío urbano conectando las implantaciones residenciales existentes entre la Avenida de Alcora y el grupo del Carmen.

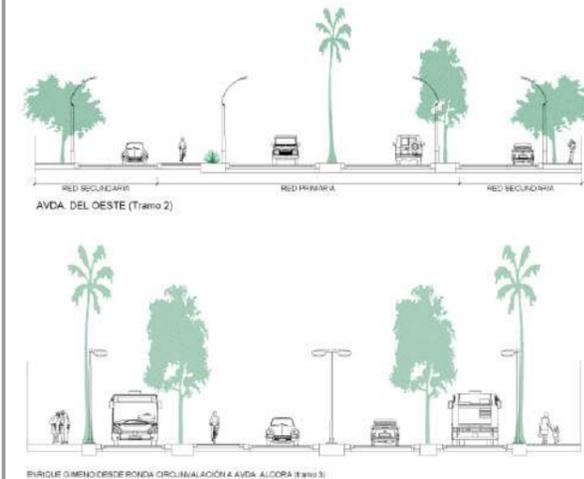
Además de este sector, está previsto el desarrollo de otros sectores y unidades para completar el vacío existente en la zona sur de la avenida Alcora, enlazadas todas ellas por el futuro vial avenida del Oeste.

Con ello se pretende rellenar el vacío de la ciudad existente en esa zona y acabar con las zonas semiurbanizadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Integrar el vial de red primaria que cruza el sector en sentido este-oeste (avenida del Oeste) Integrar, asimismo el trazado viario iniciado en los grupos colindantes, dando continuidad al entramado viario.



Bordes urbanos:

Se completarán las manzanas inacabadas para evitar las visuales de las medianeras y dar continuidad a los varios existentes.

Equipamientos y zonas verdes:

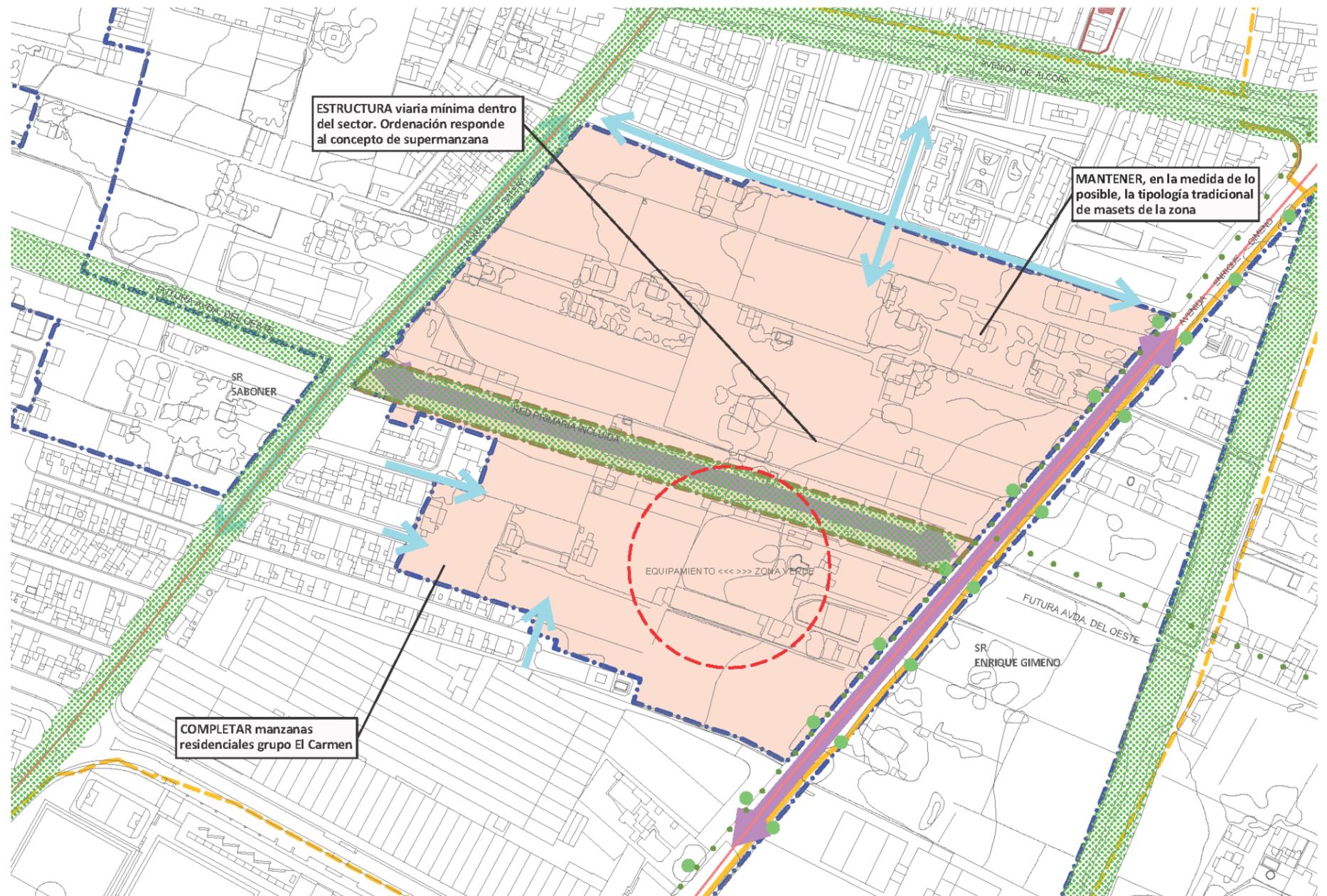
En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria de Educación, Investigación Cultural y Deporte, en el que se entienda que dicho equipamiento docente no sea necesario en esta zona. En este caso, se analizará la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

Articularlos, preferentemente, mediante el elemento de red primaria del previsto vial Avenida del Oeste.

Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:



ESTRUCTURA viaria mínima dentro del sector. Ordenación responde al concepto de supermanzana

MANTENER, en la medida de lo posible, la tipología tradicional de masets de la zona

COMPLETAR manzanas residenciales grupo El Carmen

Plano esquema orientativo



NOMBRE SECTOR: MERIDA

CÓDIGO: SR-MÉRIDA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

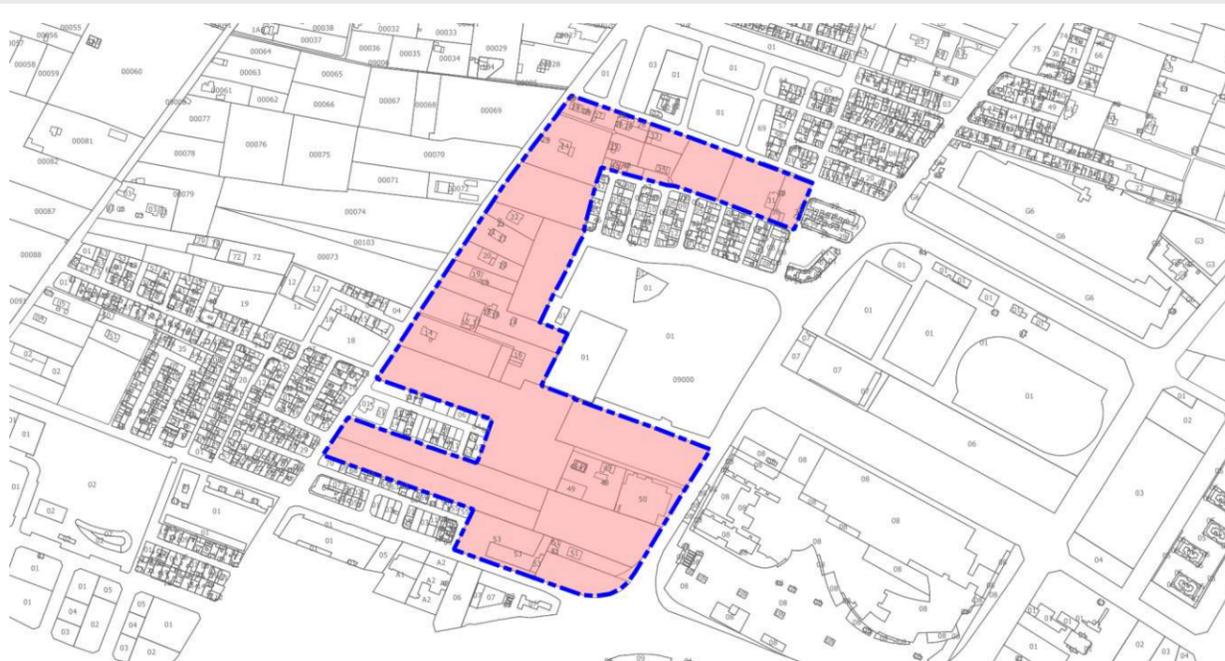
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Alineación de calle/ Definición volumétrica	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	108.580 m ² s	DENSIDAD	35 vdas/Ha ≤ Media ≤ 60 vdas/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	IEB	0,40 m ² /m ² s < IEB < 0,70 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	108.580 m ² s	RESERVA VPP	40% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. Se tendrá en cuenta las reservas de aprovechamiento incluidas en este sector, como consecuencia de la ejecución de la rotonda en la parte sur del sector crta. Ribesalbes.

En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

Las afecciones que afectan a la ordenación del sector son: por el linde sur el gaseoducto sobre la carretera de Ribesalbes.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno, por lo que el sector tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica. El ruido proviene del tráfico rodado por la carretera Ribesalbes y el camino Cuadra Saboner.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

al este y oeste del sector se sitúan las Cuadras de la Salera y del Saboner, ambas pertenecientes a la red de Cuadras de la Sección I del Catálogo de Protecciones (concretamente del apartado etnológico)

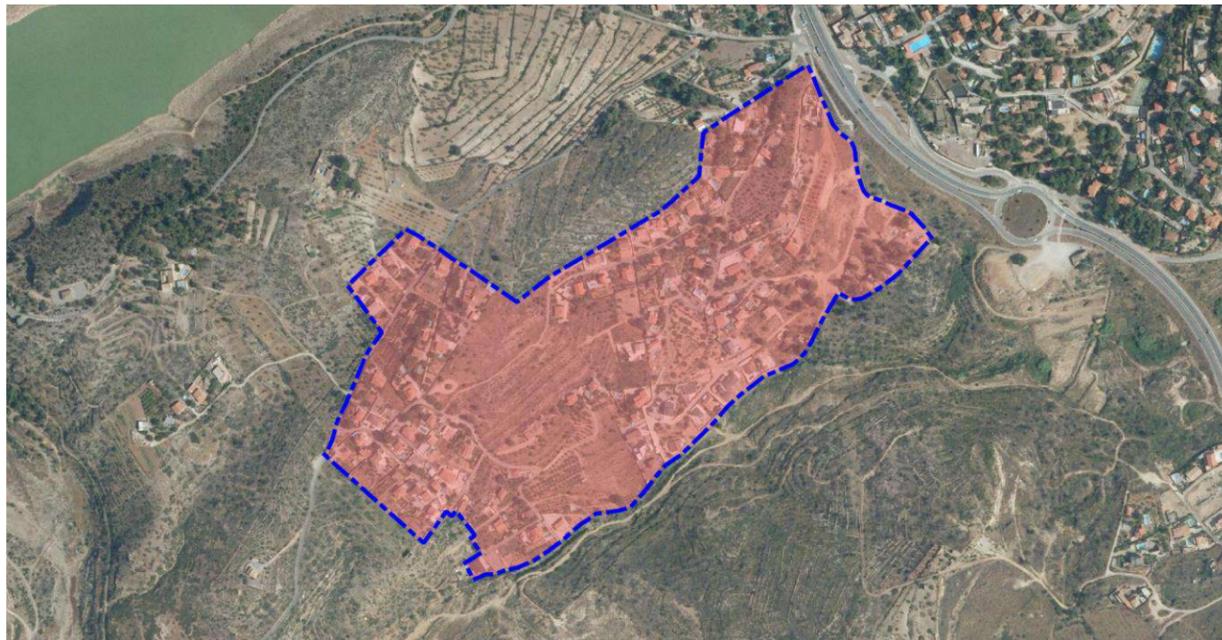
NOMBRE SECTOR: LA JOQUERA

CÓDIGO: SR-LA JOQUERA

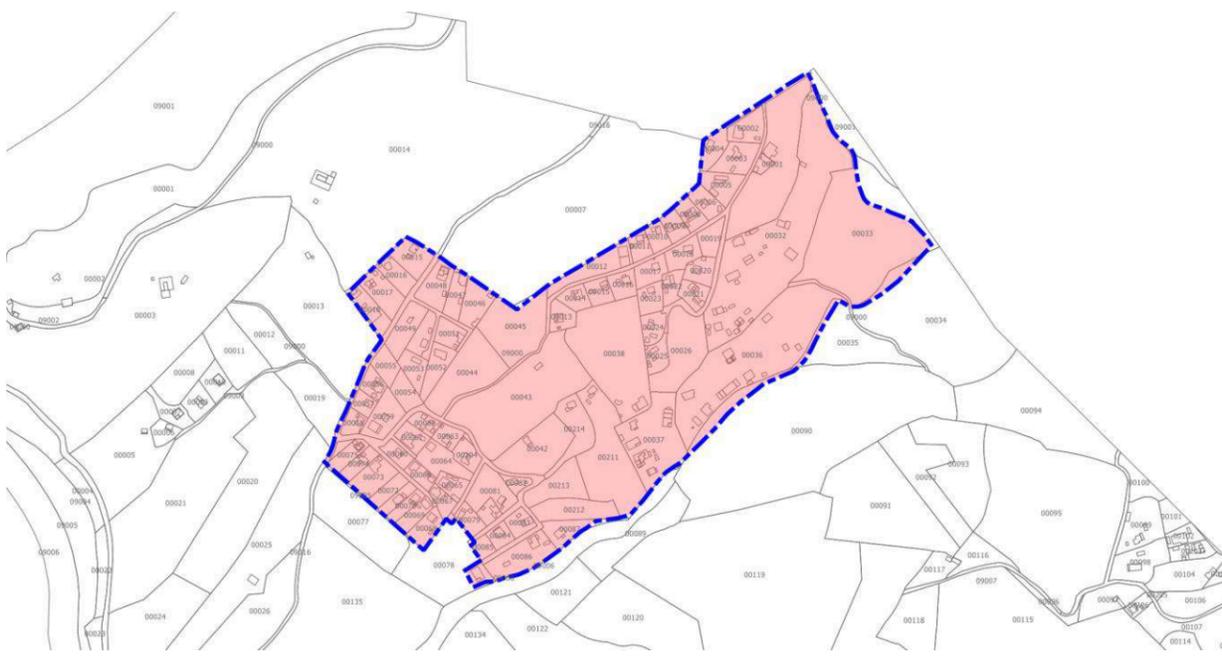
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial unitario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	224.258 m ² s	DENSIDAD	Baja (<35 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	IEB	0,25 m ² t/m ² s <IEB≤ 0,4 m ² t/m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	Áreas semiconsolidadas que se estimen	MÍNIMO TERCIARIO	No tiene terciario
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	Diferencia entre la sup. del sector y la sup. de las áreas semiconsolidadas	RESERVA VPP	No tiene reserva

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículos 194 y 195 de la LOTUP.

En este sector se ha estimado la superficie de parcelas en situaciones semiconsolidadas, sin embargo, se redefinirán y se estudiarán con más detalle en el plan de ordenación pormenorizada o en su caso, el plan que lo desarrolle o el proyecto de reparcelación.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- Las afecciones que afectan a la ordenación del sector son: zona de protección de la carretera CV-16; camí l'Alcora; barranco de l'Almela al sureste y al sur la línea eléctrica de 132 kv; junto a la CV-16 se sitúa la conducción del gasoducto. El sector está afectado por riesgo de erosión potencial muy alta.
- Por su proximidad a suelo forestal se deberá elaborar un **Plan de Prevención de Incendios Forestales**, elaborado por un técnico forestal con formación universitaria y que contendrá como mínimo medidas de prevención, protección y evacuación contra incendios forestales, mediante actuaciones silvícolas y de infraestructuras.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico para la zona donde se sitúa el sector Joquera, concretamente en el mapa de nivel sonoro se observa niveles sonoros inferiores a los 55dB(A) en período diurno para la mayor parte del nuevo desarrollo y también inferiores a los 50 dB(A) en horario nocturno en gran parte de la totalidad de la superficie, aunque habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

Corresponden al sector estas actuaciones necesarias contra la contaminación acústica. Su coste deberá incluirse en el Estudio de viabilidad económica con el que se desarrolle, como es preceptivo.

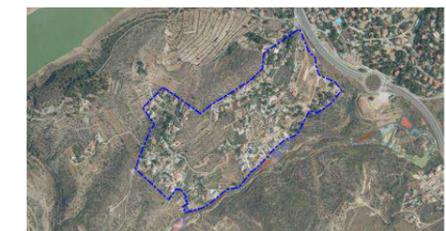
4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación. Según determina la normativa del PATRICOVA, la ordenación pormenorizada del sector deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del barranco d' Almela y a lo largo de toda la extensión enfrente con el cauce. No se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS: El sector se encuentra próximo al elemento N10 (Barranc d'Almela) y rodeado del N34 (masa forestal) pertenecientes a la Sección II del catálogo de Protecciones (Sección Natural). Junto al sector se sitúa el CQ-14 BRL Cova de les Meravelles, perteneciente a la parte arqueológica de la Sección I del Catálogo de Protecciones.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Regularizar las implantaciones de vivienda unifamiliar existentes, delimitando un perímetro que las agrupe, completando los vacíos entre ellas y proporcionando los equipamientos y servicios de los que carecen.

Es una zona de montaña, en el margen de la carretera de Borriol, donde se han producido en las últimas décadas implantaciones de vivienda de carácter unifamiliar aislado, apoyándose en el acceso que proporcionan algunos caminos históricos. Las viviendas se han ido construyendo sin una estructura viaria adecuada y con servicios urbanísticos deficientes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Condicionada por los viales ya iniciados. Procurar un trazado viario siguiendo las curvas de nivel, evitando las fuertes pendientes que se producen en esta zona.

Equipamientos y zonas verdes:

El sector se habrá de desarrollar como un ámbito estratégico de calificación urbana, área de intensificación de usos, incrementando las dotaciones sobre las estrictamente necesarias, con la finalidad de mejorar la calidad urbana del ámbito.

Se estudiará la posición central para la ubicación de la zona verde.

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

Perspectiva de género:

Se promoverá que la ordenación se realice con cierto grado de diversidad, integrando usos y actividades compatibles.

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

Infraestructura verde:

El sector se encuentra rodeado de masas forestales y espacios de interés agrícola que forman parte de la Infraestructura Verde.

Sobre el sector se sitúa el camino histórico Camí del mercader.

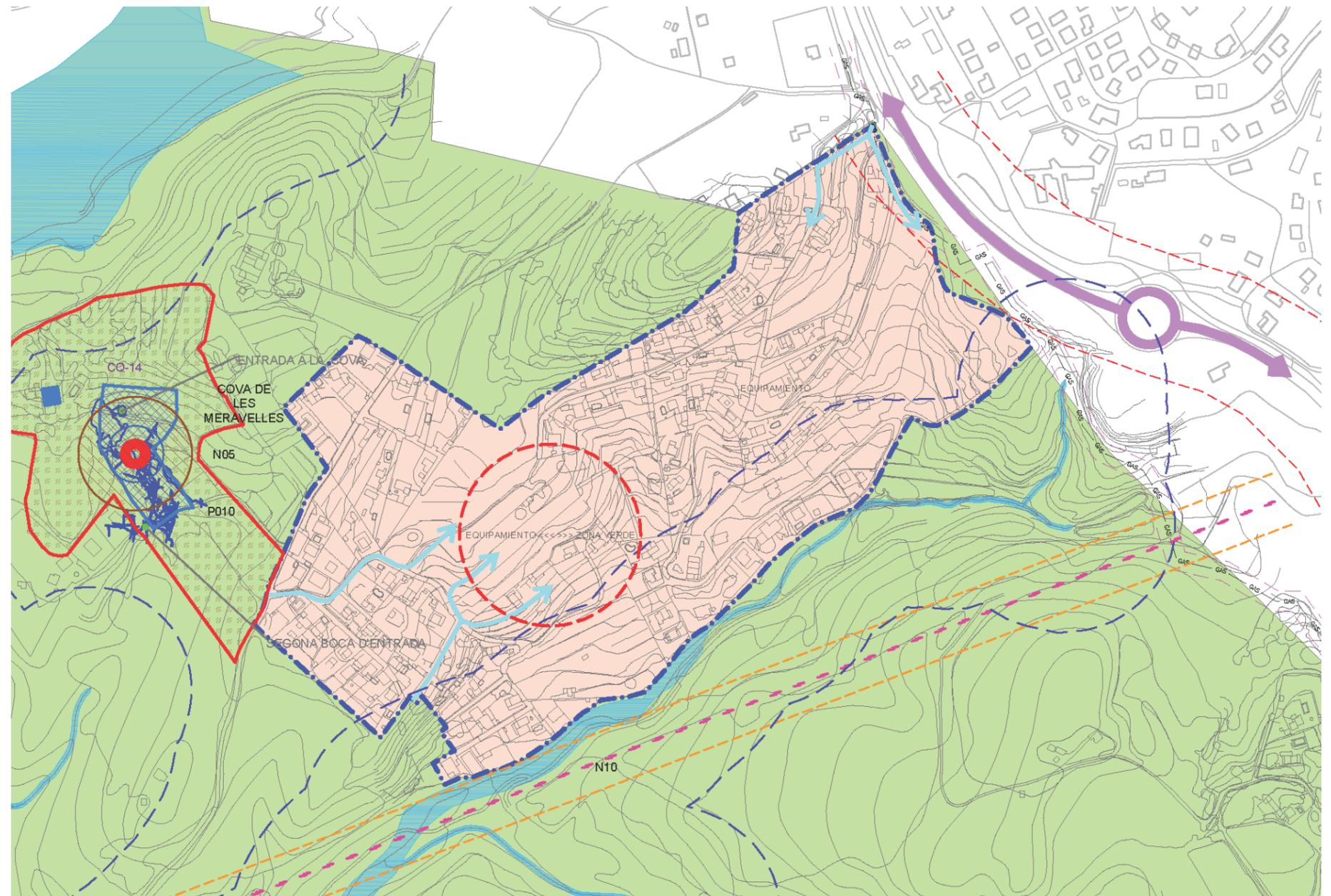
Conexiones:

Se integrará física y funcionalmente con la trama urbana existente.

Se justificará la existencia y localización de la previsión de conexiones con el resto de la trama urbana existente en el municipio mediante sistemas no motorizados y en transporte público.

Cuando se desarrollen las obras de urbanización del sector se deberá ejecutar la conexión con la Red Primaria de saneamiento.

Corresponden al sector las actuaciones necesarias, proyectos, obtención de terrenos, etc. preceptivos para las mejoras que requiera la conexión con la CV-16 existente conforme a las condiciones que establezca la administración competente.



Plano esquema orientativo

- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|--|--|
| | CONEXIÓN ESTRUCTURAL | | PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL | | ZONA DE PROTECCIÓN-CARRETERAS |
| | CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO | | SERVIDUMBRE ZONA DE POLICÍA (RÍO SECO) | | PROTECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN |

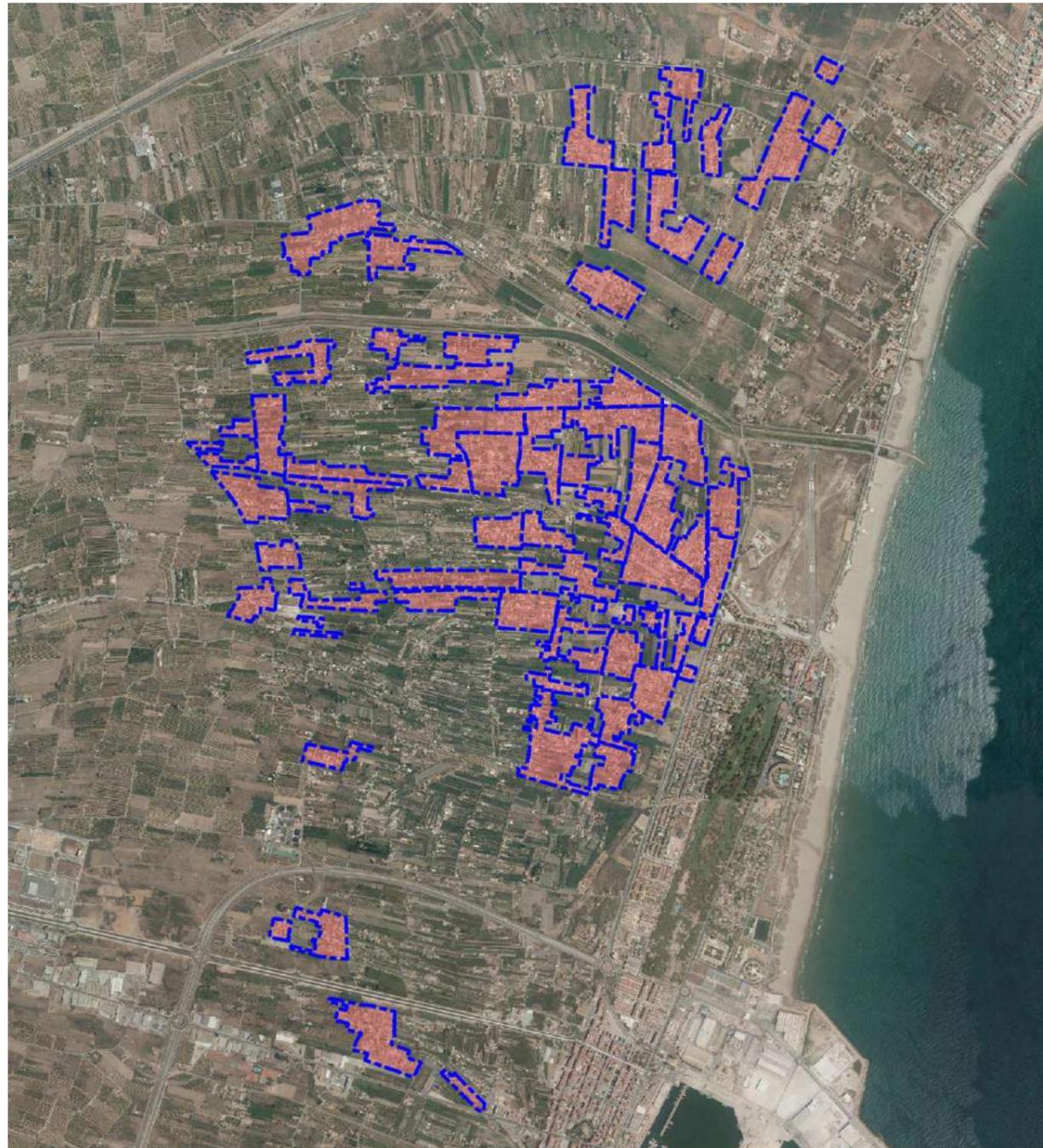
NOMBRE SECTOR: MARJALERÍA

CÓDIGO: PRI-MARJALERIA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



CONDICIONES Y DIRECTRICES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES DE REFORMA INTERIOR

Las directrices para el desarrollo y urbanización de estos ámbitos, que se desarrollan con detalle en el apartado 8.4 de la Memoria Justificativa, provienen del objetivo de evitar efectos negativos en el medio ambiente que se entiende fundamental en ellos, y que es asimismo condición impuesta en la D.A.T.E. emitida a este Plan General Estructural y que se refieren a la necesidad de solucionar/mejorar tres aspectos principales: los vertidos, la inundabilidad y la afección a las especies protegidas.

Así pues en el procedimiento de evaluación ambiental de los planes de reforma interior (PRI) con la cartografía de detalle que tendrán que incorporar, se estudiarán soluciones a los problemas de vertido, al riesgo de inundación y a la afección a las especies protegidas.

En cuanto a los **vertidos**, (de acuerdo con los criterios reflejados en la DATE, en el apartado D.1), se preverá la conexión a la red de saneamiento de la actual estación depuradora, o bien se estudiará la instalación de nuevas depuradoras, teniendo en cuenta la advertencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar en cuanto a que "las autorizaciones de vertido se darán para un grupo mínimo de 250 habitantes equivalentes".

Referente a **inundabilidad**, se analizará en el ámbito del PRI si proceden nuevas medidas correctoras, (además de las ya ejecutadas) para minimizar el riesgo de inundación en la zona.

En la regulación de condiciones para la edificación se tendrán en cuenta las establecidas en el Anexo I de la normativa PATRICOVA y las de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones".

En cuanto a la **protección de la fauna y la flora** se justificará que las actuaciones en el ámbito del PRI no suponen un perjuicio para las especies protegidas (en el caso de que se hubiesen detectado su presencia dentro de su ámbito) y que se respetan los criterios de actuación que pudieran deducirse del desarrollo de un programa de vigilancia ambiental que abarcará todo el ámbito de la marjal.

La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará mediante Planes de Reforma Interior, que tendrán los siguientes objetivos:

Preservar la fisonomía del territorio en sus condiciones básicas actuales sin cambios sustanciales que desnaturalicen su potencial como reserva territorial o la morfología de baja densidad y ambiente rústico del asentamiento existente.

Facilitar la legalización de aquellas construcciones que reúnan de modo efectivo los servicios básicos imprescindibles para su habitabilidad, servicio y acceso. Encauzar, racionalizar y moderar el proceso de edificación de nueva planta impidiendo una intensificación del mismo y procurando su paulatina estabilización.

El grado de tolerancia de la edificación podrá ser mayor en las zonas que ya estén precisamente construidas.

Precisar la delimitación de su propio ámbito de acuerdo con los criterios que dimanen de este Plan. El Plan de Reforma Interior podrá modificar y/o subdividir la delimitación de los ámbitos señalados en este Plan Estructural con el objetivo de lograr una funcionalidad más adecuada en el ámbito delimitado.

Impedir la parcelación del territorio y la urbanización del mismo.

Proteger los elementos y áreas de singular valor paisajístico o natural, respetando el suelo de especial protección diseñado en este Plan Estructural.

Proponer y ordenar, en su caso, operaciones puntuales y excepcionales de apertura de viario. El Plan de Reforma Interior propondrá un trazado viario, donde podrá contemplar la prolongación o/y conexión de los caminos existentes al objeto de solventar justificadamente problemas puntuales de vialidad debidamente acreditados.

Facilitar el ensanchamiento de viarios existentes, es especial en las vías identificadas como de primer grado.

Analizar y proponer actuaciones específicas para la implantación de algún equipamiento en el caso que sean necesarios para la población residente, sin desnaturalizar el carácter de segunda residencia o residencia estacional propio de la zona.

Proponer medidas específicas para la prevención del riesgo de avenidas, ponderando especialmente su impacto paisajístico.

Establecer una regulación detallada de las condiciones estéticas de la edificación y de la interrelación entre ésta y el espacio libre de parcela. Necesariamente, se deberá tratar la imagen del área urbana reformada en toda la extensión de su borde urbano, logrando una imagen ordenada y una transición coherente con el medio rural.

CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN**Viales**

Se establece una anchura mínima de vial de 5.00 m. suficiente para que se crucen dos coches. No habrá necesariamente distinción en el tratamiento de aceras y calzada.

En caso de que exista una acequia de drenaje en un lateral del vial, la sección de la calle tendrá una pendiente del 2% hacia la misma. En caso de que no exista acequia, la sección de la calle será en V con pendiente del 2% hacia el centro, donde se dispondrá de una rigola para favorecer la circulación de agua superficial.

Abastecimiento de agua

No será obligatoria la disposición de la red de agua potable por los dos laterales de la calle, permitiéndose en este tipo de viales una única conducción a la que irá conectada cada acometida domiciliaria.

Saneamiento

El Plan de Reforma Interior estudiará la situación de las redes de saneamiento más próximas que puedan dar servicio al ámbito que se estudia y propondrá la solución de saneamiento más conveniente en cada situación.

Se cumplirán las condiciones para vertidos indicadas en el apartado de "Condiciones y directrices para la redacción de los PRIs" de esta ficha.

Alumbrado público

Se instalarán preferentemente en un solo margen del vial, serán elementos de pequeña altura, tipo balizas que evitarán la contaminación lumínica. Se procurará la utilización de energía de fuentes renovables.

Acequias

No se permite la cubrición de acequias ni el cajeadado de las mismas con obra de fábrica. Cuando se estime necesario, se promoverá la regeneración ambiental de los canales de agua presentes en los viales del ámbito del Plan.

CRITERIOS DE EDIFICACIÓN

Los Planes de Reforma Interior que se vayan formalizando, en desarrollo de este Plan Estructural establecerán la ordenanza particular de aplicación, de acuerdo con los siguientes criterios:

En cualquier caso se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el Anexo I de la normativa PATRICOVA y las de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones".

• Parcela mínima.

La parcela existente, se considera parcela mínima.

• Parcelación.

- Se prohíbe la parcelación de terrenos y la división de fincas. No obstante y como única excepción se permiten aquellas específicas segregaciones de fincas o divisiones de terrenos en las que todas las porciones segregadas y sus restos se agreguen simultáneamente a fincas colindantes existentes, en el mismo acto de disposición y en el mismo instrumento público en el que se otorgue dicha división.

- Los actos de división de terrenos están sujetos a previa licencia municipal de parcelación.

- Se prohíbe la división en régimen de propiedad horizontal dentro del ámbito.

• Distancia máxima de las construcciones a Viario Público.

Las edificaciones deberán situarse dentro de la franja comprendida en una distancia máxima de 25 metros a eje de Viario Público.

Para la regularización de construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, bastará acreditar que la edificación se encuentra, al menos parcialmente, dentro la franja a la que hace referencia el párrafo anterior, aunque no se permitirán ampliaciones que excedan de ella.

• Retranqueo de la construcción a vía pública.

- La distancia mínima de la construcción a la vía pública se determinará en el plan de Reforma Interior.

- Para la regularización de construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan no es preceptivo el retranqueo, en el caso en que no se cumpla la distancia establecida; aunque no se permitirán ampliaciones que empeoren esta situación.

• Edificabilidad máxima.

Sólo se podrá construir o autorizar una vivienda indivisible por parcela.

• Longitud mínima de frente de parcela.

En el plan de ordenación pormenorizada se establecerán criterios para regular estos parámetros.

• Alturas de la edificación.

Sólo se permitirán edificaciones de una o dos plantas. Quedan prohibidos los sótanos y semisótanos.

• Cumplimiento de las medidas preventivas contra inundaciones.

Las piezas habitables de las viviendas deberán situarse por encima de altura previsible de inundación definida en cada ámbito por el Estudio de Inundabilidad de este Plan Estructural, salvo que el promotor acredite y garantice la adopción de otras medidas suficientes y adecuadas para prevenir los riesgos derivados de inundaciones.

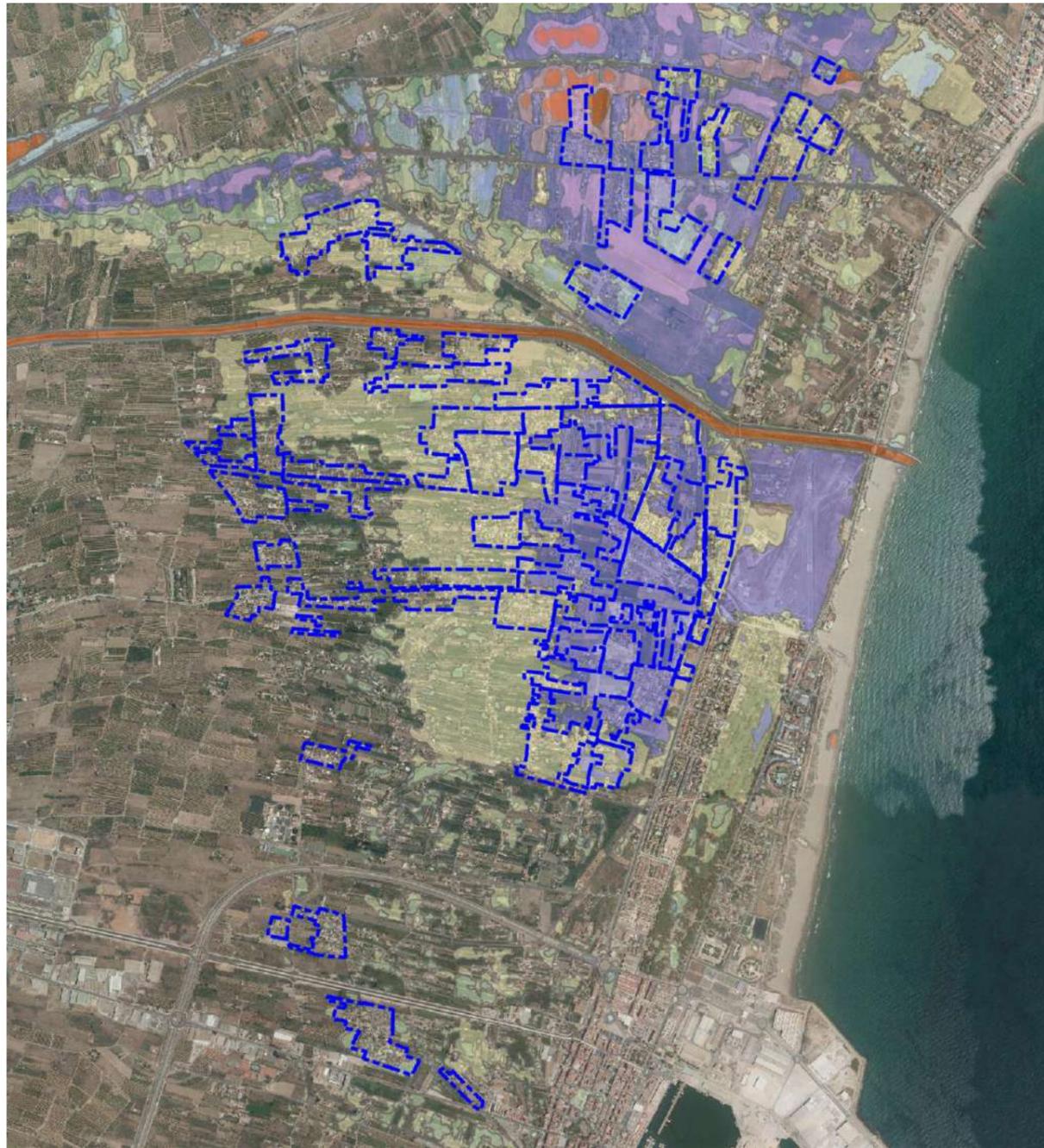
• Elevación de la cota natural del terreno.

Se debe respetar la rasante preexistente del terreno, evitando elevaciones sobre su cota natural a más de 20 centímetros de ella.

• Vallado de parcelas.

El vallado de las parcelas, si lo hubiera, se realizará con elementos vegetales, quedando prohibidas las obras de fábrica.

PLANO DELIMITACIÓN



NIVEL 1 NIVEL 2 NIVEL 3 NIVEL 4 NIVEL 5 NIVEL 6

SECTORES TERCIARIOS

ST-Estepar (1) (2)

ST-Lourdes

ST-Hermanos Bou

ST-Avenida del Mar

ST-Almazán

S(T+R)-Cassanya (1) (2)

PRI-La Llimera

NOMBRE SECTOR: ESTEPAR

CÓDIGO: ST-ESTEPAR

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Industrial y residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	70.100 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	70.100 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO Terciario (ZND-TR)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- Entre las dos partes del sector se sitúa la línea del ferrocarril Valencia-Barcelona(afección del ferrocarril)
- Existe trazado de gasoducto sobre la Gran Vía Tárrega Monteblanco situado en la parte este del sector.
- Afección de carreteras por la CS-22 en el linde sur.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 65dB(A) en período diurno para algunas zonas 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector se encuentra atravesado por la vía Tárrega Monteblanco, que forma parte de la red de quadras de la Sección I del Catálogo de Protecciones (apartado etnológico). Al norte linda con el elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones.

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.2.3 de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

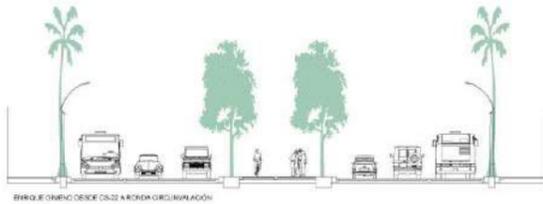
OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Consolidar el carácter industrial y terciario de la franja de territorio comprendida entre la Ronda Sur, el vial de acceso a la autopista y la autovía de acceso al Puerto de Castellón.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

En la ordenación del sector se tendrá en cuenta la sección del bulvar de la plana en la avenida Enrique Gimeno.



La aprobación de este desarrollo urbanístico estará condicionada a la realización de un estudio de tráfico que analice la capacidad del enlace de conexión (Glorieta Matutano) con la CS-22, garantizando su viabilidad. Asimismo la titularidad de la N-225 se deberá asumir por el Ayuntamiento en los términos que se establezcan en su correspondiente cesión.

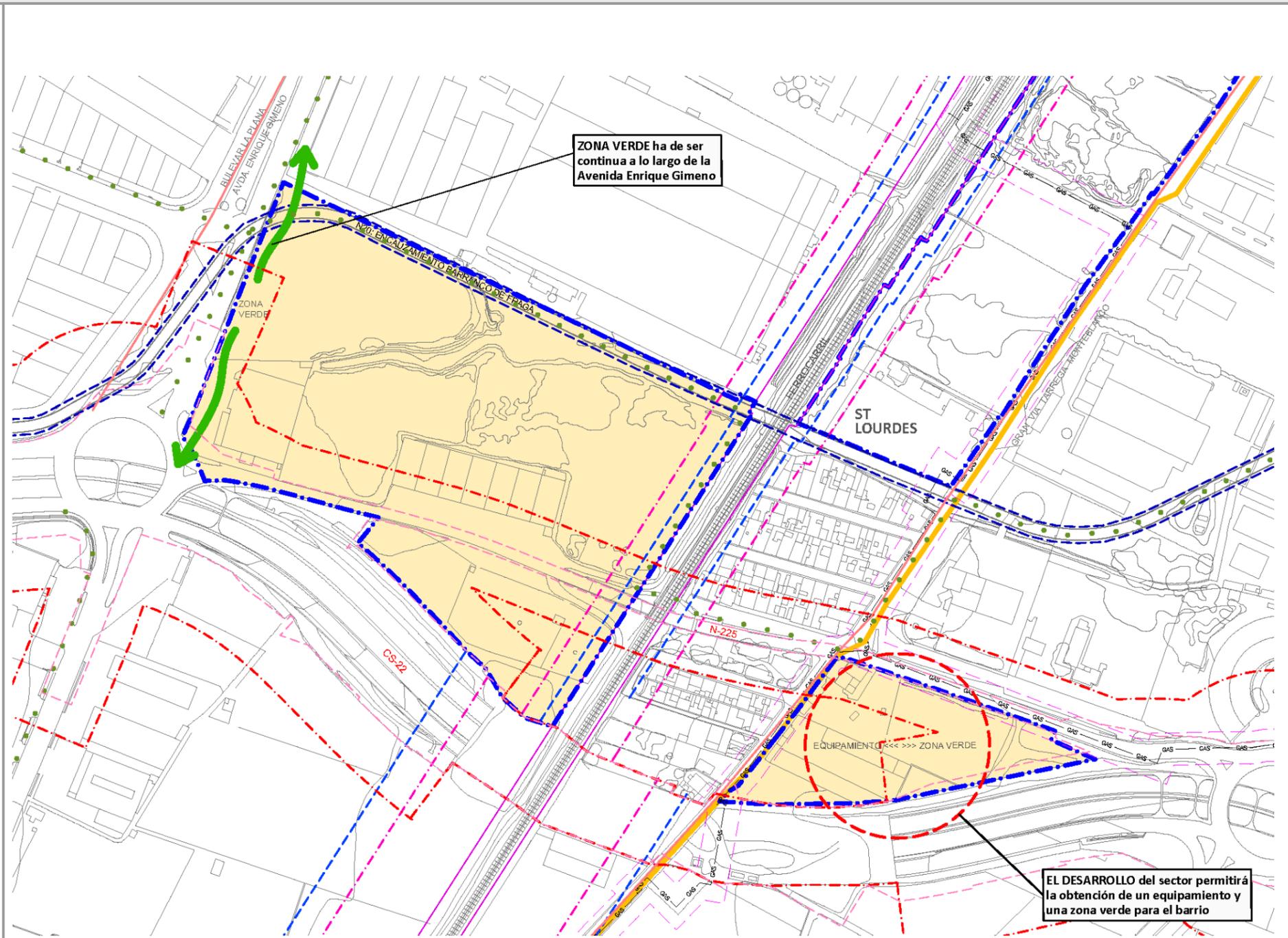
Equipamientos y zonas verdes:

Las superficies de equipamiento y zona verde, resultante del estándar dotacional, deberán situarse de forma que sirvan funcionalmente y de protección al grupo de viviendas colindante. Por ello, se propone la ubicación en el ámbito Estepar (2).

Infraestructura Verde:

Se propone el recorrido verde por la Gran Vía Tárrega Monteblanco, que enlazará el equipamiento y la zona verde del sector con el resto de dotaciones del plan.

El sector queda atravesado por el encauzamiento del Barranco de Fraga (elemento catalogado N20) y deberá integrarse su trazado en la ordenación que se propondrá en el correspondiente plan de desarrollo.



ZONA VERDE ha de ser continua a lo largo de la Avenida Enrique Gimeno

EL DESARROLLO del sector permitirá la obtención de un equipamiento y una zona verde para el barrio

Plano esquema orientativo

- RECORRIDOS VERDES
- - - - - LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL
- - - - - PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL
- - - - - CARRIL BICI
- - - - - LÍNEA DE EDIFICACIÓN-FERROCARRIL
- - - - - LÍNEA DE EDIFICACIÓN-CARRETERAS
- - - - - ZONA DE EXPROPIACIÓN-CARRETERAS

NOMBRE SECTOR: LOURDES

CÓDIGO: ST-LOURDES

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Industrial y residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	36.315 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	Descontando de la superficie total la infraestructura del canal de drenaje		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. Se tendrán en cuenta los terrenos obtenidos a favor de la administración como consecuencia de la expropiación de éstos para ejecución del canal de drenaje del ferrocarril, además de las reservas de aprovechamiento incluidas en este sector

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-TR)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Terciario (ZND-TR) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- En el linde este del sector se sitúa la línea del ferrocarril Valencia-Barcelona (afección del ferrocarril)
- Existe trazado de gasoducto sobre la parte central del sector.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados 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 Tàrraga 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 no sería compatible con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación en toda su superficie, y habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe por la vía Tárrega Monteblanco, que forma parte de la red de quadras de la Sección I del Catálogo de Protecciones (apartado etnológico). Al sur linda con el elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones.

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.2.3 de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Consolidar el carácter industrial y terciario 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.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

- Línea de ferrocarril Valencia-Barcelona, situada al oeste del sector.
- El sector está atravesado de manera perpendicular por el trazado del gasoducto y continúa en paralelo por el límite oeste.



Equipamientos y zonas verdes:

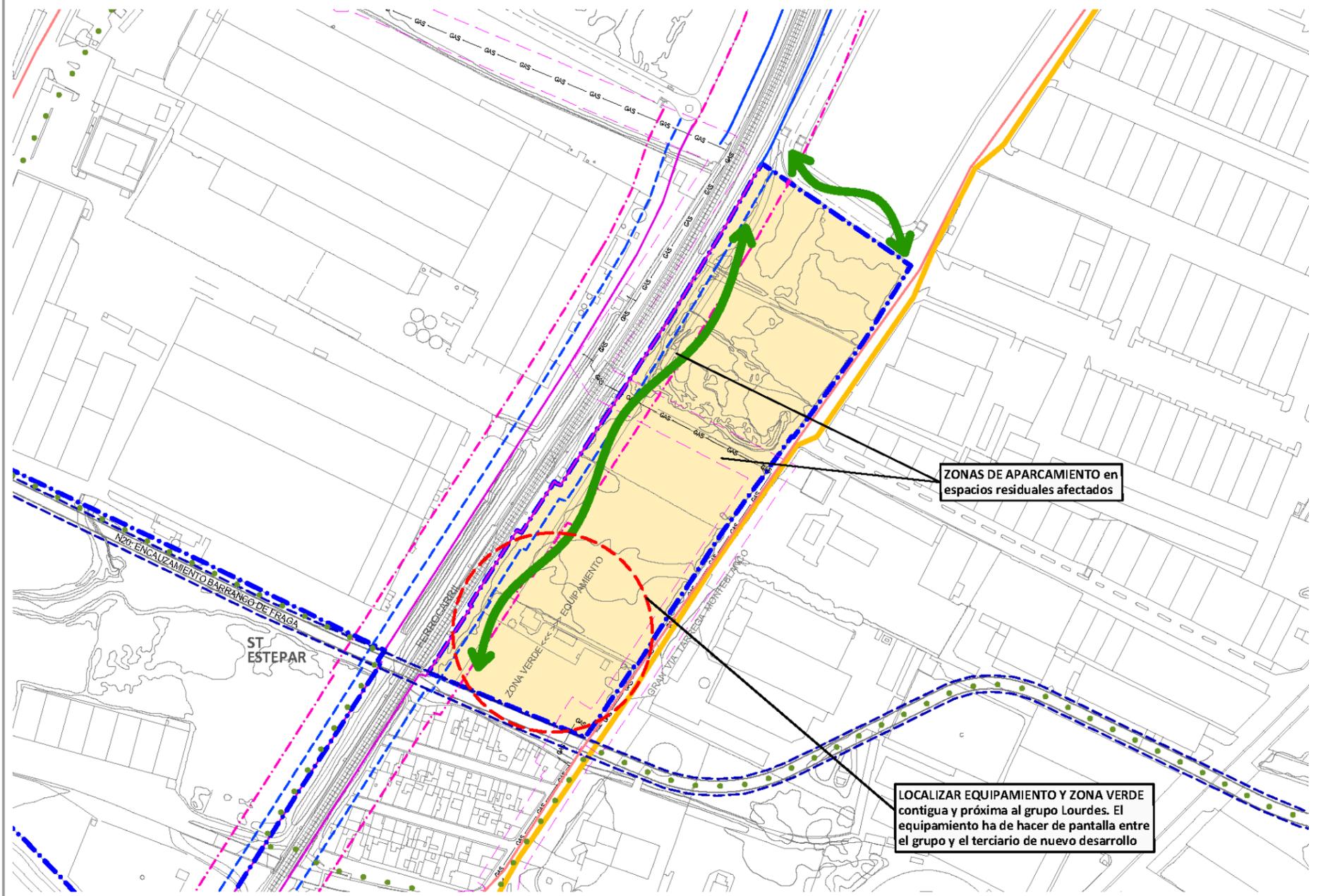
La zona verde resultante del estándar dotacional, deberá situarse de forma que proteja y de servicio a la zona residencial colindante, integrando la traza del barranco de Fraga.

Infraestructura Verde:

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- Camino histórico Quadra de la Sequiota, con el que linda por el este. (elemento que forma parte del Catálogo Etnológico perteneciente a la Sección I Patrimonio Cultural de dicho Catálogo).
- Como recorrido verde se propone el vial Gran Vía Tárrega Monteblanco, que conectará la zona verde del sector con el resto de dotaciones.

La ordenación del sector vendrá condicionada por el trazado del Barranco de Fraga al sur (catalogado como N20 en la Sección II del Catálogo de Protecciones).



Plano esquema orientativo

- ● ● ● ● ● ● ● RECORRIDOS VERDES
- — — — — CARRIL BICI
- — — — — LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL
- — — — — LÍNEA DE EDIFICACIÓN-FERROCARRIL
- - - - - PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL

NOMBRE SECTOR: HERMANOS BOU

CÓDIGO: ST-HNOS. BOU

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Industrial y residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Alineación de calle/ Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	92.416 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	92.416 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-TR)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Terciario (ZND-TR) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector linda al oeste con la ronda de circunvalación.
- En la parte oeste atraviesa la vía pecuaria vereda del Camino del Caminàs.
- En la parte este del sector sobrevuelan 3 líneas eléctricas.
- En la parte noreste del sector éste linda con la subestación eléctrica del Ingenio.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis realizado en el estudio acústico 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 no sería compatible con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación en toda su superficie, y habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector se encuentra en la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana P05, es atravesado por el camino histórico CQ-65 y vereda N31 Caminàs, y su yacimiento P30.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

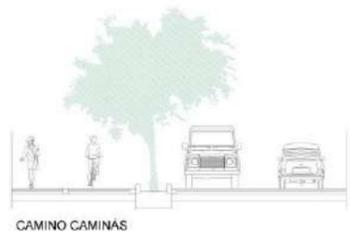
Conseguir una mejor integración de los ámbitos edificados, en las avenidas del Mar y de los Hermanos Bou, con la ciudad ya consolidada, acabando con las zonas semiurbanizadas y logrando un borde de ciudad e integrado en el paisaje.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

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

Trama viaria:

Condicionada por el enlace de los viales ya iniciados.



Equipamientos y zonas verdes:

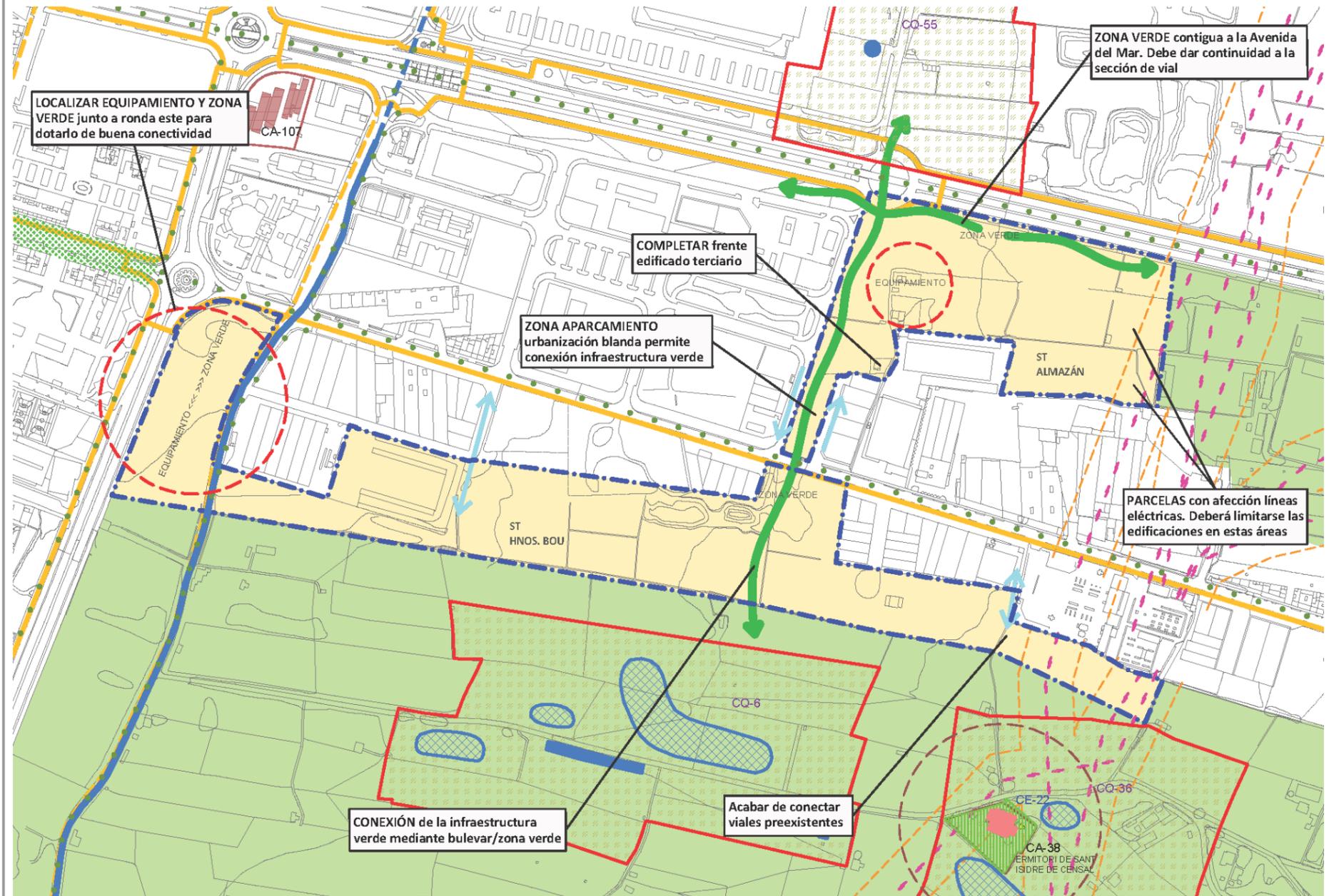
Ubicar equipamiento junto a la ronda de circunvalación.

Estructurar áreas de aparcamiento y zona verde. El diseño de la zona verde se hará de manera coordinada con el sector Almazán de forma que ambas actúen como conectores entre las zonas agrícolas situadas al norte y al sur de la avda. del mar.

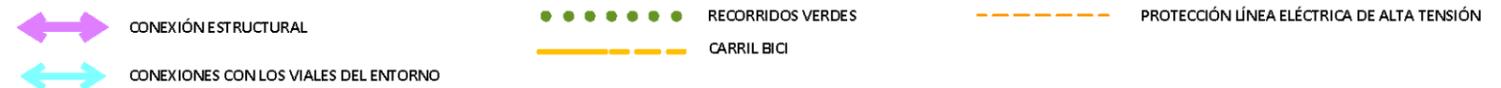
Infraestructura Verde:

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

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).



Plano esquema orientativo



NOMBRE SECTOR: AVENIDA DEL MAR

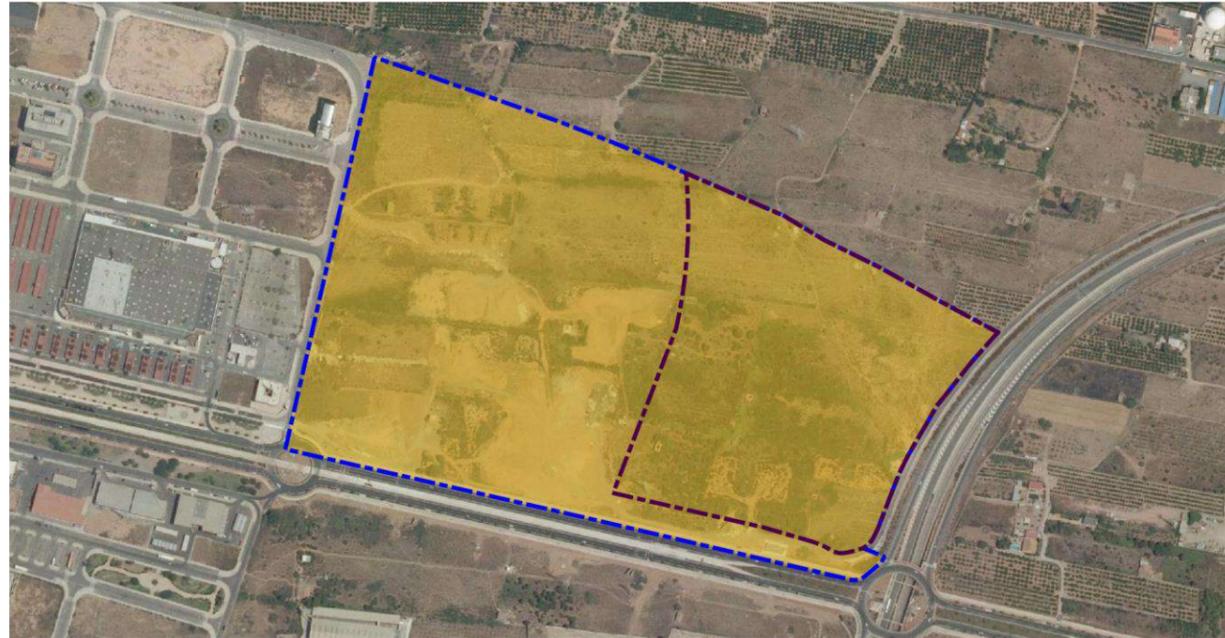
CÓDIGO: ST-AVDA. DEL MAR

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Industrial y residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada / Alineación de manzana	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	246.595 m ² s	EDIFICABILIDAD	98.638m ² t
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (PARQUE)	91.290 m ² s		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	246.595 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Existe convenio urbanístico de fecha 29 de marzo de 2018.

Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. En este caso el sector tiene incluida, en su superficie computable, una zona verde de la Red Primaria, por lo que el sector constituye, él mismo el área de reparto.

La urbanización de la zona verde y el tratamiento de las líneas eléctricas que la sobrevuelan se desvinculará de la urbanización de este ámbito, ateniéndose a los términos del convenio firmado entre los propietarios y el ayuntamiento.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-TR)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Terciario (ZND-TR) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

La zona verde de Red Primaria se sitúa en el lado este, junto a la autovía CS-22, tal y como se refleja en los planos de Red Primaria e Infraestructura Verde, donde existen, además varias líneas eléctricas de alta tensión.

La ordenación pormenorizada del sector, se hará siguiendo los criterios que se reflejan en el gráfico adjunto.

2.- AFECCIONES:

- El sector linda al este con la CS-22.
- Sobre el sector se sitúan de oeste a este tres líneas eléctricas.
- El sector se encuentra afectado por riesgo de transporte de mercancías peligrosas que genera la CS-22 situada a unos metros.
- Se tendrá en cuenta el dominio público del TRAM que se fija en 2 metros contados desde las aristas exteriores de la explanación

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis realizado en el estudio acústico se observan niveles sonoros superiores a los 65dB(A) en período diurno para pequeñas zonas del nuevo desarrollo colindantes con las zonas de mayor tráfico rodado y niveles superiores a los 55 dB(A) en horario nocturno para las mismas zonas colindantes, por lo que el sector, en su desarrollo, tendrá que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



NIVEL 1 NIVEL 2 NIVEL 3 NIVEL 4 NIVEL 5 NIVEL 6

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

Sobre el sector se sitúa la acequia de Soterrani, que forma parte de la red de acequias identificadas en la Sección I del Catálogo de Protecciones (las acequias pertenecen al apartado de Catálogo Etnológico). Además e sector se encuentra dentro del área de Vigilancia Arqueológica Gumbau, Bien Catalogado en la Sección I del Catálogo de Protecciones (concretamente en el apartado del Catálogo Arqueológico). Una zona al este del sector se encuentra dentro del P05 Paisaje de Cultivos de la Plana, que forma parte de las Sección III del Catálogo de Protecciones (Sección Paisaje).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.2.3. de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Conseguir una mejor integración de los ámbitos edificados, en las avenidas del Mar y de los hermanos Bou, con la ciudad ya consolidada, acabando con las zonas semiurbanizadas y logrando un borde de ciudad ordenado e integrado en el paisaje.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Equipamientos y zonas verdes:

Estructurar zonas de aparcamientos, con carácter de urbanización blanda y tratamiento arbolado, situados en el límite oeste de este sector, de modo que den continuidad al establecido en el sector Almazán.

En cuanto a las zonas verdes, de configuración longitudinal, situada en paralelo a la avenida del Mar, continuando la existente en el suelo colindante

Ubicación del parque público de Red Primaria en la mitad este del sector, entre la avenida del Mar y la CS-22

Tipologías:

Manzana compacta para parcelas de poca superficie y edificación aislada o disposición volumétrica para grandes parcelas.

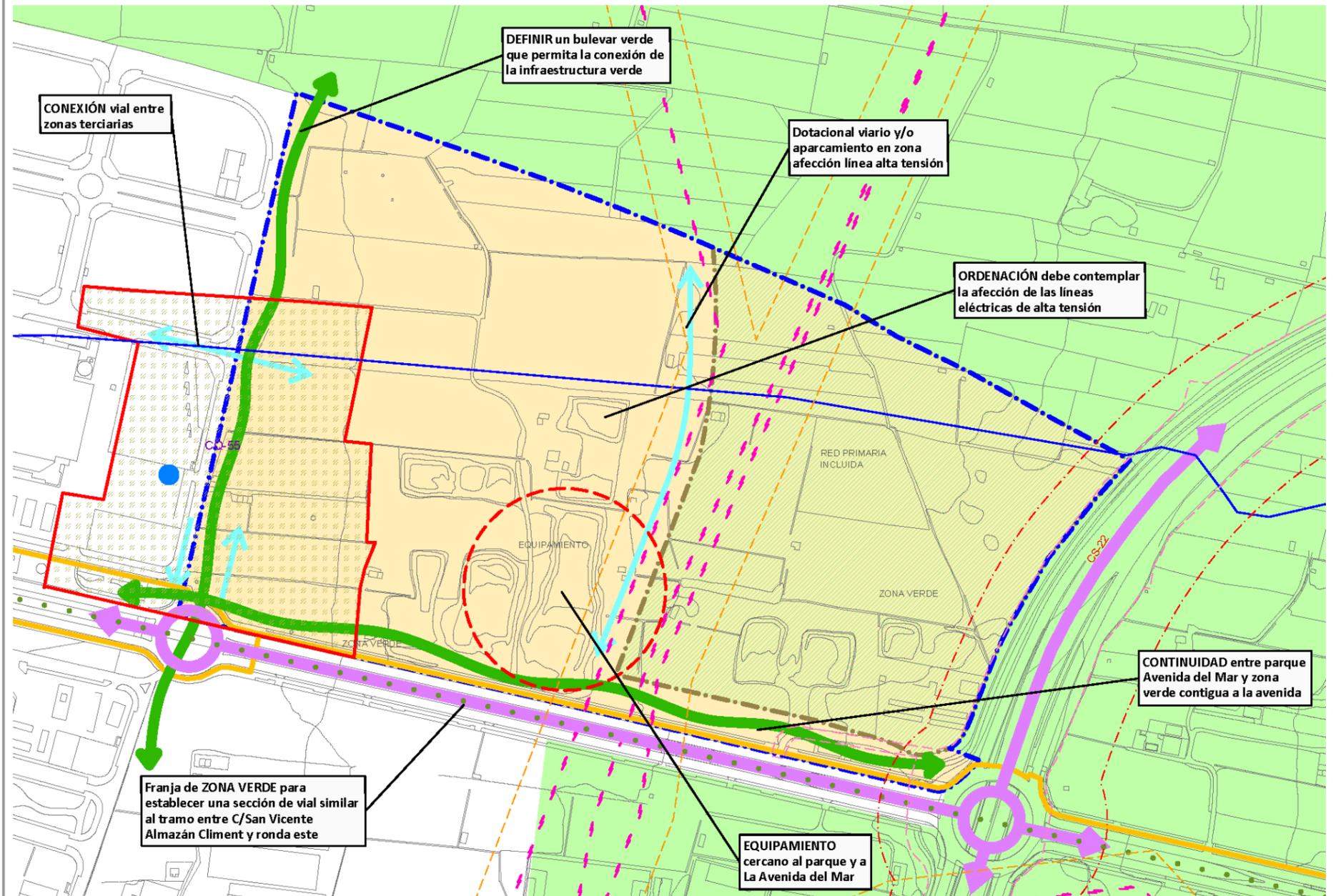
Infraestructura Verde:

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- El sector linda al sur con la Avenida del Mar, que forma parte del conjunto de rutas escénicas y también es Vía Verde.
- También existe una zona en el sector que forma parte de Unidades Catalogadas como valor alto.
- También se encuentran la acequia de Soterrani y otro elemento del catálogo arqueológico citados ya en el apartado de las condiciones de ordenación.

Conexiones:

El desarrollo del sector no conectará con la glorieta existente que enlaza la avda. del Mar con la CS-22.



Plano esquema orientativo

- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|-------------------|--|--|
| | CONEXIÓN ESTRUCTURAL | | RECORRIDOS VERDES | | PROTECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN |
| | CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO | | CARRIL BICI | | LÍNEA DE EDIFICACIÓN-CARRETERAS |
| | | | | | ZONA DE EXPROPIACIÓN-CARRETERAS |

NOMBRE SECTOR: ALMAZÁN **CÓDIGO: ST-ALMAZÁN**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Industrial y residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	50.943 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	50.943 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

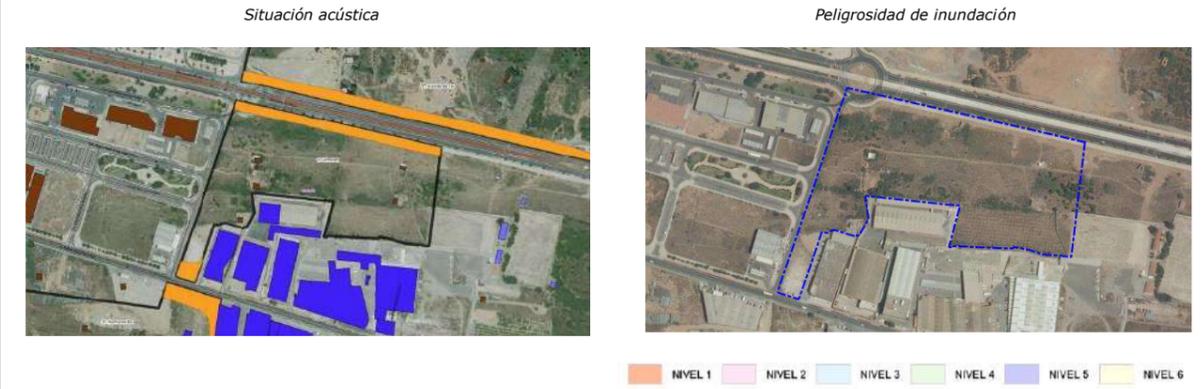
GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:
 El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- 1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-TR)**
- La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Terciario (ZND-TR) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS Y ORDENANZAS.
- En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido en el respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.
- 2.- AFECCIONES:**
- En el límite sureste del sector sobrevuela una línea eléctrica.
 - Se tendrá en cuenta el dominio público del TRAM que se fija en 2 metros contados desde las aristas exteriores de la explanación
- 3.- SITUACIÓN ACÚSTICA**
- Del análisis realizado en el estudio acústico 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, en su desarrollo, tendría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.
- Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.
- 4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN**
- El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector se encuentra en la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana.

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.2.3 de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL

Conseguir una mejor integración de los ámbitos edificados, en las avenidas del Mar y de los Hermanos Bou, con la ciudad ya consolidada, acabando con las zonas semiurbanizadas y logrando un borde de ciudad ordenado e integrado en el paisaje.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Equipamientos y zonas verdes:

Estructurar áreas de aparcamiento con zonas verdes.

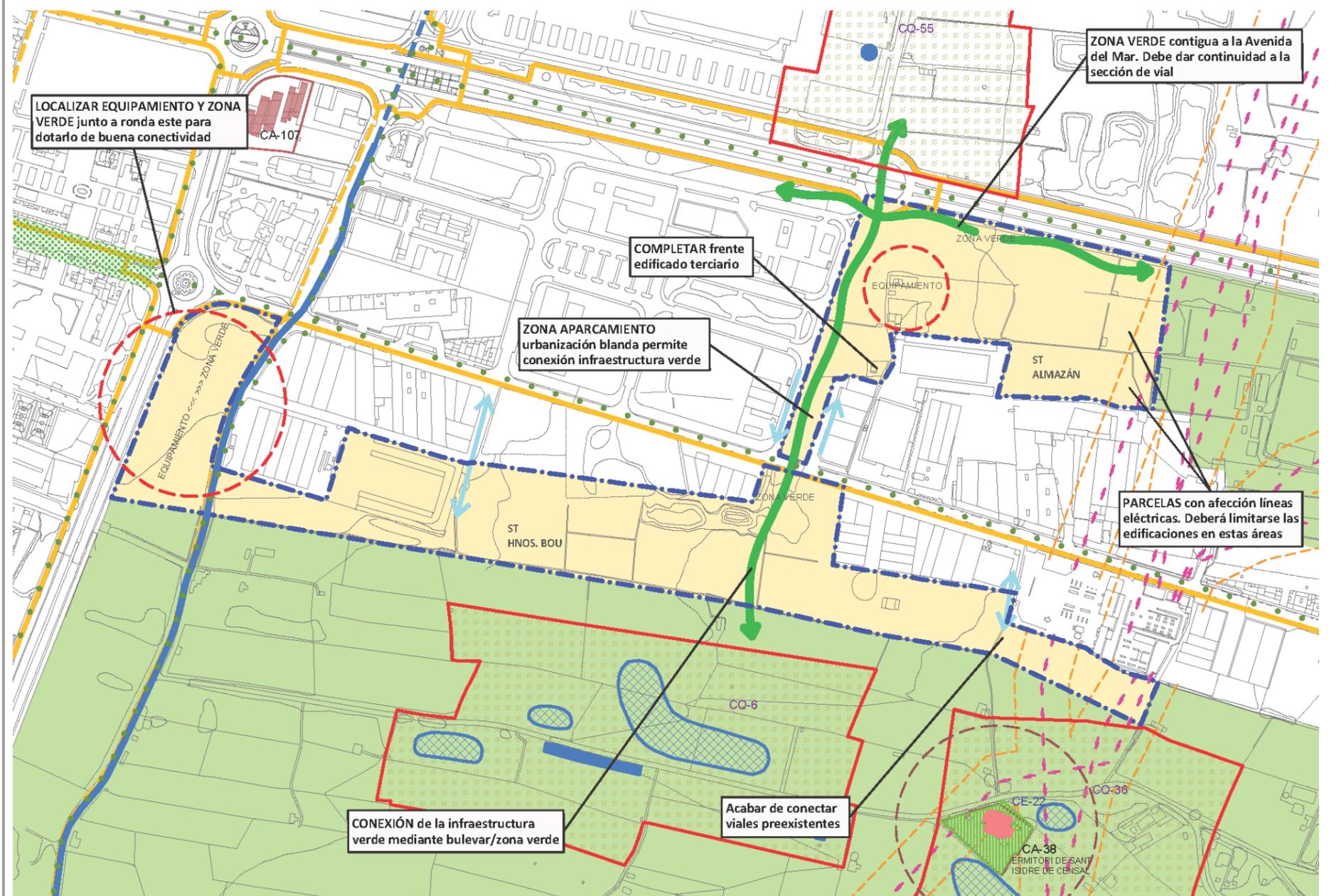
El diseño de la zona verde se hará de manera coordinada con el sector Hnos. Bou de forma que ambas actúen como conectores entre las zonas agrícolas situadas al norte y al sur de la avda. del mar.

Infraestructura Verde:

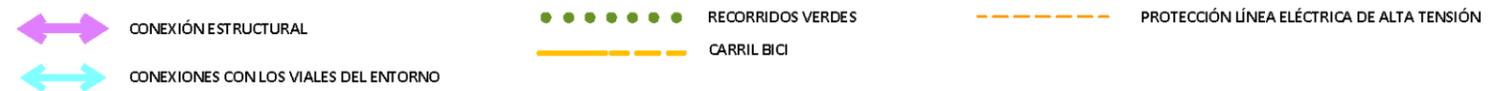
Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

-El sector linda al norte con la Avenida del Mar, que forma parte del conjunto de rutas escénicas y también es Vía Verde.

-También existe otra zona colindante que forma parte de la Infraestructura Verde que forma parte de las áreas de interés agrícola paisajístico, y es el espacio entre la CS-22 y la Avenida del Mar.



Plano esquema orientativo



NOMBRE SECTOR: CASSANYA

CÓDIGO: S(T+R) CASSANYA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

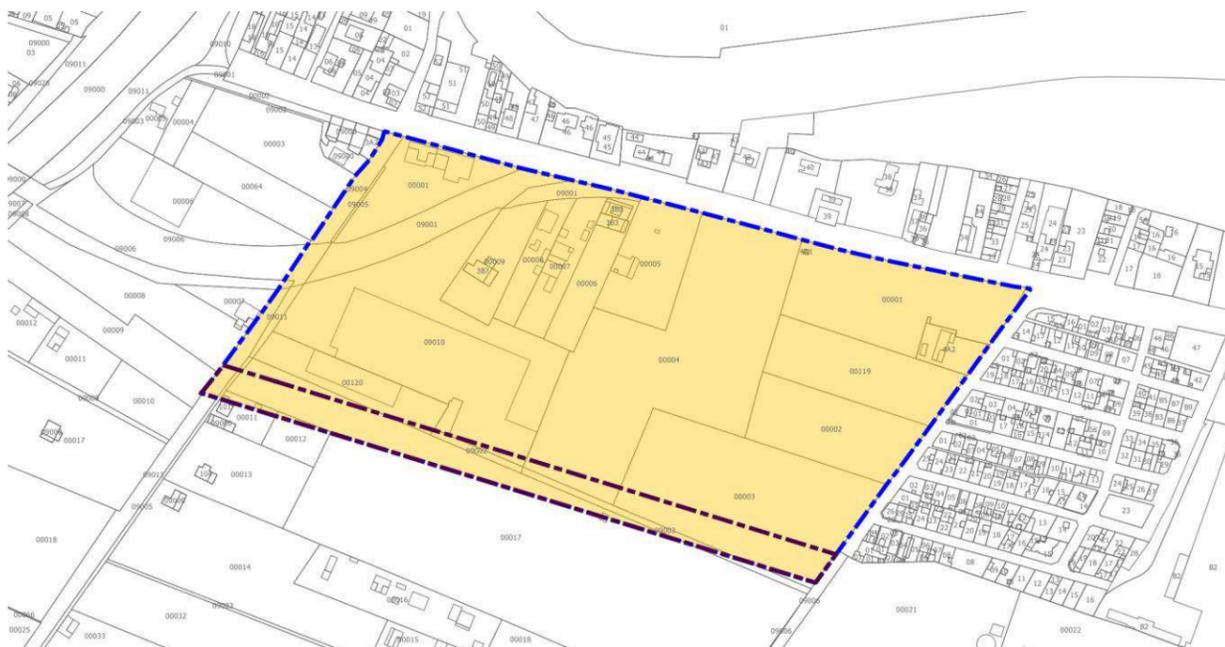
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Industrial y residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	83.119 m ² s	DENSIDAD	35 vdas/Ha ≤ Media ≤ 60 vdas/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA (Futuro vial, avenida del Oeste)	8.561 m ² s	IEB	0,50 m ² t/m ² s < IEB < 0,70 m ² t/m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	RESERVA VPP	No tiene reserva
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	83.119 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- La parte sur del sector linda con el trazado del gasoducto (emplazado sobre la Quadra Na Tora y el primer camino que la cruza).
- La parte norte del sector linda con el cauce del Riu Sec.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros inferiores a los 65dB(A) en período diurno en la totalidad del sector y niveles inferiores a los 55 dB(A) en horario nocturno en la inmensa mayoría del sector, por lo que el sector sería compatible con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, y no habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica. Del análisis de resultados 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 y niveles superiores a los 55 dB(A) en horario nocturno en casi la totalidad del nuevo desarrollo correspondiente a la zona de Cassanya 2, por lo que el sector no sería compatible con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, y habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD 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. Sin embargo, conforme al PATRICOVA, la ordenación pormenorizada deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del río Seco y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce.

No se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica

Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

En los alrededores del sector, se encuentran los siguientes elementos:

- CE-85 Caseta de peons de camins de la Carretera de l'Alcora
- Caminos históricos Quadra de na Tora y Quadra de Cassanya
- N08 Río Seco
- P006 Río Seco dentro del recursos paisajístico de ríos y ramblas.

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.2.3 de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL

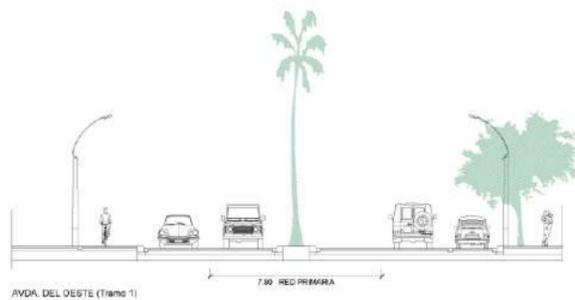
Conectar la trama urbana con las áreas consolidadas próximas a la autopista AP7, acabando con las zonas semiurbanizadas y creando un modelo de ciudad compacto, con un borde ordenado e integrado en el paisaje.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Trama viaria:

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- Cauce del Riu Sec, cuyo recorrido peatonal formará parte de la red de vías verdes sobre la vía pecuaria vereda de la Enramada.
- También se sitúan las zonas verdes pertenecientes al sector.
- En la ordenación se deberá prever viales de conexión entre el parque Bovalar y la avenida Alcora.



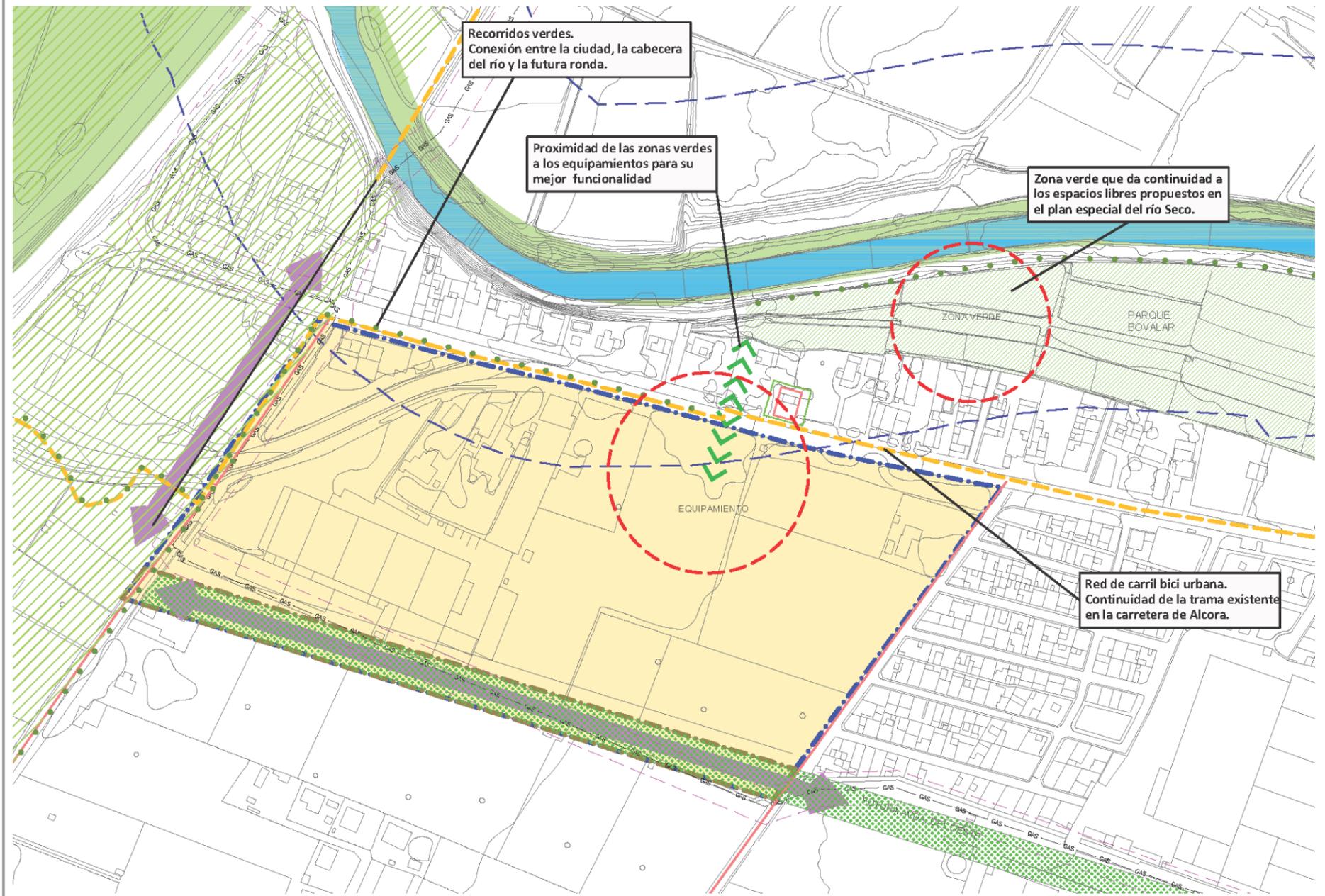
Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria 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 la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

Zonas verdes: Se ubicará en el ámbito de Cassanya (1) junto al cauce del río, potenciando este eje estructurante como recorrido verde.

Perspectiva de género:

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



Plano esquema orientativo

CONEXIÓN ESTRUCTURAL

RECORRIDOS VERDES

CARRIL BICI

SERVIDUMBRE ZONA DE POLICÍA (RÍO SECO)

PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL

NOMBRE SECTOR: LLIMERA

CÓDIGO: PRI-LLIMERA

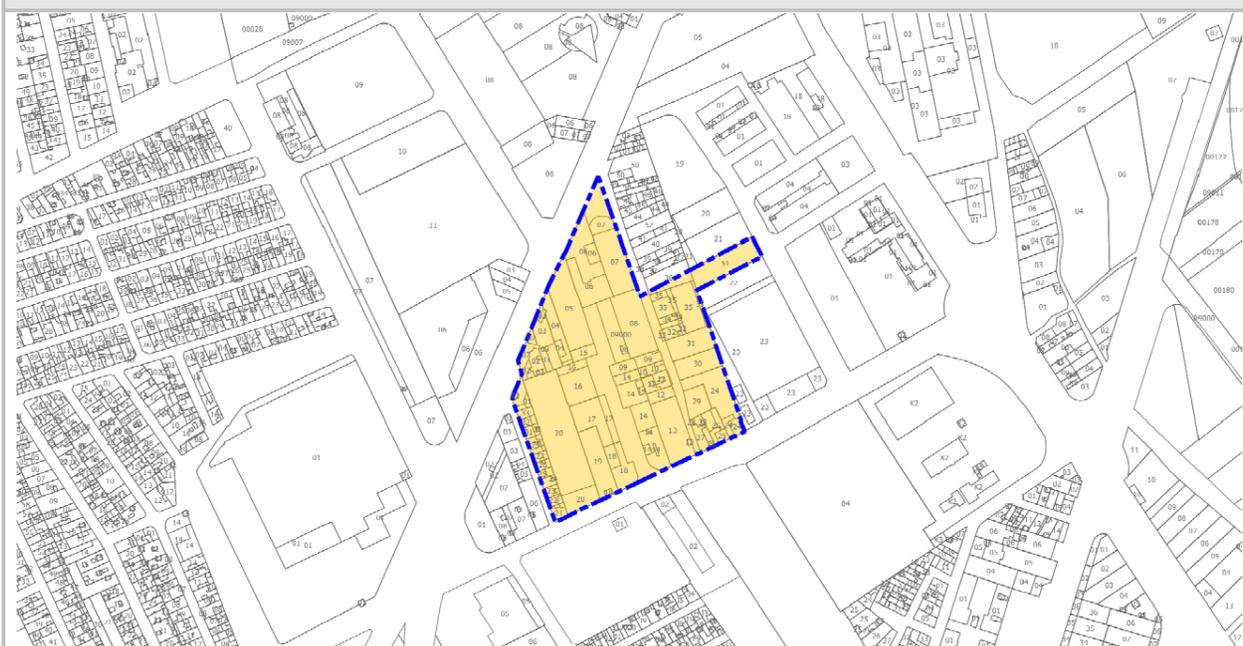
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-T	USO DOMINANTE	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano	USOS COMPATIBLES	Residencial
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE CATASTRO



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada de esta área tendrá los siguientes objetivos:

- Como objetivo fundamental, junto con el sector SR-Borriolench y el sector SR-Tombatossals, se determina el de completar el vacío urbano existente en el noroeste de la ciudad y coser los barrios periféricos.
- Regenerar un ámbito consolidado de suelo urbano, en el que conviven diferentes usos y diversas tipologías edificatorias, dotándolo de mayor calidad urbana, funcional y paisajística.
- Analizar la mezcla de usos y tipologías que se dan actualmente en este ámbito que establezca una ordenación acorde a las demandas de los residentes actuales, las actividades instaladas en funcionamiento y el planeamiento vigente. Cuantificar las necesidades de uso residencial y su mejor ubicación.
- Facilitar la continuidad de la infraestructura verde desde el centro de la ciudad hacia los elementos de la misma que se encuentran en la zona periurbana, así como la percepción de los recursos paisajísticos.
- Mejora de la habitabilidad en el ámbito estableciendo usos y actividades compatibles, poniendo en valor el asentamiento residencial del Grupo San Juan.
- Incremento del espacio público viario, de equipamiento y de zona verde. Se propondrá en la ordenación operaciones de ensanchamiento de los viales, así como de apertura nuevo viario contemplando la prolongación de otros existentes. Todo ello, con el objeto de mejorar la funcionalidad vial del entorno. Asimismo, se dotará de espacios de esparcimiento abiertos y con vegetación para la mejora de la calidad de vida de los usuarios de dicho ámbito de la ciudad.
- Mejora de la fachada urbana hacia la Quadra de Borriolench, la cual pertenece al Catálogo de Protecciones como camino histórico y la avenida de Castell Vell, introduciendo vegetación y directrices para la disposición de la edificación dentro de la parcela así como para sus vallados dando lugar a una imagen de conjunto.

CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN

Línea ferroviaria subterránea por el linde oeste. El ámbito quedará afectado por la línea límite zona de estudio ruido y vibración por el ferrocarril subterráneo.

No está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no requiere la aplicación de medidas adicionales

■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6



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, por lo que convendrá implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Como **elemento catalogado**, como ya se ha citado anteriormente se encuentra en la parte sur la Quadra del Borriolench, elemento que forma parte del Catálogo de Protecciones (concretamente del apartado etnológico).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Trama viaria:

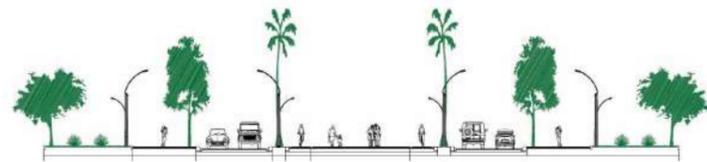
Condicionada por la estructura de los grupos residenciales de San Vicente y San Juan. Continuidad con la trama viaria que linda con Tombatossals y San Agustín y San Marcos. Previsión de itinerarios peatonales, recorridos verdes.

Equipamientos y Zonas verdes:

Se estudiará los equipamientos y espacios libres que puedan ser necesarios para la población residente.

Se ubicará de tal forma que tenga continuidad con la zona verde que estructura el propio sector y el barrio de Tombatossals.

La zona verde deberá permitir conexiones favorables para el peatón en la intersección entre la avenida Castell Vell, la Quadra de Borriolenc y el acceso a los barrios de Tombatossals y San Agustín y San Marcos.

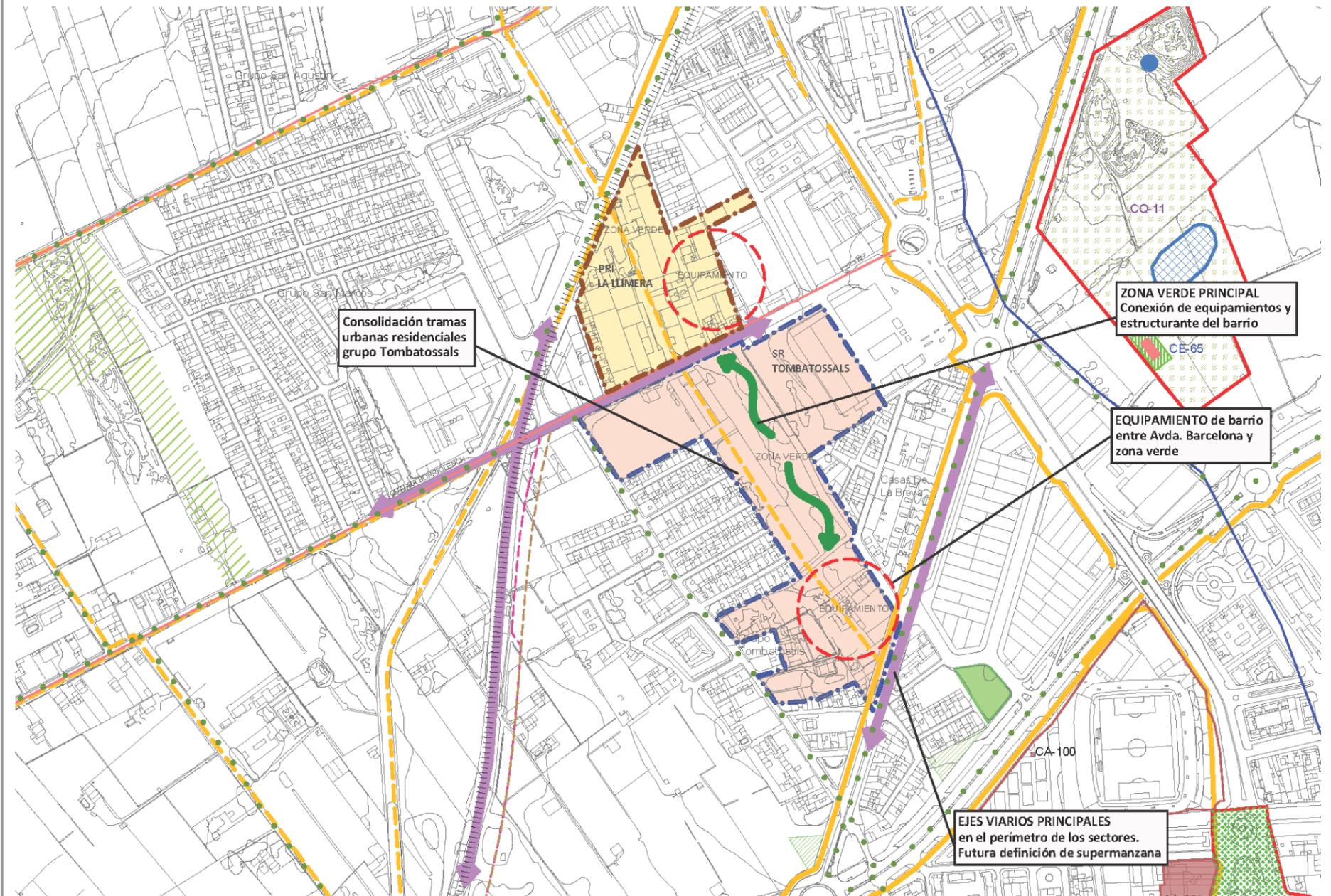


Sección orientativa Avenida Castell Vell

Se incorporará la **perspectiva de género** en su planificación.

Infraestructura verde:

En el entorno del ámbito se encuentran recorridos verdes que serán implementados con otros elementos de la infraestructura verde pormenorizada con el objeto de permitir estructurar el barrio y conectarlo con los barrios colindantes.



Plano esquema orientativo

↔ CONEXIÓN ESTRUCTURAL

●●●●●●●● RECORRIDOS VERDES
 --- CARRIL BICI

||||| FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
 - - - - - LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL SUBTERRÁNEO
 - - - - - LÍMITE ZONA ESTUDIO RUIDO Y VIBRACIÓN POR FCC SUBTERRÁNEO

SECTORES INDUSTRIALES

SI-La Pedrera

SI-Catalá

SI-Giner

SI-Pi Gros

SI- Avenida Valencia

SI-Plataforma logística

SI-Carretera Grao-Almassora

NOMBRE SECTOR: LA PEDRERA

CÓDIGO: SI-LA PEDRERA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Señalados como tales en la ordenación pormenorizada
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada .	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	150.021 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	150.021 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECIONES:

- El sector linda al sur con la CV-16.
- Sobre el sector se sitúa de norte a sur una línea eléctrica de alta tensión
- El sector se encuentra afectado por gasoducto.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe con el elemento N27 (Vereda Pedrera) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Mantener las implantaciones industriales consolidadas en el lado norte de la carretera, posibilitando la ampliación de las instalaciones existentes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

- Sobre el sector sobrevuela en la zona este una línea eléctrica de alta tensión.
- Existe trazado de gasoducto sobre los viales del norte y oeste del sector.
- El sector se encuentra junto al centro penitenciario de Castellón de la Plana, elemento que forma parte del conjunto de dotaciones administrativo-institucionales.

A continuación se citan otros elementos que condicionan la ordenación del sector (cuya normativa específica se encuentra en el Catálogo de Protecciones del presente PGE):

- El sector se encuentra colindante a la Unidad de Paisaje de Cultivos de la Plana (P005), elemento que pertenece a la Sección III del Catálogo de Protecciones (Sección de Paisaje).

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

Finalmente cabe resaltar la necesidad de establecer una ordenación conjunta y coherente de los tres sectores industriales (Pedrera, Català y Giner), respecto a las conexiones con la CV-16, los equipamientos que se propongan y los trazados de los recorridos verdes.

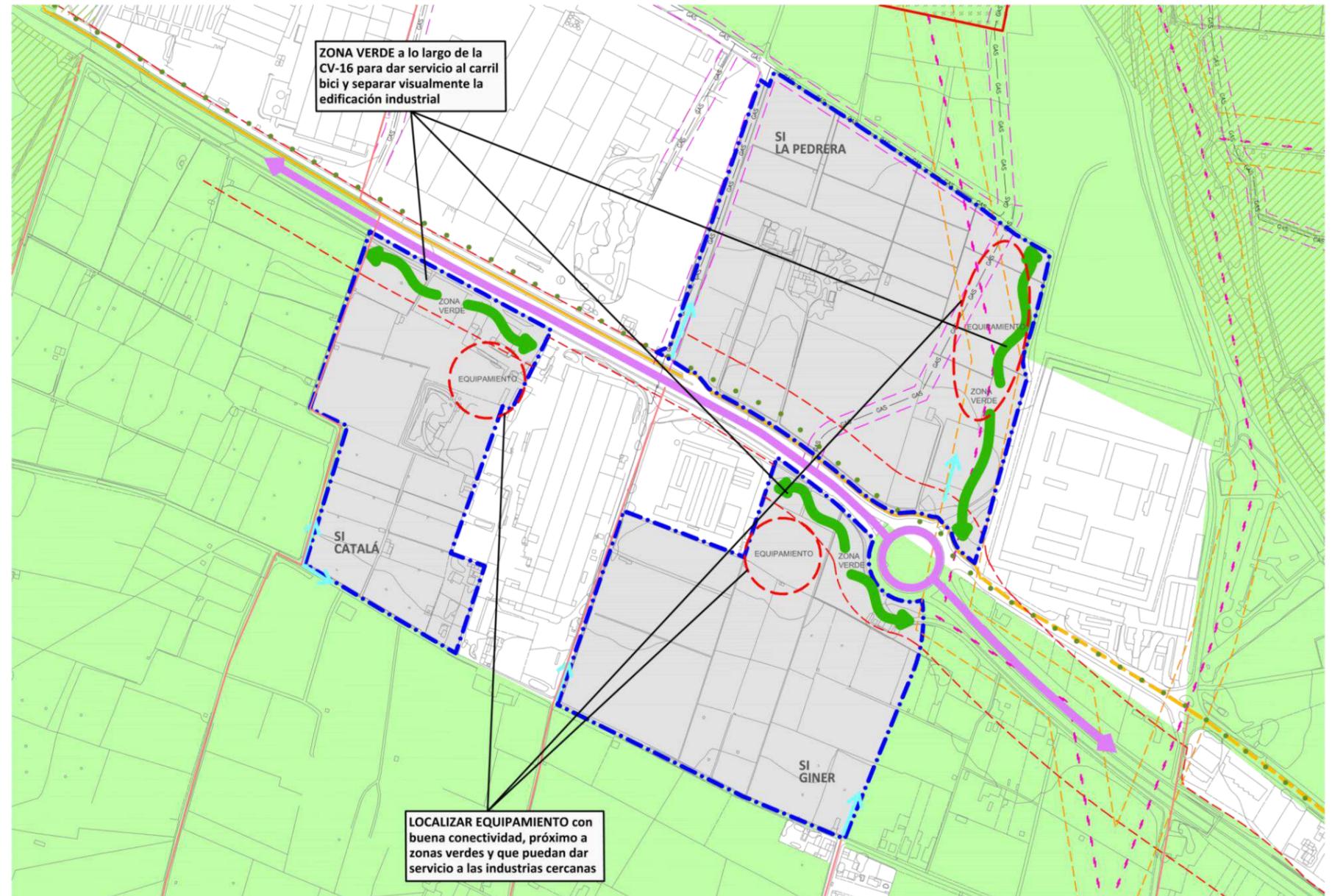
Infraestructura Verde

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- Forma parte de la Infraestructura Verde la Vía Pecuaria Vereda de la Pedrera, que está catalogada en la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural) como N27
- La carretera CV-16 forma parte de la red de Recorridos Verdes.

Conexiones

Corresponden a los sectores SI-1 La Pedrera, SI-2 Català y SI-3 Giner las actuaciones necesarias, proyectos, obtención de terrenos, etc. preceptivos para las mejoras que requiera la conexión con la CV-16 existente conforme a las condiciones que establezca la administración competente.



NOMBRE SECTOR: CATALÀ

CÓDIGO: SI-CATALÀ

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Señalados como tales en la ordenación normativizada
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	81.924 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	81.924 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS. En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector linda al norte con la CV-16.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados 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 carretera CV-16 en el norte del sector. Por lo que no habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe con la Quadra del Català incluida en la red de caminos históricos y con el elemento N25 (Cordel real de Aragón) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones. El sector se sitúa sobre la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana P005.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Posibilitar la ampliación de las instalaciones existentes entre la cuadra Giner y el camino viejo de Ribesalbes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

-El camino existente en el límite sur del sector es la vía pecuaria Cordel de Aragón, cuyos condicionantes se establecen en la normativa sectorial correspondiente.

- Sobre el sector sobrevuela en la zona oeste una línea eléctrica de alta tensión.

A continuación se citan otros elementos que condicionan la ordenación del sector (cuya normativa específica se encuentra en el Catálogo de Protecciones del presente PGE):

- El perímetro oeste del sector coincide con la Quadra de Català (elemento que forma parte del Catálogo Etnológico perteneciente a la Sección I Patrimonio Cultural de dicho Catálogo).

- El sector se encuentra colindante a la Unidad de Paisaje de Cultivos de la Plana (P005), elemento que pertenece a la Sección III del Catálogo de Protecciones (Sección de Paisaje).

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

Finalmente cabe resaltar la necesidad de establecer una ordenación conjunta y coherente de los tres sectores industriales (Pedrera, Català y Giner), respecto a las conexiones con la CV-16, los equipamientos que se propongan y los trazados de los recorridos verdes.

Infraestructura Verde

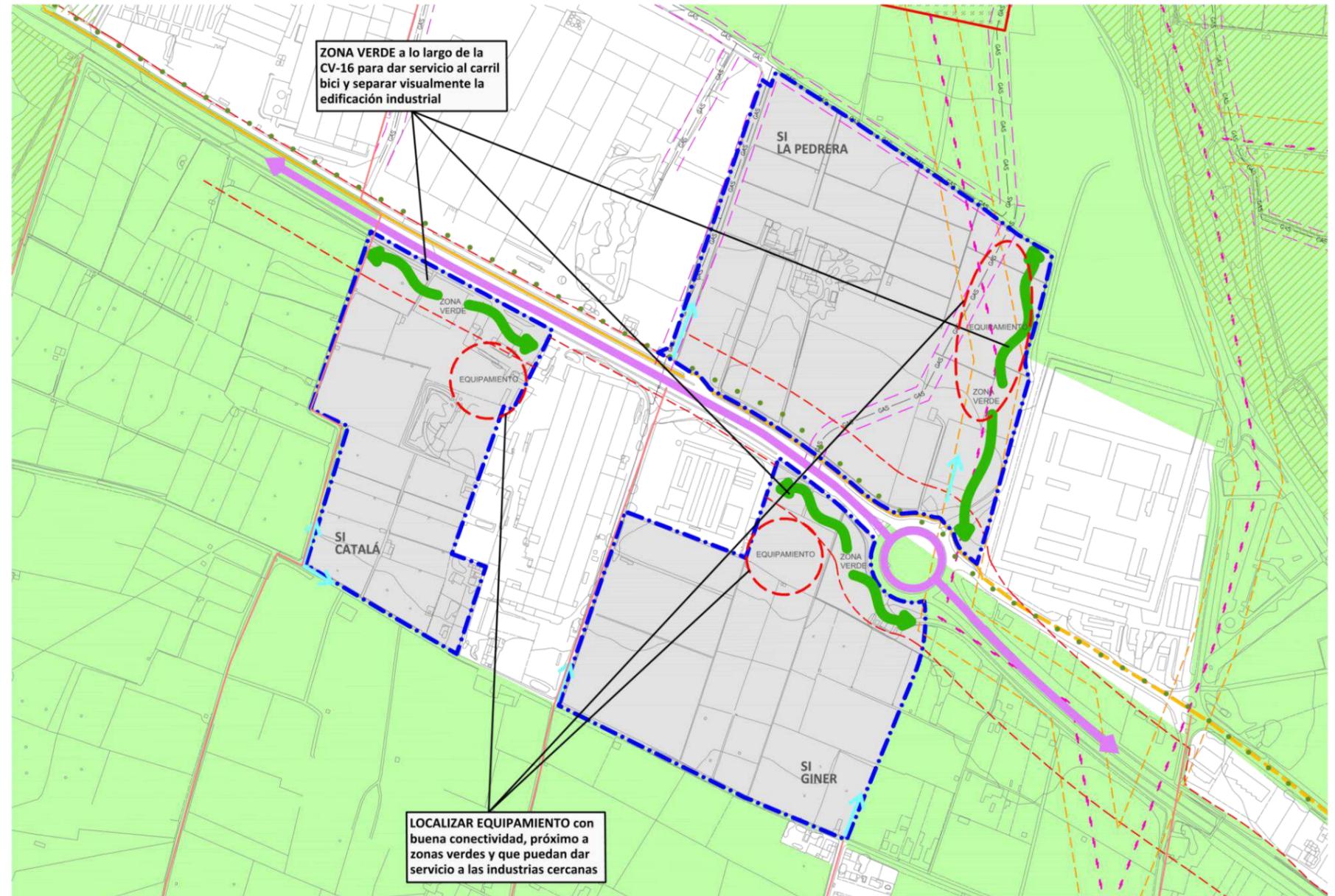
Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

-El camino existente en el sur del sector coincide con el trazado de la Vía Pecuaria Cordel de Aragón, catalogada en la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural) como N25, que su vez se ha identificado como ruta escénica.

- La carretera CV-16 forma parte de la red de Recorridos Verdes.

Conexiones

Corresponden a los sectores SI-1 La Pedrera, SI-2 Català y SI-3 Giner las actuaciones necesarias, proyectos, obtención de terrenos, etc. preceptivos para las mejoras que requiera la conexión con la CV-16 existente conforme a las condiciones que establezca la administración competente.



Plano esquema orientativo

- 

CONEXIÓN ESTRUCTURAL
- 

RECORRIDOS VERDES
- 

PROTECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
- 

CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
- 

CARRIL BICI
- 

PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL
- 

ZONA DE PROTECCIÓN-CARRETERAS

NOMBRE SECTOR: GINER

CÓDIGO: SI-GINER

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Señalados como tales en la ordenación pormenorizada
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	115.419 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	115.419 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector linda al norte con la CV-16.
- Sobre el sector se sitúa al este una línea eléctrica de alta tensión.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA:

Del análisis de resultados 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 y la propia carretera CV-16 en el norte del sector. No habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe con la Quadra de Giner incluida en la red de caminos históricos y con el elemento N25 (Cordel real de Aragón) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones. El sector se sitúa sobre la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana P005.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Posibilitar la ampliación de las instalaciones existentes entre la cuadra Giner y el camino viejo de Ribesalbes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

- El camino existente en el límite sur del sector es la vía pecuaria Cordel de Aragón.
- El sector linda con la carretera CV-16.

A continuación se citan otros elementos que condicionan la ordenación del sector (cuya normativa específica se encuentra en el Catálogo de Protecciones del presente PGE):

- En la parte oeste el sector linda con la Quadra de Giner (elemento que forma parte del Catálogo Etnológico perteneciente a la Sección I Patrimonio Cultural de dicho Catálogo).
- La vía pecuaria Cordel de Aragón está catalogada en la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural) como N25.
- El sector se encuentra colindante a la Unidad de Paisaje de Cultivos de la Plana (P005), elemento que pertenece a la Sección III del Catálogo de Protecciones (Sección de Paisaje).

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

Finalmente cabe resaltar la necesidad de establecer una ordenación conjunta y coherente de los tres sectores industriales (Pedrera, Català y Giner), respecto a las conexiones con la CV-16, los equipamientos que se propongan y los trazados de los recorridos verdes.

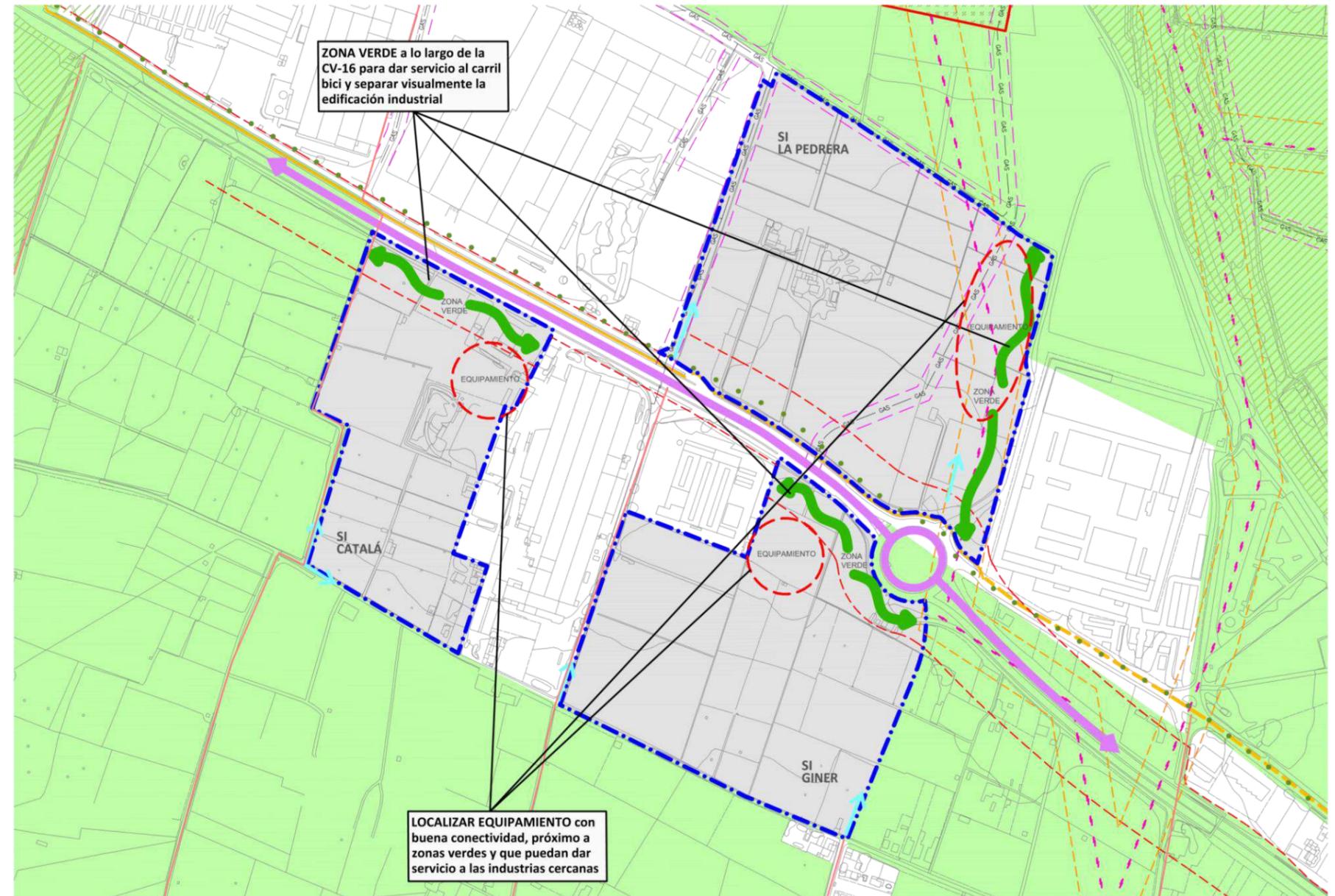
Infraestructura Verde:

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- El camino existente en el sur del sector coincide con el trazado de la Vía Pecuaria Cordel de Aragón, catalogada en la Sección II del Catálogo de Protecciones (Sección Natural) como N25, que su vez se ha identificado como ruta escénica.
- La carretera CV-16 forma parte de la red de Recorridos Verdes.

Conexiones

Corresponden a los sectores SI-1 La Pedrera, SI-2 Català y SI-3 Giner las actuaciones necesarias, proyectos, obtención de terrenos, etc. preceptivos para las mejoras que requiera la conexión con la CV-16 existente conforme a las condiciones que establezca la administración competente.



Plano esquema orientativo

- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|-------------------|--|--|
| | CONEXIÓN ESTRUCTURAL | | RECORRIDOS VERDES | | PROTECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN |
| | CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO | | CARRIL BICI | | PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL |
| | | | | | ZONA DE PROTECCIÓN-CARRETERAS |

NOMBRE SECTOR: PI GROS

CÓDIGO: SI-PI GROS

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Señalados como tales en la ordenación pormenorizada
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	34.149 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	34.149 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- 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.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico 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.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En la ordenación pormenorizada del sector se garantizará la viabilidad de la ordenación que se proponga analizando la afección al régimen de corrientes.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe por 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.

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.3.b) de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Mantener el carácter urbano industrial de la franja comprendida entre la avenida Valencia y el camino del Pi Gros.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

La zona verde resultante del estándar dotacional deberá situarse en la prolongación del bulevar colindante por el camino del Pi Gros e integrar el trazado del barranco de Fraga.

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

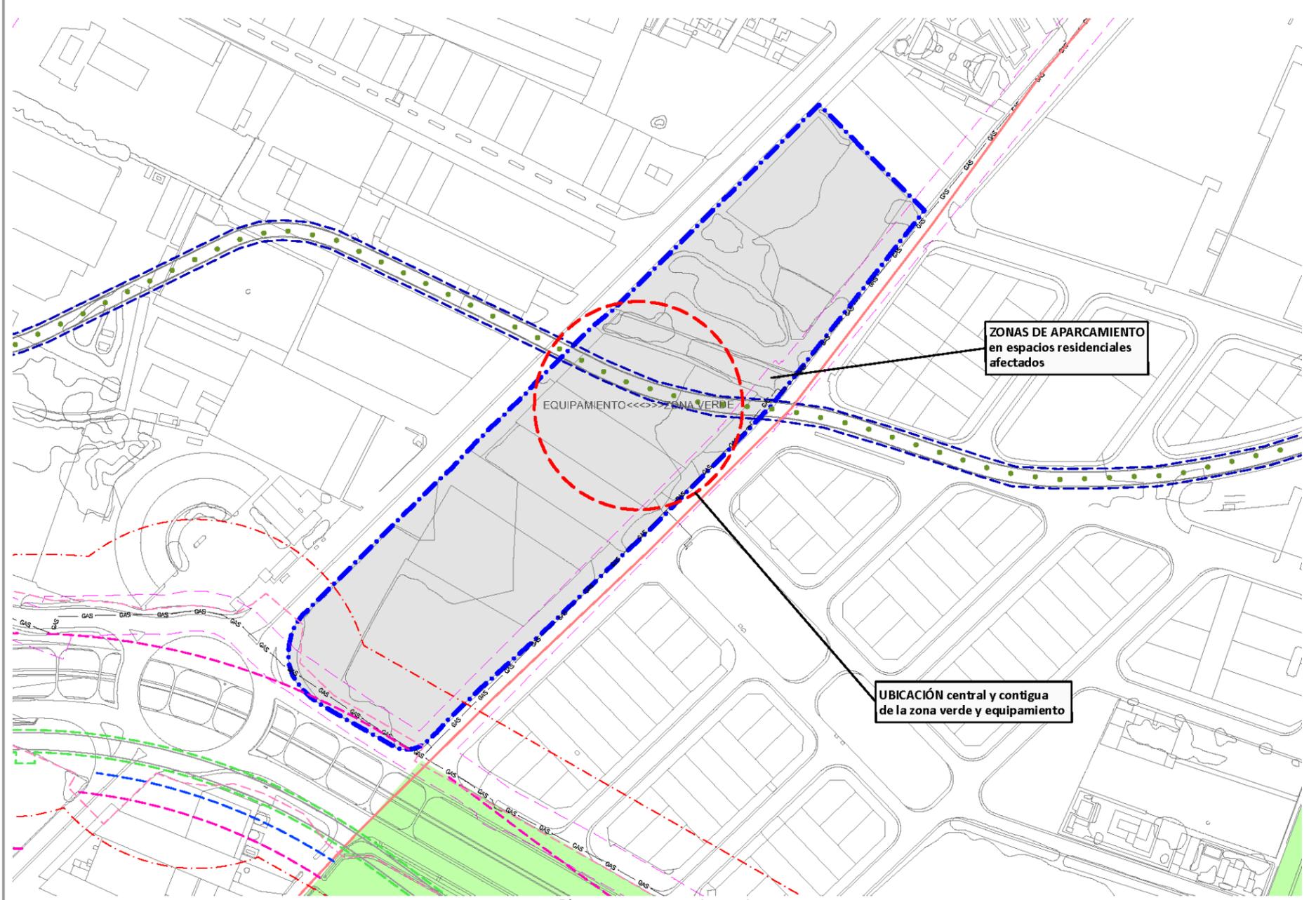
- El Barranc de Fraga atraviesa el sector de manera perpendicular. Está catalogado en la Sección II Natural como N20
- El sector linda al sur y al este con el trazado del gasoducto.

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

Infraestructura Verde.

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- la carretera de Valencia y la CS-22, que lindan por el oeste y sur.
- el camino histórico Camí del Pi Gros, que linda por el este, (elemento que forma parte del Catálogo Etnológico perteneciente a la Sección I Patrimonio Cultural de dicho Catálogo).



Plano esquema orientativo

- | | | | |
|-----|-----------------------------------|----------|---------------------------------|
| --- | PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL | ●●●●●●●● | RECORRIDOS VERDES |
| --- | CAUCE SUBTERRÁNEO | --- | LÍNEA DE EDIFICACIÓN-CARRETERAS |
| --- | LÍNEA DE EDIFICACIÓN-FERROCARRIL | --- | ZONA DE EXPROPIACIÓN-CARRETERAS |

NOMBRE SECTOR: AVENIDA VALENCIA **CÓDIGO: SI- AVDA. VALENCIA**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	76.002 m ² s	IEB	0,50 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,70 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	76.002 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector linda al norte y al oeste con línea de ferrocarril existente y la futura conexión con el puerto.
- Sobre el sector se sitúa a norte y a sur dos líneas eléctricas de alta tensión.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros inferiores a los 70 dB(A) en período diurno y niveles inferiores a los 60 dB(A) en horario nocturno, en la mayoría de la superficie del sector a excepción de una la zona colindante con la Avenida de Valencia por lo que el sector sería compatible en su gran mayoría con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación. No obstante habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Posibilitar la expansión de actividades industriales en una zona que ha quedado condicionada por el trazado de grandes infraestructuras la ciudad, tanto existentes como las ampliaciones previstas (nuevo acceso ferroviario sur al puerto de Castellón) rodeada además por otras zonas de carácter industrial. El objetivo final es mantener el carácter urbano industrial de la franja comprendida entre la avenida Valencia y el camino del Pi Gros.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

La zona verde resultante del estándar dotacional deberá situarse a lo largo de la continuación de la avenida Gran Vía de Tárrega Monteblanco, que conecta con el grupo Lourdes.

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

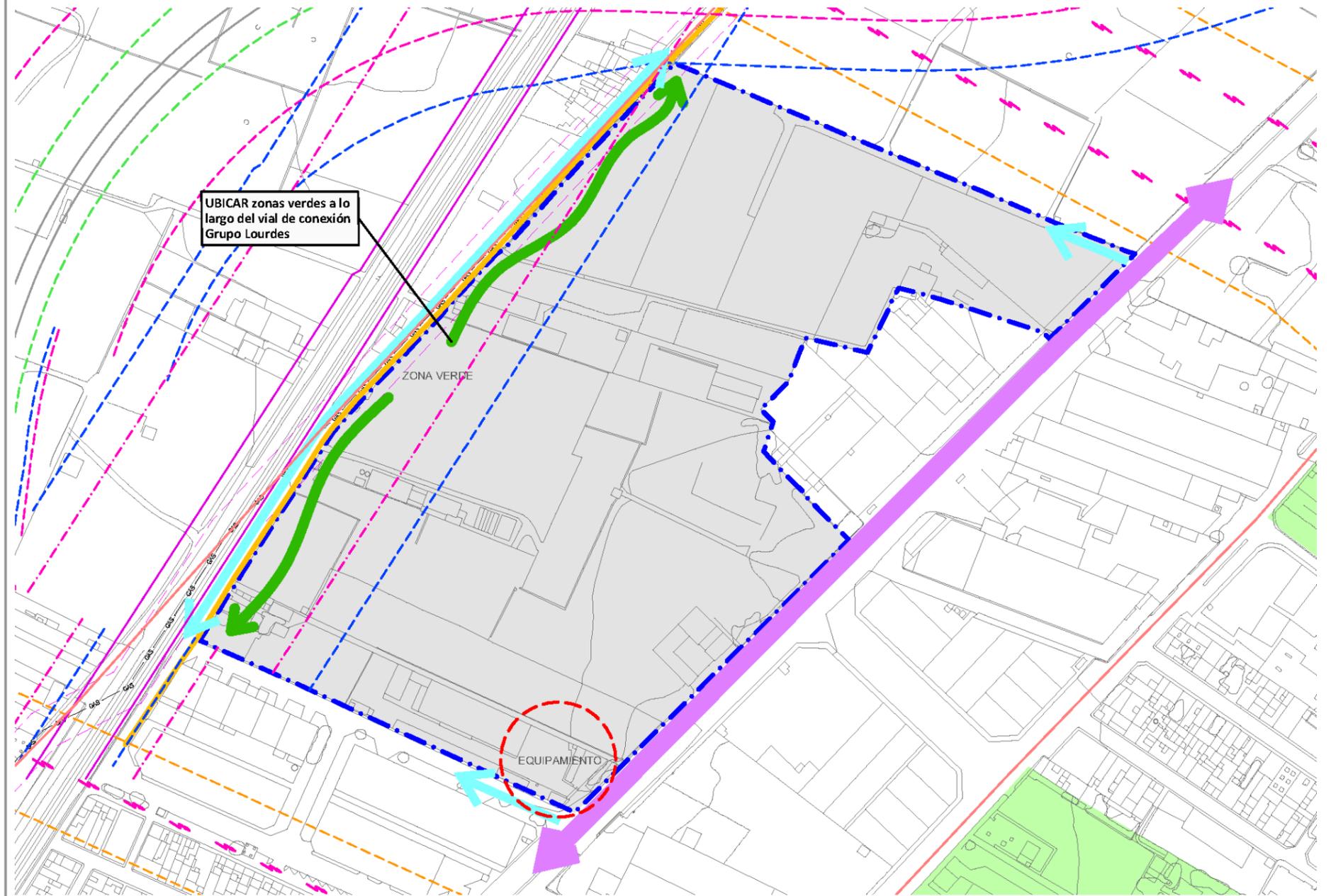
- El sector linda al oeste con la zona de protección y edificación del ferrocarril existente.
- A lo largo del vial de conexión con la Gran Vía Tárrega Monteblanco se ubica un gasoducto que afecta el perímetro noroeste del sector.

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

Infraestructura Verde.

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- La continuación de la Gran Vía Tárrega Monteblanco para que permita la conexión entre el grupo Lourdes y el grupo San Andrés.
- La relación del sector respecto a la sección del vial de la avenida Valencia.
- El camino histórico Camí del Pi Gros, que linda por el este, (elemento que forma parte del Catálogo Etnológico perteneciente a la Sección I Patrimonio Cultural de dicho Catálogo).



Plano esquema orientativo

- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--|--|
| | CONEXIÓN ESTRUCTURAL | | RECORRIDOS VERDES | | PROTECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN |
| | CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO | | CARRIL BICI | | LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL |
| | | | PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL | | LÍNEA DE EDIFICACIÓN-FERROCARRIL |

NOMBRE SECTOR: PLATAFORMA LOGÍSTICA **CÓDIGO:SI- PLATAFORMA LOGÍSTICA**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial: Logística o vinculada a la actividad portuaria
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Señalados como tales en la ordenación pormenorizada
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada.	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	915.172 m ² s	IEB	0,30 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,50 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	915.172 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector y están agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector se divide en dos por la afección del trazado de la plataforma intermodal y el trazado ferroviario que llega hasta el puerto.
- El sector linda al oeste con la CS-22.
- El sector es atravesado por la afección del trazado de la carretera de Almassora.
- Sobre el sector se sitúan hasta seis líneas eléctricas de alta tensión.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros inferiores a los 70 dB(A) en período diurno y niveles inferiores a los 60 dB(A) en horario nocturno, en la mayoría de la superficie del sector a excepción de una la zona colindante con la carretera N-225 que atraviesa el sector y la carretera CS-22 en su parte oeste, por lo que el sector sería compatible en su gran mayoría con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación. No obstante habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector está afectado por peligrosidad de inundación de niveles 2, 3, 4 y 6. Conforme a la normativa del PATRICOVA, el ámbito de actuación deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación, al cual estará supeditada la aprobación del sector. Este estudio incorporará la aplicación de la medida correctora de la canalización del barranquet d'Almassora, considerará como condición de contorno la elevación del mar de 1,20 metros, tendrá en cuenta la evacuación del barranc de Fraga para T500, y las alteraciones que pueda determinar la construcción de la plataforma ferroviaria.

Por otra parte, la modificación del terreno natural por los usos actuales recomienda efectuar un estudio topográfico de detalle del ámbito, de forma previa a la ordenación pormenorizada del sector.

En el caso del área afectada por nivel 6 de peligrosidad, la ordenanza del sector deberá recoger medidas de adecuación de las edificaciones conforme a los condicionantes generales definidos en el anexo I de la normativa del PATRICOVA.

En la ordenación pormenorizada del sector se garantizará la viabilidad de la ordenación que se proponga analizando la afección al régimen de corrientes y será necesario la elaboración de un Estudio hidrológico-hidráulico para el desarrollo del sector.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe con el elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones, situándose en el mismo entorno los yacimientos de Vinamargo CQ-40 y CQ-58. Asimismo al suroeste toca con un hábitat no prioritario incluido en la misma sección natural (N07).

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.3.b) de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Posibilitar la implantación de usos logísticos al servicio del Puerto de Castellón.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Entre las dos partes que forman este sector, se situará la futura conexión ferroviaria y la estación intermodal.

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

- Afección visual y de trazado de la CS-22, (sección 4ª del Capítulo III del Título VI de las NNUU).
- Sobre el sector sobrevuela en la esquina noroeste dos líneas de 400 kv, y otra en paralelo con el límite norte también de 400 kv.
- El trazado del gasoducto se sitúa en paralelo a la N-225; la regulación de este elemento se recoge en la sección 4ª del Capítulo III del Título VI de las NNUU.

A continuación, se citan otros elementos que condicionan la ordenación del sector (cuya normativa específica se encuentra en el Catálogo de Protecciones del presente PGE):

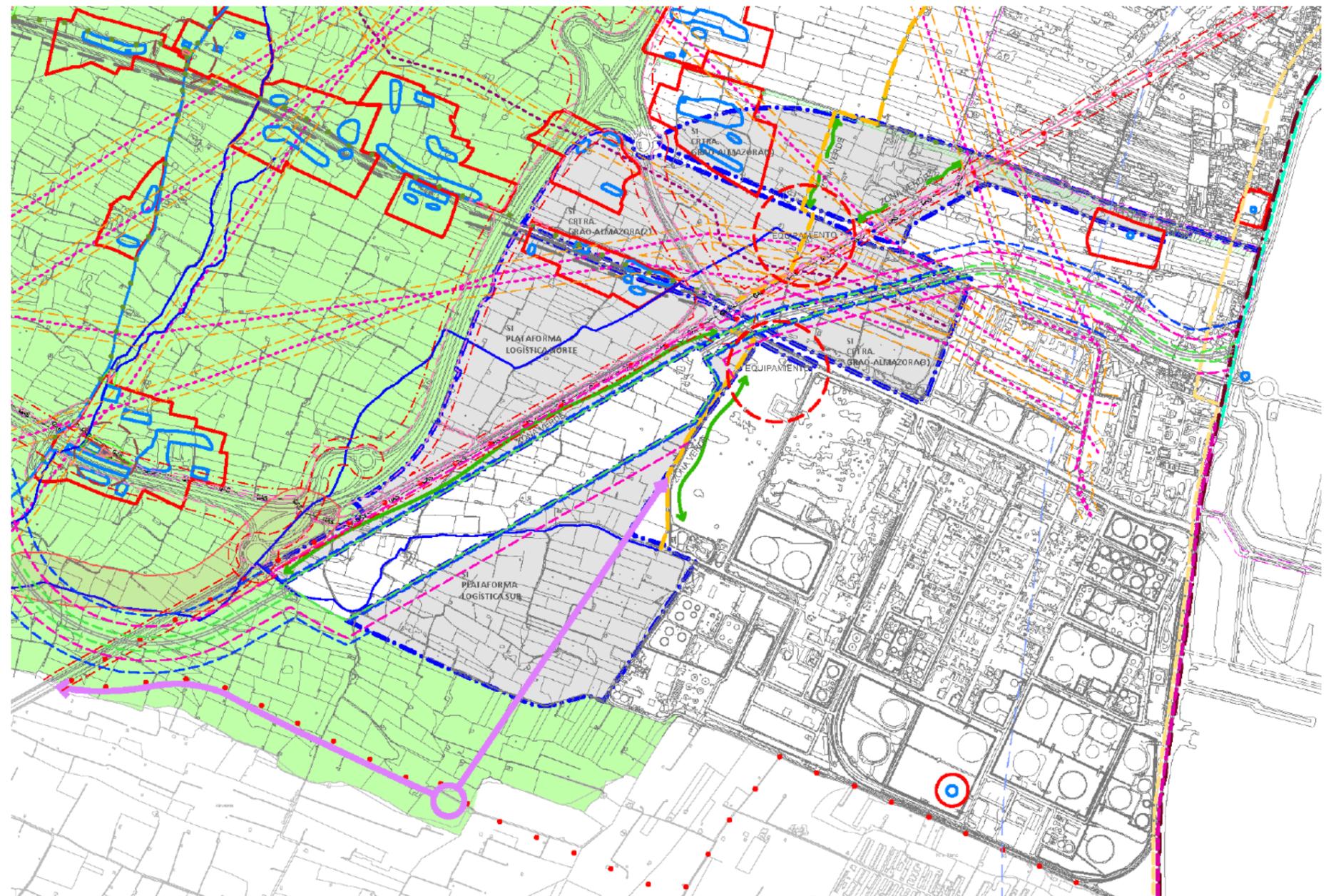
- En el sector se encuentran los elementos C-Q-40 (Área de Vigilancia Arqueológica de Vinamargo) y C-Q-58 (Área de Vigilancia Arqueológica de la Necrópolis Ibérica del Camí de Vinamargo) de la Sección I del Catálogo de Protecciones (concretamente éstos pertenecen a la parte de arqueología).
- En el sector se encuentra el elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección II del Catálogo de Protecciones (Catálogo Natural), además se encuentra afectado una pequeña área del suroeste por el elemento N07 Asociación Brachypodium Phoenicoides (zona sur próxima Alquería de Sant Jaume).

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

El acceso al sector desde la CS-22 y la N-225 se realizará desde los enlaces del pk 5 y pk 6+700 de dichas vías. Se deberán eliminar los actuales accesos directos a la N-225 reconduciendo los movimientos a través del viario interior hasta las conexiones previstas con la N-225. La aprobación de los desarrollos urbanísticos estará condicionada a la realización de un estudio de tráfico que analice de forma conjunta el desarrollo de los sectores logísticos en relación a la capacidad de los enlaces de la CS-22 (que les servirán de acceso), así como al estudio de capacidad de la N-225, cuya titularidad deberá ser asumida por administración distinta a la del Estado.

Red viaria e Infraestructura Verde. - deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- La N-225, que atraviesa actualmente el ámbito del sector.
- Camí de la Donació, que a su vez forma parte (en este ámbito) de la Vía Litoral. En este sentido el sector deberá incorporar este elemento clave en su ordenación, así como un área de conexión que se determine junto con la ordenación de dicho sector.
- Al norte del sector se encuentra la acequia de Vinamargo que también forman parte de la Infraestructura Verde municipal, concretamente este camino forma parte de la red de Recorridos Verdes.



Plano esquema orientativo

- CONEXIÓN ESTRUCTURAL
- RECORRIDOS VERDES
- VÍA LITORAL

- CARRIL BICI
- PROTECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
- PROTECCIÓN GASEODUCTO GAS NATURAL
- ZONA DE EXPROPIACIÓN-CARRETERAS

- LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN-FERROCARRIL
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN-FERROCARRIL
- ZONA DE AFECCIÓN-CARRETERAS
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN-CARRETERAS

NOMBRE SECTOR:CTRA.GRAO-ALMAZORA **CÓDIGO:SI- CTRA. GRAO-ALMAZORA**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	USO DOMINANTE	Industrial: Logística o vinculada a la actividad portuaria
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Señalados como tales en la ordenación pormenorizada
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	786.647 m ² s	IEB	0,30 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,50 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-		
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	786.647 m ² s		

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO (ZND-IN)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector y están agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES:

- El sector se divide en dos por la afección del trazado ferroviario que llega hasta el puerto.
- El sector linda al oeste con la CS-22.
- Sobre el sector se sitúan al norte dos líneas eléctricas de alta tensión.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros inferiores a los 70 dB(A) en período diurno en la totalidad del sector llamada Sector Carretera Grao-Almazora 1 y niveles inferiores a los 60 dB(A) en horario nocturno, a excepción de una pequeña zona colindante con carretera CS-22 en el oeste del sector, por lo que el sector sería compatible en su gran mayoría con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, y no habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros inferiores a los 70 dB(A) en período diurno gran parte del sector llamado Sector Carretera Grao-Almazora 2 a excepción de las zonas colindantes con la carretera N- 225 y niveles inferiores a los 60 dB(A) en horario nocturno, a excepción de una pequeña zona colindante con carretera N-225, por lo que el sector sería compatible en su gran mayoría con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación. Debido a estas zonas de superación sería conveniente implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector está levemente afectado por peligrosidad de inundación de nivel 1 y 6 en el límite sur con el encauzamiento del barranco de Fraga.

Conforme a la normativa del PATRICOVA, el ámbito de actuación deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación, al cual quedará supeditada la aprobación del sector. Este estudio incorporará la aplicación de la medida correctora de la canalización del barranquet d'Almassora, considerará como condición de contorno la elevación del mar de 1,20 metros, tendrá en cuenta la evacuación del barranc de Fraga para T500, y las alteraciones que pueda determinar la construcción de la plataforma ferroviaria. Además en la ordenación pormenorizada del sector deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en a zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del barranco de fraga y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce.

En el caso del área afectada por nivel 6 de peligrosidad, la ordenanza del sector deberá recoger medidas de adecuación de las edificaciones conforme a los condicionantes generales definidos en el anexo I de la normativa del PATRICOVA.

Asimismo, será necesario la elaboración de un Estudio hidrológico-hidráulico para el desarrollo del sector.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



NIVEL 1
 NIVEL 2
 NIVEL 3
 NIVEL 4
 NIVEL 5
 NIVEL 6

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.-ELEMENTOS CATALOGADOS:

El sector es limítrofe con el elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección Natural del Catálogo de Protecciones. Dentro de la superficie del sector se encuentran los yacimientos de Vinamargo CQ-40 y CQ-58, de la Alqueria de les Monges CQ-46, Braçal del Mig CQ-48, y del Pujolet de Matamoros CQ-61.

6.- OTROS: Será de aplicación el art.4.3.b) de las NNUU por estar afectado por la franja de 500 m en torno a vía de transporte de mercancías peligrosas.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

Posibilitar la implantación de usos industriales y logísticos al servicio del Puerto de Castellón.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

La zona verde resultante del estándar dotacional se situará en el límite norte del sector, apoyada en el camino Vinamargo, formando una barrera visual y de protección de las zonas residenciales situadas al norte y a lo largo del camí Donació, de tal forma que se garantice su conexión norte-sur.

Los elementos de la Red Primaria que condicionan la ordenación son los siguientes:

-Sobre el sector sobrevuelan dos líneas de 400 kv (y otra que transcurre en paralelo al Camí de Vinamargo), otra de 132 kv y dos más de 66 kv, todas ellas en dirección a la subestación eléctrica del Serrallo.

- El trazado del gasoducto se sitúa en paralelo a la N-225, y también existen otros ramales sobre el límite norte (desde el cruce con la N-225 hacia el este) y límite este del sector.

A continuación se citan otros elementos que condicionan la ordenación del sector (cuya normativa específica se encuentra en el Catálogo de Protecciones del presente PGE):

- En el sector se encuentran los elementos C-Q-40 (Área de Vigilancia Arqueológica de Vinamargo), C-Q-58 (Área de Vigilancia Arqueológica de la Necrópolis Ibérica del Camí de Vinamargo), C-Q46 (Área de vigilancia arqueológica de l'Alqueria de les Monges), C-Q-48 (Área de vigilancia arqueológica del Camí d'Almalafa/Braçal del Mig) y C-Q-61 (Área de vigilancia arqueológica de Pujolet de Matamoros) de la Sección I del Catálogo de Protecciones (concretamente éstos pertenecen a la parte de arqueología).

- El elemento N20 (Barranc de Fraga) perteneciente a la Sección II del Catálogo de Protecciones (Catálogo Natural).

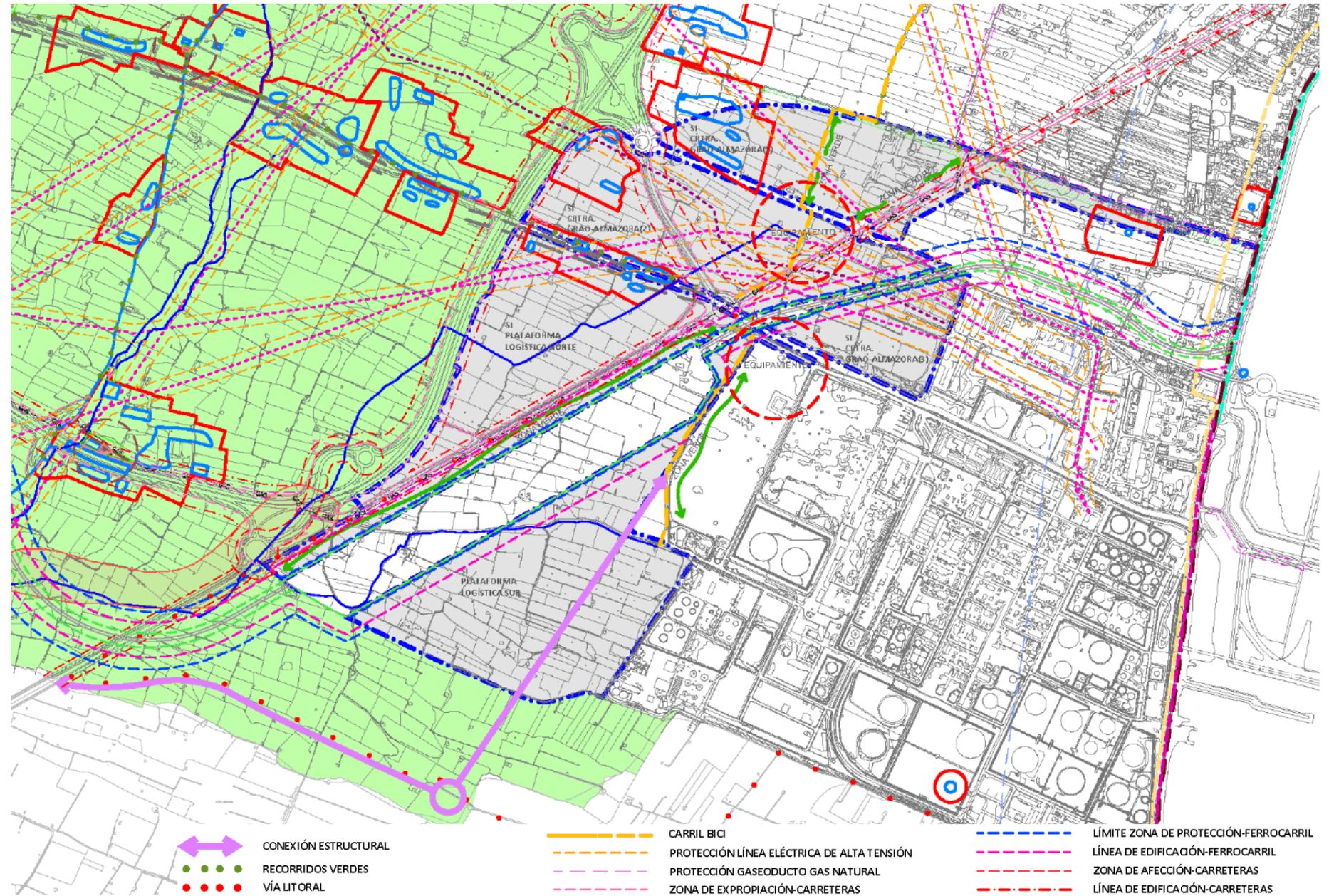
El Plan con el que se desarrolle este sector incluirá el estudio ambiental detallado del área protegida colindante en su parte noreste y establecerá los mecanismos necesarios de gestión para su garantizar su conservación.

Se condiciona su desarrollo a la reserva del suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, que estime la administración competente en la materia.

Se respetarán los criterios para los desarrollos urbanísticos del litoral en la franja de los 1.000 metros establecidos en la Directriz 147 de la ETCV que resulten de aplicación.

La edificabilidad máxima (m²/m²) en el ámbito del sector incluido en la Zona de Influencia, no superará la densidad media ponderada de todos los sectores de suelo urbanizable de todo el municipio, justificando así el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y 58 de su Reglamento.

El acceso al sector desde la CS-22 y la N-225 se realizará desde los enlaces del pk 5 y pk 6+700 de dichas vías. Se deberán eliminar los actuales accesos directos a la N-225 reconduciendo los movimientos a través del viario interior hasta las conexiones previstas con la N-225. La aprobación de los desarrollos urbanísticos estará condicionada a la realización de un estudio de tráfico que analice de forma conjunta el desarrollo de los sectores logísticos en relación a la capacidad de los enlaces de la CS-22 (que les servirán de acceso), así como al estudio de capacidad de la N-225, cuya titularidad deberá ser asumida por administración distinta a la del Estado.



Infraestructura Verde:

Deberá resolverse la conexión con los siguientes elementos:

- La N-225, que atraviesa actualmente el ámbito del sector y La CS 22, que además genera un área de afectación visual
- El Camí de la Donació (camino histórico y Recorrido Verde) y la Vía Litoral, que este tramo coincide con el trazado de la N-225. El sector deberá incorporar estos elementos claves en su ordenación, así como un área de conexión que se determine junto con la ordenación de dicho sector.
- la acequia de l'Almalafa y camino d'Almalafa, que también forman parte de la Infraestructura Verde municipal, y que deberán contar con cierta área de conexión que permitan su funcionalidad como conector del eje este-oeste.

Plano esquema orientativo

PROGRAMAS DE PAISAJE

1. VIAS VERDES
2. RECUPERACIÓN DE ESPACIOS AGRÍCOLAS
3. MOLÍ LA FONT
4. MEJORA DEL PAISAJE URBANO
5. MEJORA DEL PAISAJE DE LA MARJALERÍA

PROGRAMA DE PAISAJE 1: TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE LAS VÍAS VERDES SEGÚN SU FUNCIÓN EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE

AMBITO DEL PROGRAMA DE PAISAJE

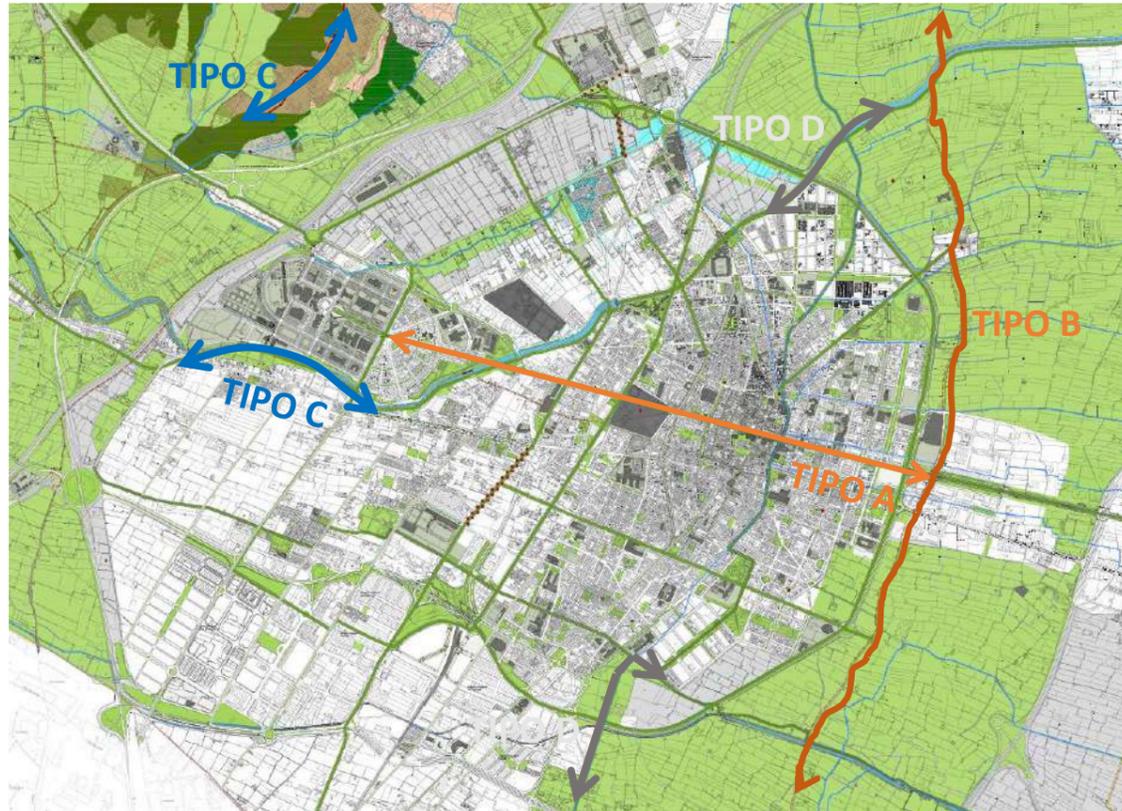


Imagen de la localización de los diferentes tipos de sendas dentro de la Infraestructura verde

(Nota: Se ha localizado una por tipo a modo de ejemplo)

DIRECTRICES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DEL PROGRAMA

Se propone el identificar todas y cada unas de las vías que se pudieran catalogar como “vías verdes” dentro el término municipal, tanto urbanas como periurbanas o rurales, esto es calles, caminos o sendas que puedan, con su recorrido, conectarse entre ellas y con espacios de gran valor y, por tanto, formar parte del entramado de conexiones necesarios para dar funcionalidad a la Infraestructura Verde Municipal. Serán existentes (en su totalidad o a tramos) o de nueva creación y con diferentes secciones y tratamientos según los tipos que se identifiquen.

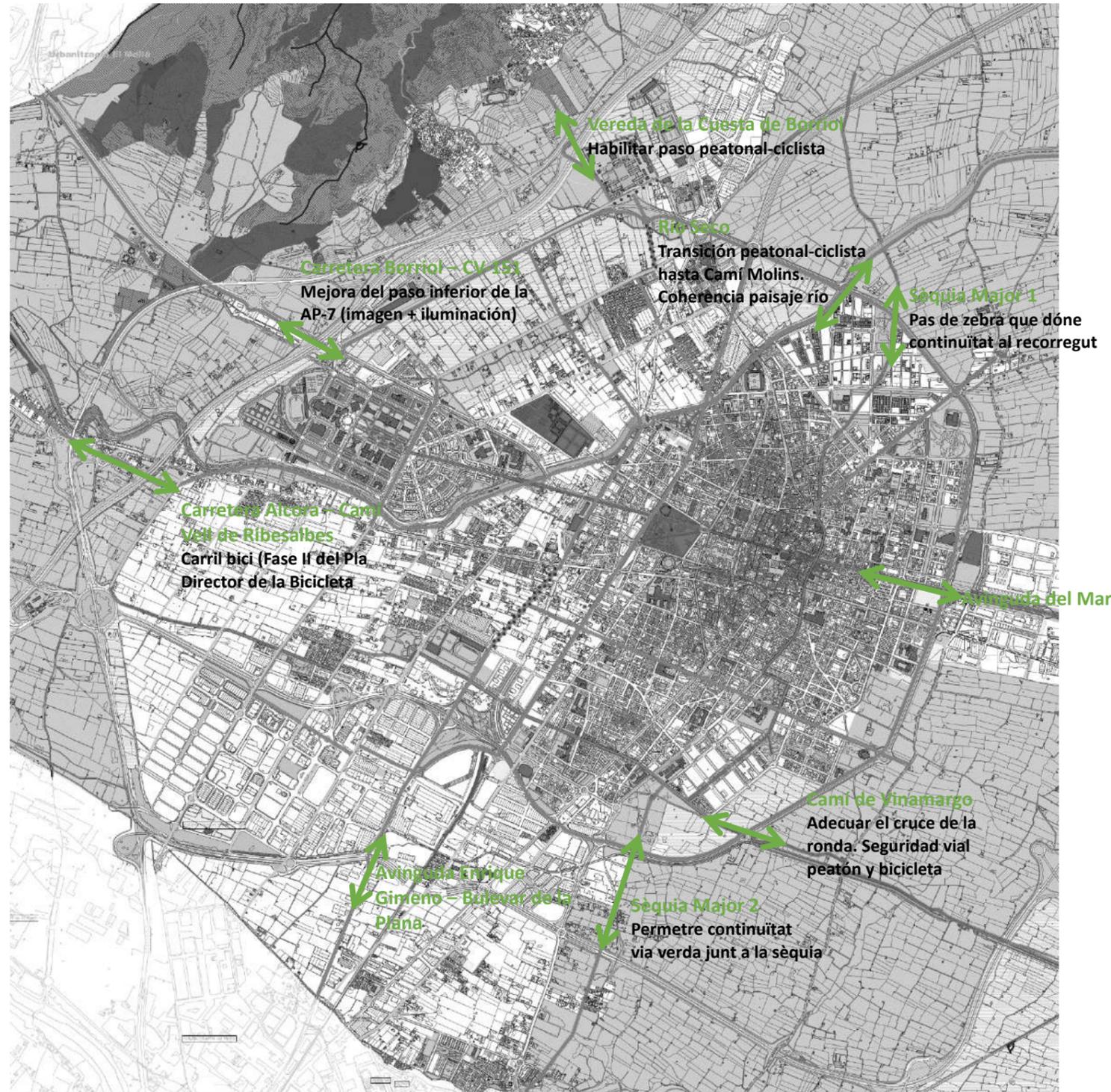
PROGRAMA DE ACTUACIONES

1. DELIMITACIÓN Y PROPUESTA DE LOS DIFERENTES TIPOS DE VIAS VERDES:

- A. VIAS VERDES URBANAS
- B. VIAS VERDES DE ÁMBITO RURAL (VIAS ANTROPIZADAS)
 - VÍAS PECUARIAS
 - CAMINOS HISTÓRICOS/ QUADRAS
- C. VIAS VERDES NATURALIZADAS
 - CAMINOS VORA RIU
 - SENDAS EXISTENTES SIERRAS DEL LITORAL DE CASTELLÓN
- D. CONEXIONES
 - CONTINUIDAD EFECTIVA Y ADECUADA ENTRE LOS ESPACIOS URBANOS Y PERIURBANOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL

2. PROPUESTA DE ACTUACIONES SEGÚN EL TIPO DE VÍA:

- DEFINICIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN (CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS TRAMOS/ RECUPERACIÓN DE VIAS EXISTENTES/MANTENIMIENTO DE VIAS EXISTENTES)
- DEFINICIÓN DE SECCIONES TIPO
- DEFINICIÓN DE MATERIALES EN LAS ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN
- DEFINICIÓN DE ESPECIES DE VEGETACIÓN (ESPECIES/ DIÁMETRO MÍNIMO/ CONDICIONES DE PLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO/RIEGO)
- CONCRECIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



D. CONEXIONES

- **Vereda de la Cuesta de Borriol.** Para permeabilizar las conexiones norte-sur en esta área y posibilitar el acceso no motorizado a las sierras de Borriol y del Desert de les Palmes, se estima conveniente adecuar los pasos superiores existentes únicamente para tráfico rodado sobre las infraestructuras viarias (AP-7 y N-340) tras atravesar la ronda. La delimitación de la Infraestructura Verde en este ámbito refuerza la conexión ecológica a través del Barranc dels Canters y la adecuación de este paso facilitaría cierta movilidad sostenible entre las urbanizaciones y dotaciones existentes en la ladera y la ciudad.
- **Río Seco.** Para identificar visualmente la vía verde que se propone junto al cauce del río, y posibilitar un auténtico eje verde sobre su traza (cubierta en la zona urbana y con un tratamiento duro tras su salida desde este punto de la ronda) debería existir continuidad en el arbolado a ambos lados de la ronda. También sería necesario mejorar el tránsito peatonal y ciclista hasta la Camí Molins, garantizando la seguridad vial.
- **Acequia Mayor.** La vía verde propuesta permitiría interpretar y poner en valor el antiguo trazado de esta acequia, con una notable incidencia en el paisaje y en la morfología urbana de Castellón. Para ello deberían adecuarse las intersecciones de este recorrido con la ronda que, actualmente, limita su continuidad. El cruce de la ronda próximo al Parque de los Juegos Populares parece sencillo de lograr pintando únicamente un paso de zebra original, pues la urbanización de esta vía ya cuenta con un rebaje en ese punto. Sin embargo, en el cruce de la ronda en la zona del Molino Casalduch, pese a la presencia de elementos de valor paisajístico que permiten identificar el curso de agua (chopos y vegetación de ribera, chimenea, molino, etc.), es necesario posibilitar la continuidad física del recorrido que, actualmente, se encuentra bloqueado por biondas de hormigón. (ej. paso peatonal en Caracas + paso peatonal en Mexico)



- **Camí de Vinamargo.** La vía verde junto a este camino permitiría conectar en la dirección este-oeste caminos históricos como la Quadra dels Cubs, el Camí Vinamargo, el Caminàs, y el Camí d'Almalafa, cohesionando espacios actualmente un tanto aislados (como el Grupo San Lorenzo, el parque Mérida, la zona deportiva de Gaetà Huguet, el centro comercial, centros educativos, la ermita de Sant Josep, la villa romana, etc.)
- **Carretera Alcora – Camí Vell de Ribesalbes.** El Pla Director de la Bicicleta contempla la construcción de un carril bici en la Fase II de su ejecución, lo cual mejoraría notablemente la permeabilidad transversal limitada por la autopista y la nacional.
- **Carretera Borriol – CV-151.** El carril bici existente se utiliza frecuentemente para pasear y correr, además de para ir en bicicleta. El punto del paso inferior bajo la AP-7 podría dignificarse con un tratamiento adecuado y con iluminación (ej. Loop in Pobla, de Carpe Via).



PROGRAMA DE PAISAJE 2: RECUPERACIÓN DE ESPACIOS AGRÍCOLAS

AMBITO DEL PROGRAMA DE PAISAJE

PROGRAMA DE ACTUACIONES



Imagen sobre plano de la localización propuesta para la ubicación de los Huertos Urbanos/Huertos Sociales

DIRECTRICES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DEL PROGRAMA

La propuesta pretende recuperar el uso agrícola tradicional en espacios que ya han tenido este uso y que, actualmente, se encuentren degradados o abandonados por la presión urbanística. Teniendo como base criterios paisajísticos el programa pretende una mejora considerable del entorno donde se ubiquen además de una mejor percepción del mismo desde los espacios colindantes. Se mejorarán los parámetros ambientales en general y los paisajísticos en particular, y la calidad de vida de las personas que vivan en el entorno y/o los trabajen.

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE PUDIERAN INTEGRARSE EN EL PROGRAMA CUMPIENDO DETERMINADOS CRITERIOS:

- ÁREAS CON ALTA O MUY ALTA CAPACIDAD AGRÍCOLA EN SUELO NO URBANIZABLE
- ÁREAS ABANDONADAS, INICIALMENTE DEDICADAS A UN USO AGRARIO.
- CERCANAS A SUELO URBANO. CAMINOS HISTÓRICOS/ CUADRAS.
- QUE MEJOREN LA IMAGEN URBANA EN ESPACIOS DONDE SE HA DETECTADO UN CONFLICTO DE TIPO PAISAJÍSTICO
- EN LA ADJUDICACIÓN PARA EL USO TANTO A PARTICULARES COMO A ASOCIACIONES SE CONSIDERARÁN CRITERIOS SOCIALES Y DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

2. PROYECTO DE ACTUACIONES PARA RECUPERACIÓN DEL USO AGRÍCOLA CON CRITERIOS PAISAJÍSTICOS:

- DELIMITACIÓN DE LOS ENTORNOS Y CONEXIONADO CON LOS SERVICIOS NECESARIOS (AGUA Y LUZ) PARA EL USO QUE SE PRETENDE.
- RECUPERACIÓN DEL PARCELARIO EXISTENTE
- PLAN DE PLANTACIONES CONSIDERANDO NO SOLO CRITERIOS AGRÍCOLAS SINO PAISAJÍSTICOS (ESPECIES FRUTALES/ ESPECIES HORTÍCOLAS/ VIVEROS DE ORNAMENTALES/ VIVEROS ESPECIES PROPIAS DE RIBERA O FORESTALES)
- PROYECTO NECESARIO PARA LA PUESTA EN MARCHA REALIZADO MEDIANTE LAS ESCUELAS- TALLER.

DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS. ESTADO ACTUAL



3



2



USO PROPUESTO: HUERTO URBANO para Vivero municipal especies propias de ribera para actuaciones vora Riu. Recuperación del Camí Molins.



USO PROPUESTO: HUERTO URBANO para el cultivo de hortícolas y/ o frutales. Mejora de la imagen urbana y conexiones Rio- Universidad- Mestret. Conservación Cuadra Borriolenc.

4

5



ESTUDIO DE LA ZONA PARA MEJOR USO PROPUESTO. Conservación Cuadras y estructura parcelaria.

1



Imagen de la Zona en su estado actual. Espacio antropizado, plantado en doble hilera con plantas ornamentales al lado de las vías del tren

USO PROPUESTO: HUERTO URBANO similar al existente entre Calle Triana y Camí Serradal o bien Vivero Municipal de ornamentales para uso en Zonas Verdes

PROGRAMA DE PAISAJE 3: ADECUACIÓN DEL PARAJE MOLÍ LA FONT PARA SU USO PÚBLICO

AMBITO DEL PROGRAMA DE PAISAJE

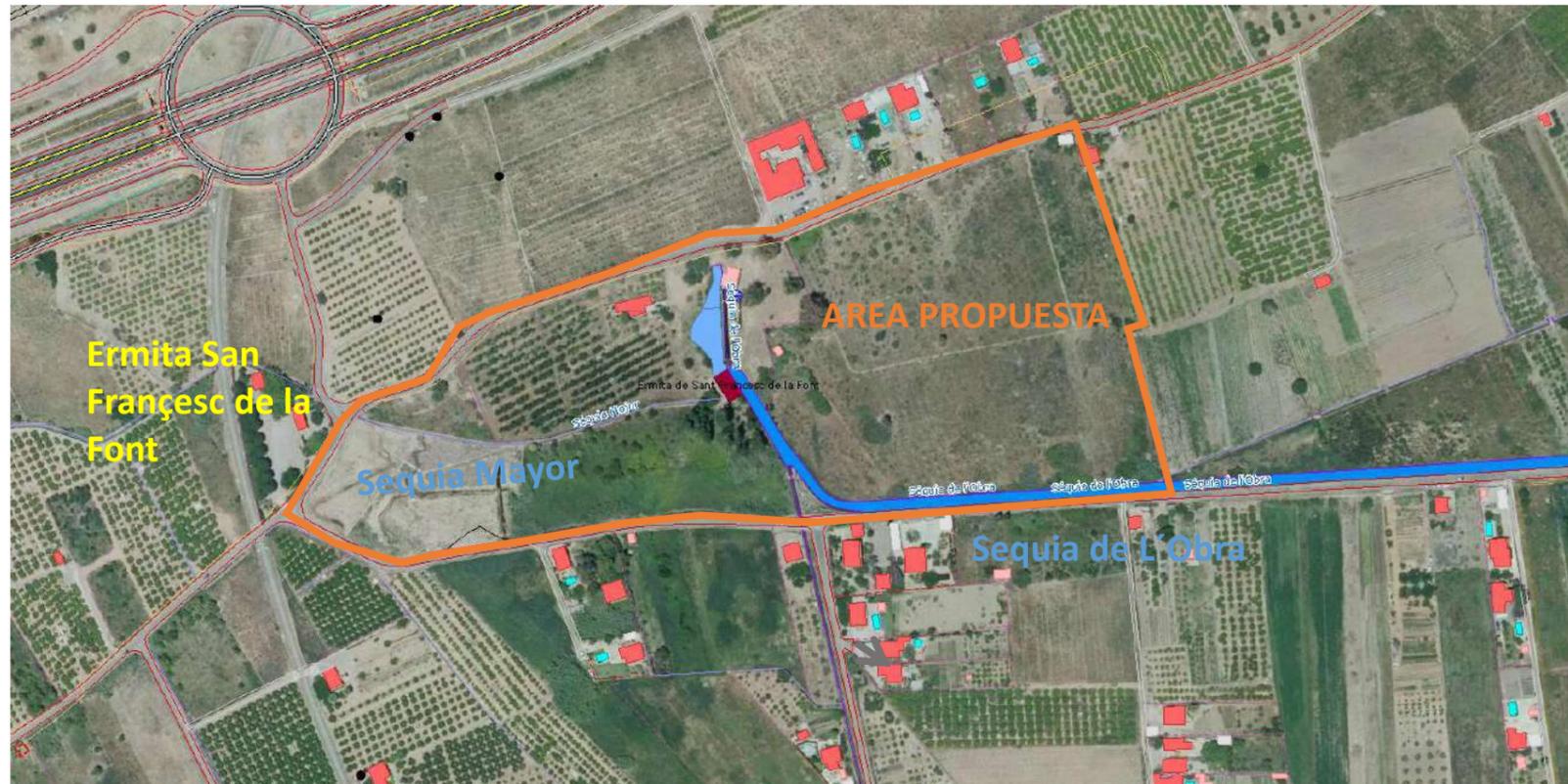


Imagen sobre ortofoto de la localización del Molí la Font. La Acequia mayor cruza el área y del Molí parte la Acequia de L'Obra.

(Nota: Se ha localizado aproximadamente el área que se propone recuperar para uso público)

DIRECTRICES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DEL PROGRAMA

Se propone la identificación de la propiedad municipal entorno al paraje y de las parcelas colindantes para delimitar el área donde sería posible la propuesta para el uso público. La conexión del área por una parte con la red de acequias que cruzan, que parten o que colindan con el entorno, así como su proximidad con la Ermita Sant Francesc de la Font hacen posible su conexión e integración en la Infraestructura Verde Municipal. Por otra parte, los valores existentes en el área hacen sólida su propuesta como Paraje Natural Municipal.

PROGRAMA DE ACTUACIONES

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PROPIEDAD MUNICIPAL Y DE LA PROPIEDAD DE LAS ÁREAS COLINDANTES. DELIMITACIÓN DEL ÁREA VISITABLE Y DE LA PRESERVADA PARA SU PROTECCIÓN

(Nacimiento de agua/ Cueva/ Plan de recuperación del Murciélago Ratonero Patudo). 

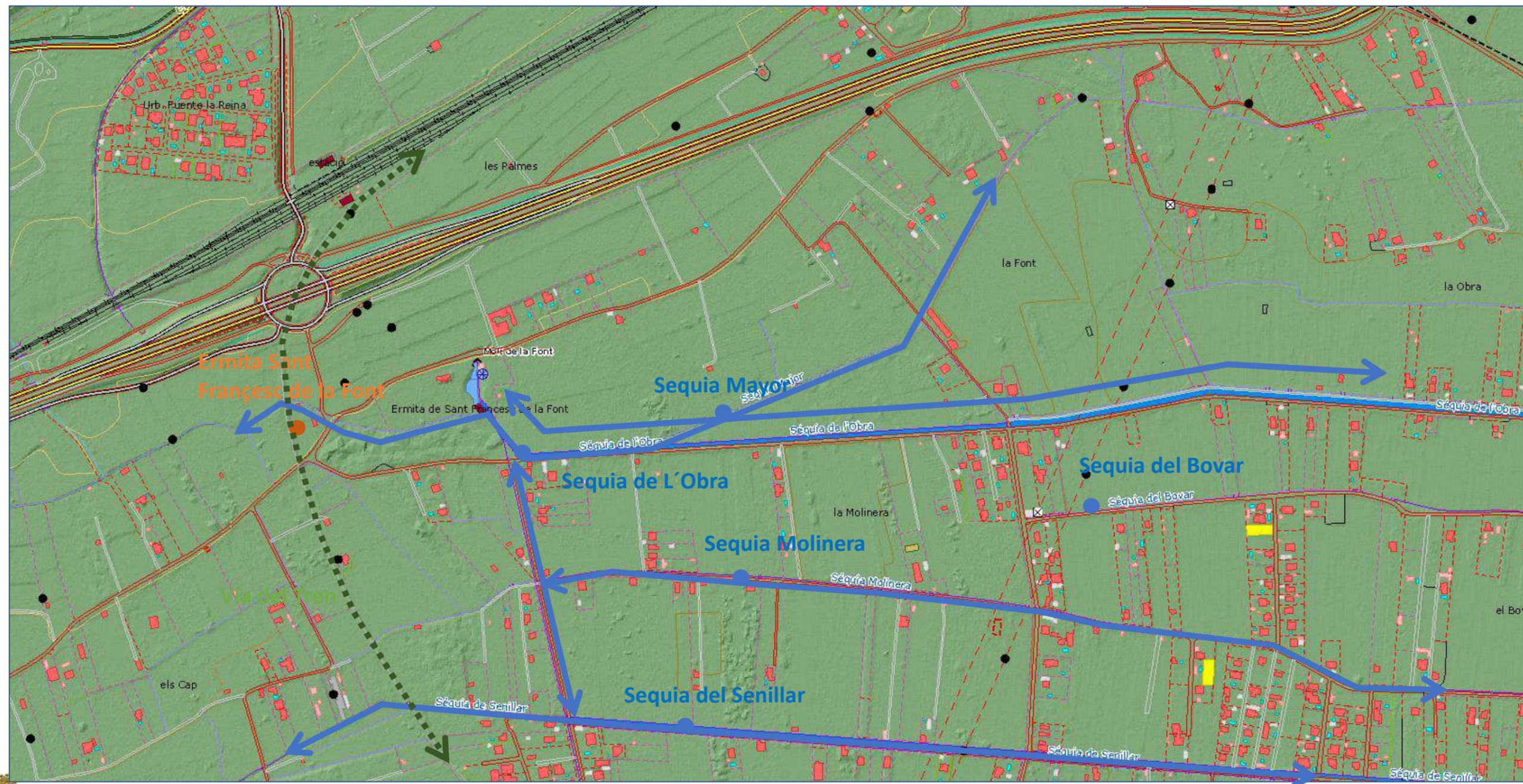
2. PROYECTO DE ACTUACIONES PARA ADECUACIÓN DEL ÁREA A SU USO PÚBLICO CONSISTENTES EN:

- MEJORA DE LAS ACEQUIAS QUE DISCURREN POR EL ENTORNO (INCORPORACIÓN Y CONEXIONES CON LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL)
- RECUPERACIÓN DE LOS ULLALS O SURGENCIAS DE AGUA EXISTENTES EN EL ENTORNO
- ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN DEL MOLÍ
- NUEVAS PLANTACIONES CON ESPECIES AUTÓCTONAS
- ESTUDIO DEL ENCUENTRO (SECCIONES) EN EL ENTORNO CON SENDA VERDE PINAR- MOLÍ LA FONT (CAMINO DE LA PLANA)
- HABILITACIÓN DE APARCAMIENTO PARA VISITAS ESCOLARES
- ESTUDIO DEL ENCUENTRO (SECCIONES) CON RUTA DE LAS ERMITAS POR LA PROXIMIDAD CON LA ERMITA DE SANT FRANCESC

3. ESTUDIO DE SU PROPUESTA COMO PARAJE NATURAL MUNICIPAL

ESTUDIO PREVIO DE LAS CONEXIONES DEL PARAJE CON OTROS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL

- VÍA DEL TREN
- CONEXIONES CON RUTA ERMITAS
- CONEXIONES CON ACEQUIAS



PROGRAMA DE PAISAJE 4: MEJORA DEL PAISAJE URBANO

AMBITO DEL PROGRAMA DE PAISAJE



Imagen de la localización de los diferentes tipos de sendas dentro de la Infraestructura verde

DIRECTRICES GENERALES

Adaptar el carácter y la intensidad de las transformaciones del paisaje para preservar sus rasgos históricos y/o identitarios. El conjunto urbano de Castellón conserva numerosos espacios de valor cultural y visual capaces de expresar una relación de la sociedad castellanense con su territorio, de manera armoniosa. Sin embargo existen áreas alteradas o modificadas con intervenciones desatentas con esos valores, donde conviene recuperar la percepción de los elementos socialmente más apreciados y mejorar la imagen urbana. Además de la viabilidad técnica y la calidad de las actuaciones, las intervenciones a realizar deberían resultar pedagógicas y ayudar a interpretar la diversidad de paisajes de Castellón, teniendo en cuenta también la realidad industrial y terciaria actual.

PROGRAMA DE ACTUACIONES

1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE ACTUACIÓN:

A. ACCESOS A CASTELLÓN.

- REDUCIR Y ORDENAR LA PRESENCIA DE CARTELES PUBLICITARIOS
- MEJORAR LA URBANIZACIÓN Y LA IMAGEN URBANA EN ZONAS INDUSTRIALES

B. RECUPERAR EL CARÁCTER TRADICIONAL DEL CENTRO URBANO

- CONCILIACIÓN ENTRE EL PAISAJE COMERCIAL Y LA IDENTIDAD PROPIA DE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

C. PRESERVAR LA CALIDAD DE LAS VISTAS SOBRE EL PAISAJE

- PAISAJE COTIDIANO
- PERSPECTIVAS DESDE LAS CALLES
- MIRADORES

2. PROPUESTA DE ACTUACIONES SEGÚN EL TIPO DE ACTUACIÓN:

- DEFINICIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN (URBANIZACIÓN, TRATAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA, DELIMITACIÓN DE AFECCIONES VISUALES...)
- DEFINICIÓN DE TRATAMIENTO TIPO (SECCIONES, MATERIALES Y/O ESPECIES VEGETALES)
- CONCRECIÓN DE MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PRESENCIA DE CARTELES PUBLICITARIOS EN LOS ACCESOS A CASTELLÓN

La identidad de la imagen urbana de Castellón se desdibuja en algunos accesos a la ciudad debido a la excesiva presencia de tótems y carteles publicitarios, interponiéndose en ocasiones en la percepción de elementos de valor patrimonial o escénico.



DEFICIENTE TRATAMIENTO ESTÉTICO Y FUNCIONAL EN LAS ZONAS INDUSTRIALES

La calidad de los accesos a la ciudad se ve mermada por la presencia de zonas industriales sin un tratamiento adecuado, en las que se observan conflictos como una urbanización deficiente, zonas desordenadas, inexistencia de espacios para viandantes, excesiva y caótica presencia de coches, etc. Uno de los principales accesos a Castellón, como es el acceso norte a través de la carretera de Barcelona constituiría un espacio de oportunidad para corregir estas circunstancias.



La siguiente imagen ilustra los criterios a seguir a la hora de concretar y definir mejoras.



A. ACCESOS A CASTELLÓN

- **REDUCIR Y ORDENAR LA PRESENCIA DE CARTELES PUBLICITARIOS**
- **MEJORAR LA URBANIZACIÓN Y LA IMAGEN URBANA EN ZONAS INDUSTRIALES**

Según la publicación de la Generalitat Valenciana “La nueva política del Paisaje en la Comunitat Valenciana”, la calidad ambiental y paisajística de los entornos industriales repercute directamente en la capacidad de atraer nueva inversión del exterior y en la imagen de las empresas asentadas en territorio valenciano.

Por otra parte, los núcleos de carácter industrial precisan de una mejora paisajística, resultando uno de los ambientes menos valorados visualmente por la población. Las intervenciones de mejora en imagen urbana y la planificación de los nuevos polígonos industriales y áreas logísticas es clave para la potenciación de estos entornos. Las empresas buscan emplazamientos de alta calidad paisajística que favorezcan la calidad de vida de las personas que desarrollan allí su actividad laboral.

En este acceso de Castellón se debería abordar un programa de paisaje de este tipo, al que podrían contribuir los distintos sectores planificados en la zona (distinta participación según su aprovechamiento y superficie, que se fijaría en las fichas de planeamiento y gestión correspondientes)

FALTA DE COHERENCIA Y FRAGMENTACIÓN DE LA IMAGEN URBANA EN EL CENTRO URBANO

La especialización comercial que han adquirido algunas zonas del centro de Castellón ha ocasionado una percepción diferenciada en las vistas cortas durante el tránsito a pie de calle (con una imagen dominada por escaparates y accesos a locales de distintas marcas comerciales) y la escena urbana que presentan las edificaciones desde perspectivas más amplias o alejadas, o bien desde los edificios próximos a partir de la primera planta (desde donde se percibe otra escena que pone de manifiesto la evidente calidad arquitectónica de los edificios existentes).

Imagen percibida del Carrer d'Enmig, similar al de otras ciudades, desde el plano de la calle:



Correspondencia entre las fotografías anteriores y la imagen completa de la calle, que evidencia la singularidad de Castellón y la discordancia entre el plano de suelo, las plantas bajas, y el resto del edificio.



Se propone abordar una mejora de la escena urbana de manera integral, procurando una imagen homogénea y ordenada, especialmente en los conjuntos ambientales catalogados en Castellón (Calle Alloza; Calle Enmedio; Calle Mayor; Calle Colón; Calle Caballeros; Calle Vera; Calles Isabel Ferrer, Mealla, Gracia, A.Maura-Enseñanza y Cervantes; Plaza H.Cortés y calles Campoamor, Pescadores, Cazadores, O.Climent, S.Abella, Gumbau), aunque con posibilidad a ampliar a otras calles que conserven un carácter tradicional (Calles de les Forques, Barracas, Isaac Peral, O'Donell, Pascual Tirado y San José, etc.)

B. RECUPERAR EL CARÁCTER TRADICIONAL DEL CENTRO URBANO

El Catálogo de Protecciones identifica como elementos impropios en estos conjuntos, con carácter general la presencia de cableado sobre las fachadas, materiales y acabados impropios, rótulos comerciales y algunos acondicionamientos de locales que no preservan el carácter del conjunto (modificación de la composición de huecos original de la fachada, o sustitución de elementos ornamentales, rejería o carpintería originales).

El programa de paisaje definirá:

- Criterios para el **tratamiento integral de la fachada** (color uniforme, empleo de materiales compatibles, respecto de la composición de huecos original, conservación de los elementos ornamentales originales e integración de las instalaciones)
- **Carta cromática** propia del centro histórico
- **Criterios de urbanización y disposición de mobiliario urbano**, considerando el pavimento como elemento relevante en la configuración del conjunto.
- Criterios homogéneos de **integración de las instalaciones provisionales en fachada** (rótulos corporativos, publicidad, toldos, marquesinas, señalética, etc.)*
- **Diseño de señalética para identificar los elementos catalogados.**
- **Propuesta de acciones de mejora concretas.**

* El artículo "El rótulo comercial", escrito por Jonay Cogollos, puede servir de punto de partida para analizar esta cuestión. En este artículo, el autor compara distintas ciudades y denuncia la contaminación visual de las ciudades en el sur de Europa provocada por la priorización de los aspectos publicitarios (frente a la consideración al entorno público y la coherencia estética y arquitectónica) y la excesiva heterogeneidad de los rótulos comerciales. Esto provoca que los habitantes experimentan una lectura poco clara del espacio urbano, que dificulta la identificación de los rasgos distintivos de su ciudad.



Amsterdam



Londres



Valencia

TRATAR CUIDADOSAMENTE Y DIGNIFICAR LAS ESCENAS COTIDIANAS

Procurar un mayor cuidado en la disposición de cartelería, mobiliario urbano, etc. en los entornos de los lugares más frecuentados



Ejemplo: Interposición de elementos en el frente del Mercado

Imagen perspectivas:

- Mobiliario urbano y alumbrado (por ejemplo, carrer Vall d’Uixó) → disponer elementos en altura en los laterales, no en el centro, para ofrecer una imagen nítida sin obstáculos...

PROGRAMA DE PAISAJE 5: RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y MEJORA DEL PAISAJE DE LA MARJALERÍA

AMBITO DEL PROGRAMA DE PAISAJE

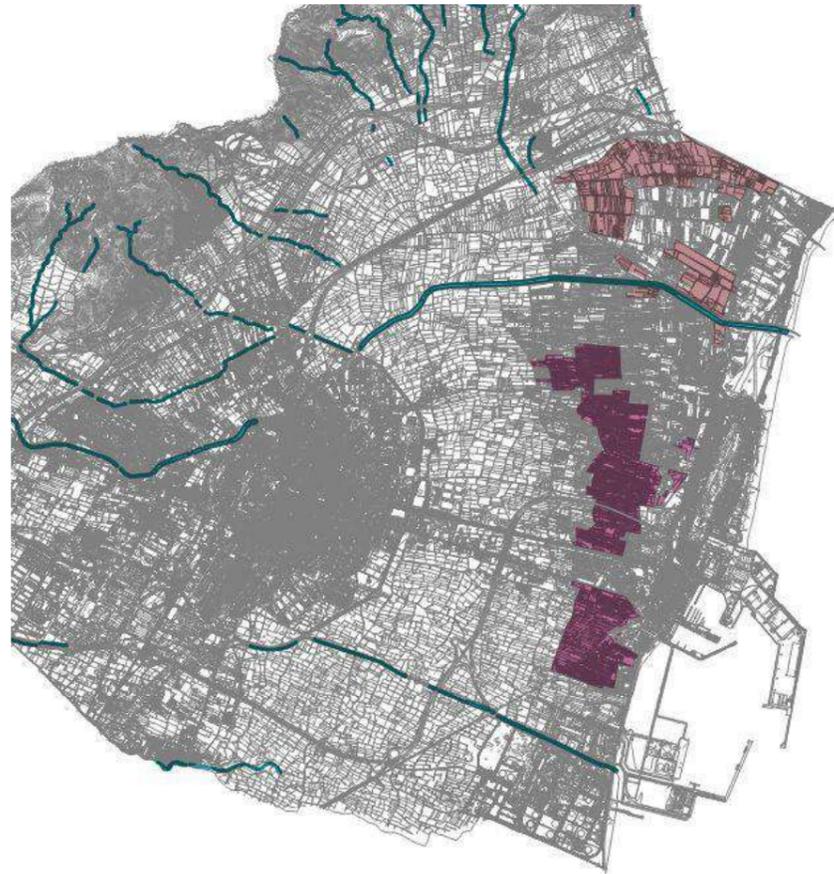


Imagen de la localización de las áreas de la marjalería de Castellón donde se ha detectado valores dignos de protección.

Fuente: Plan General Estructural. Planos de Zonificación.

DIRECTRICES GENERALES

El programa de paisaje en el ámbito de la Marjalería pretende, con actuaciones precisas y diversas en determinados ámbitos de este mismo entorno, la mejora de la calidad del paisaje en su conjunto, en un área con muchos y diversos valores ambientales en la que se han detectado innumerables conflictos sobrevenidos por la excesiva antropización del entorno pero también innumerables recursos de tipo ambiental, cultural y visual que se deben poner en valor.

PROGRAMA DE ACTUACIONES

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN:

Se delimitará el ámbito de actuación estableciendo las diferentes zonas que pueden ser objeto de tratamientos diferenciados de acuerdo con los diferentes estudios realizados para este ámbito dentro del desarrollo del Plan General Estructural. Así, dentro del área conocida como “marjalería” en Castellón:

1. Se reconocen una serie de subzonas que presentan unas características ambientales determinadas según categorización realizada para el Área de la Marjal en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y donde se delimitan además de las zonas que han conservado en mayor o menor medida las características originales de la marjal, también las que han sufrido un proceso de antropización más severo y donde las preexistencias se deben tener en cuenta en la propuesta realizada.

2. Se reconocen 2 subzonas con características paisajísticas diferenciadas y que corresponden, por una parte a los terrenos pertenecientes al llamado Coto arrocero y, por otro lado, a la zona que se regaba con las escorrentías de la zona de huerta de Castellón situada hacia el oeste de la marjal.

3. Se han realizado estudios específicos sobre bioindicadores en áreas concretas de la marjal que responden, por una parte, a la concreción del Programa de Vigilancia Ambiental realizado, por los servicios municipales, en el área concreta delimitada por el Plan Especial de la Marjalería y, por otra, estudios concretos realizados en determinadas áreas, con el objeto de delimitar la posible ubicación de una zona verde que, en su diseño, tenga en cuenta las características definitorias de la marjal.

2. OBJETIVOS Y BENEFICIOS QUE SE ESPERA OBTENER MEDIANTE EL PROGRAMA DE PAISAJE:

El conjunto de actuaciones que se propone en este ámbito y que pudiera ser objeto de varios programas tienen como punto de partida **dos objetivos principales:**

1. Conocimiento y puesta en valor de los espacios de mayor valor paisajístico actual o potencial del ámbito de la Marjalería.
2. Conectividad con los espacios ya ordenados de alto valor paisajístico que la rodean.

Además, los beneficios que se obtendrán con la ejecución de los programas se podrían resumir en:

1. Ordenación paisajística de la zona.
2. Puesta en valor de espacios con poca calidad actual pero con gran calidad potencial.
3. Conexión con zonas paisajísticas ya ordenadas e inclusión en la Infraestructura Verde Municipal.
4. Resolución de conflictos existentes, que redundará en el beneficio, en cuanto a calidad paisajística de las zonas de suelo urbano, y suelo no urbanizable común y protegido dentro del Plan General Estructural que recoge y reordena los ámbitos del Plan Especial de la Marjalería.

Pero, además:

1. Responder a una demanda social cada vez más concienciada por la conservación de la naturaleza.
2. Preservar un patrimonio no sólo natural, sino también histórico y a la vez cultural.
3. Fomentar el turismo verde y potenciar la realización de actividades al aire libre.
4. Fomentar el gran corredor verde del río Seco que une el mar Mediterráneo con la sierra de Borriol y el Desert de Les Palmes.
5. Mejora paisajística de la actual vía de acceso al núcleo urbano (camino La Plana).
6. Fomento de los valores medioambientales y culturales que existen en la Marjalería.
7. Protección mediante el planeamiento (Zona Rural Protegida Natural de Interés Municipal Marjal 1 y 2) del suelo donde se agrupan las zonas de mayor valor ecológico, en las que la antigua marjal se encuentra menos deteriorada y en las que se concentra la riqueza biológica.
8. Conexión con otras zonas ya ordenadas, estableciendo una ciclo- ruta que enlace los dos espacios de suelo protegido, y además conecte el paisaje urbano, con el de marjal, el litoral y el forestal.

3. CONSIDERACIONES SOBRE LA ESPECIAL UBICACIÓN DEL ÁMBITO:

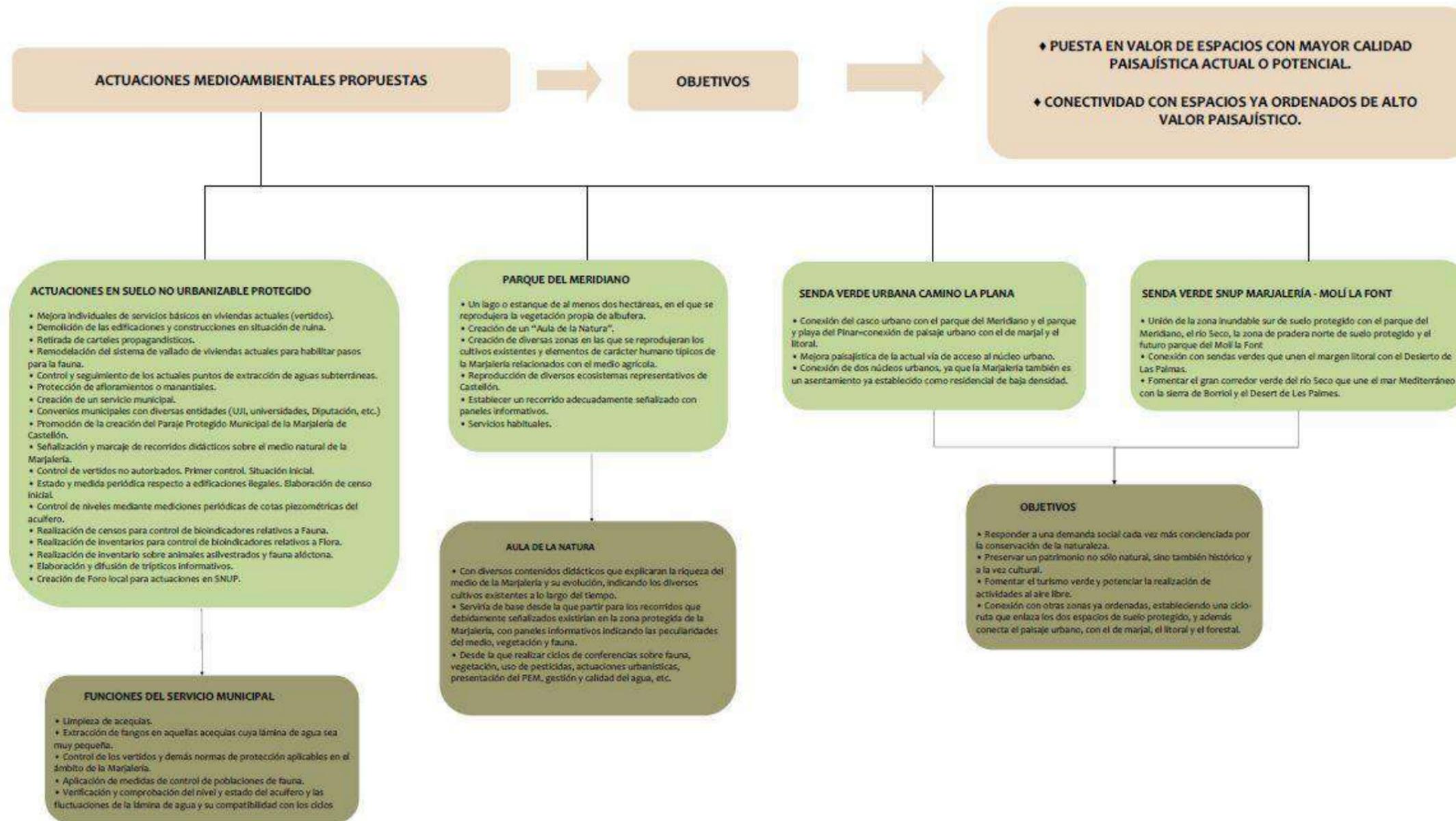
En el entorno de este ámbito se encuentran Espacios Naturales de alta calidad paisajística y ambiental. Así nos encontramos con los siguientes elementos:

- Al Norte: **El Paraje Natural del Desert de Les Palmes.**
 El Paraje Natural Municipal del Ermitorio de la Magdalena.
 El Molí la Font, junto al paraje de la Ermita de **Sant Francesc de la Font**, donde se ha propuesto ya la creación de una zona verde que ponga en alza los valores ecológicos y culturales del entorno.
- En el Centro: **el Río Seco**, que atraviesa la zona de oeste a este.
- Al Este: el litoral (mar Mediterráneo), **playas del Pinar, Gurugú y Serradal.**

Quedando, además, a 1 km escaso al oeste el propio núcleo urbano de Castellón, y limitando al sur los nuevos desarrollos urbanísticos de tipo industrial que darán apoyo logístico a toda la comarca.

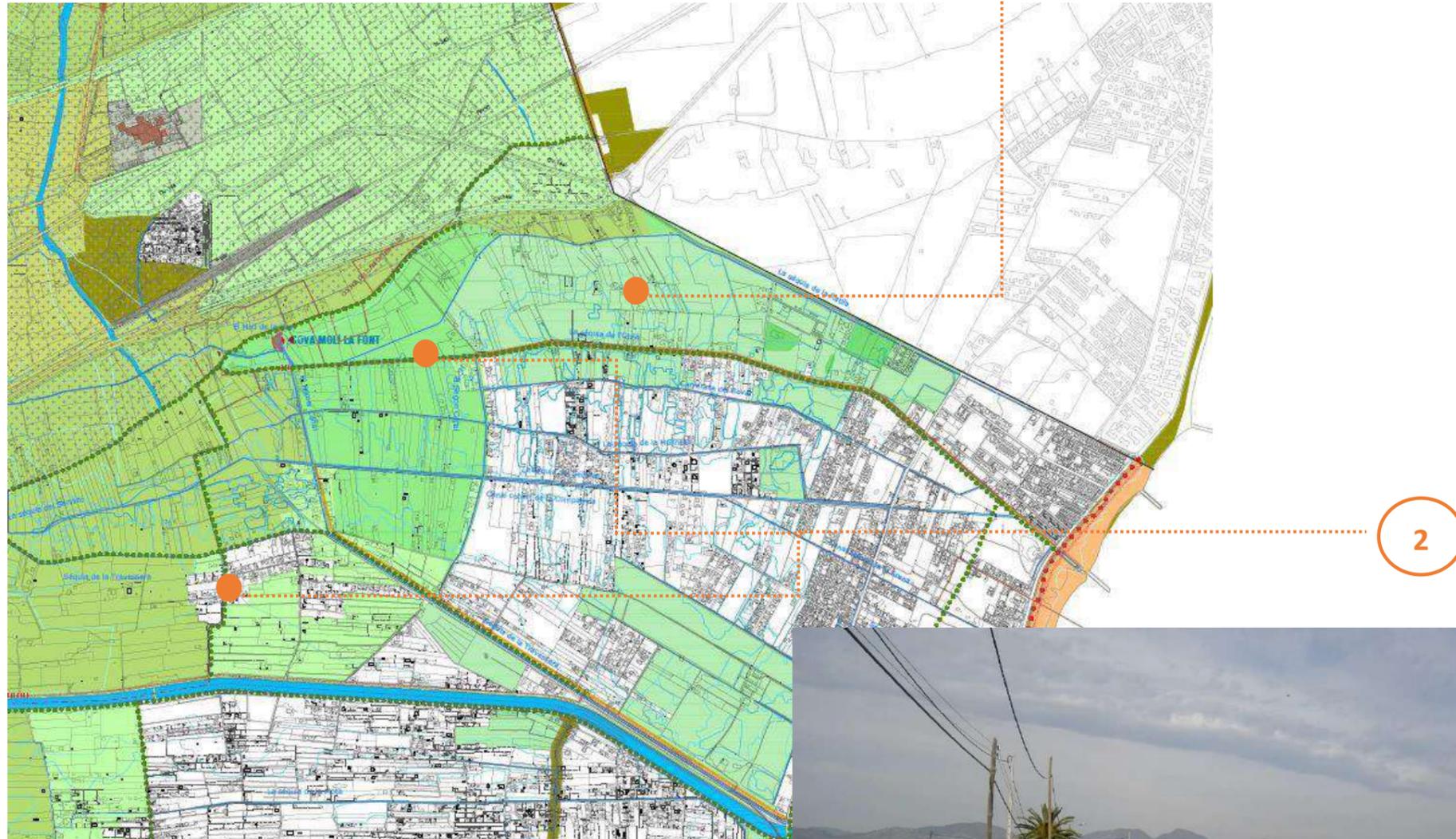
4. PROPUESTA DE ACTUACIONES GENERAL :

Las actuaciones medioambientales que se proponen en el presente documento tienen el objeto de restaurar el paisaje y mejorar la imagen urbana en el entorno de la Marjalería de Castellón, en general a través de la creación de áreas naturales y sendas verdes, con el principal objetivo de puesta en valor de la zona y su conexionado con el resto de las zonas de valor del municipio. Las actuaciones pueden ser muchas pues el ámbito es amplio. Un cuadro resumen, de las posibles, es el que sigue:



5. ACTUACIONES E INTEGRACIÓN EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL

ZONA MARJAL CORTO ARROCERO



1

IDENTIFICACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LOS VALORES DIGNOS DE PROTECCIÓN EN ESTE ÁMBITO

- Existencia de grandes zonas naturalizadas con la presencia de comunidades vegetales del tipo de los saladares, con continuidad desde el Quadro de Santiago en el término municipal de Benicasim hasta la partida de Fuente la Reina en Castellón, y superando el límite físico del Río Seco, los terrenos que incluyen el área no transformada del aeródromo de Castellón.
- Presencia natural de surgencias de agua (en concreto en el área del Molí de la Font)
- Presencia en toda el área del cauce, y en parcelas adyacentes del Río Seco, con amplias zonas de pradera, de una comunidad muy rica de fauna, en concreto de avifauna.

La propuesta contempla conservar y poner en valor estas condiciones

2

SENDAS VERDES CONEXIONADO MARJAL- ZONAS DE INTERÉS- NUCLEO URBANO.

PROPUESTA: SENDAS VERDES MARJALERÍA- MOLÍ DE LA FONT- ESPACIOS PROTEGIDOS

Se propone una Senda Verde que una la zona sur de suelo protegido de la Marjalería con el parque del Meridiano, el río Seco, la zona de pradera (norte) de suelo protegido y el futuro parque del Molí la Font, conectando al mismo tiempo en este punto con las sendas verdes propuestas de conexión del margen litoral con el Desierto de Las Palmas.

De esta forma se pretende también fomentar el gran corredor verde que es el río Seco, el cual une el mar Mediterráneo con la sierra de Borriol y el Desert de Les Palmes.

Los objetivos principales del acondicionamiento de esta senda verde son los siguientes, aun conservando el acceso a las propiedades existentes:

- Responder a una demanda social cada vez más concienciada por la conservación de la naturaleza.
- Preservar un patrimonio no sólo natural, sino también histórico y a la vez cultural.
- Fomentar el turismo verde.
- Potenciar la realización de actividades al aire libre.



Imagen actual del Camino existente al margen de la Acequia de L'Obra que conecta el litoral con el Moli de la Font

ZONA MARJAL HUERTA DE SAZÓN



1

IDENTIFICACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LOS VALORES DIGNOS DE PROTECCIÓN EN ESTE ÁMBITO

- Gran presencia de agua en forma naturalizada, con profusión de acequias de tierra y pequeños lagos que provienen de las surgencias de agua o ullals. Alta riqueza ecológica favorecida por esta situación.
- Gran presencia de bioindicadores de fauna y de flora asociados a la presencia de agua.

La propuesta contempla conservar y poner en valor estas condiciones

2

SENDAS VERDES CONEXIONADO MARJAL- ZONAS DE INTERÉS- NUCLEO URBANO.**PROPUESTA: SENDA VERDE CAMÍ DE LA PLANA**

El actual camino La Plana, con una longitud de unos 4 km, es un eje vertebrador de gran importancia que une el casco urbano de Castellón con el mar Mediterráneo, atravesando de oeste a este los terrenos de la marjal, aunque, actualmente, no contiene aceras ni prácticamente arcén ni servicio de alumbrado. Se propone la mejora paisajística de esta vía de acceso al núcleo urbano mediante su ampliación y acondicionamiento, que además conectará dos núcleos urbanos, teniendo en cuenta que se prolonga hasta el Grao.

De esta forma el Camí La Plana se convertirá en una senda verde urbana de baja intensidad que une el casco urbano con el parque del Meridiano y el parque y playa del Pinar, esto es, conectando el paisaje urbano con el de marjal y el litoral, potenciando el turismo verde y la realización de actividades al aire libre.

La propuesta es que esta senda, de unos 18 m de anchura, admita una doble calzada para vehículos, carril bici y aceras para peatones, con alameda y alumbrado público.

Imagen actual del CAMÍ DE LA PLANA a su paso por los terrenos propios de la Marjal, con la acequia de la Plana a su margen derecha