

**ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL**  
Ajuntaments / Ayuntamientos

03641-2025-U

**CASTELLÓ DE LA PLANA**

Anuncio

Aprobación del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad. Expediente: 74496/2023. RAIP 12040-2020.

El Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en sesión ordinaria de fecha 31 de Julio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente que se está tramitando para la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad y los siguientes,

**ANTECEDENTES:**

1.- En sesión ordinaria de 30 de enero de 2025 el Ayuntamiento Pleno acordó admitir a trámite la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana. Asimismo, acordó remitir la referida documentación a la Junta de Gobierno Local para que, en su condición de órgano ambiental, realizase el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial y formulase el correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

2.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 13 de marzo de 2025, emitió la resolución de Informe ambiental y territorial estratégico del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMH-JDPZP2XE6 y dispuso su tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), al tratarse de un plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en base a los criterios establecidos en el Anexo VIII del mismo. Dicha resolución fue publicada en fecha 8 de abril de 2025, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº10083, para su entrada en vigor.

3.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2025 se resolvió *“Someter a información pública, por plazo de cuarenta y cinco días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, la versión inicial del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana y el resto de documentación que lo acompaña (...).”* Dicho acuerdo fue publicado en el DOGV nº10106 de 13 de mayo de 2025.

4.- Finalizado el plazo de exposición pública, tal y como consta en el informe emitido por la Jefa de Sección de Gobierno Abierto, en funciones, en fecha 18 de julio de 2025, dentro del plazo previsto para ello se han presentado dos escritos por las compañías suministradoras NEG DIA CEGAS, S.A. y I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., y

**TENIENDO EN CUENTA QUE:**

1.- La tramitación de este Plan Parcial está sujeta a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.2 del TRLOTUP, el procedimiento a seguir para su aprobación es el establecido en los artículos 52, 53 y 61 de este texto refundido.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas se publicará en el boletín oficial de la provincia y entrará en vigor a los quince días de su publicación, previa remisión de una co-

pia digital a la Conselleria competente en materia de ordenación el territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (art.180.5 TRLO-TUP).

II.- Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

En sesión de 13 de marzo de 2025 la Junta de Gobierno Local de Castelló de la Plana, en su condición de órgano ambiental municipal, emitió la resolución de INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SR-Censal con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMHPZP2XE6 y dispuso que antes de su aprobación definitiva se incorporasen en la misma las determinaciones recogidas en el punto G de dicho informe, motivo por el cual, antes de la aprobación definitiva se deberá verificar que el documento ha tenido en cuenta todas esas consideraciones, las cuales se concretaban en:

*“- Un Estudio Acústico que valore especialmente la afección generada por el tráfico que discurre a través de la ronda de circunvalación y establezca medidas para paliar sus efectos, las cuales serán incluidas en el diseño de la actuación y en su futuro proyecto de urbanización.*

*- Un Estudio de Integración Paisajística que analice este aspecto con detalle, estableciendo medidas para la mejora de la integración paisajística las cuales serán incluidas en el diseño de la actuación y en su futuro proyecto de urbanización.*

*- En la normativa del Plan Parcial se incorporarán como de obligado cumplimiento para el futuro proyecto de urbanización, los siguientes condicionantes:*

*- La concreción, en relación con la vegetación y diseño adecuados, de las zonas verdes, favoreciendo la preservación de las especies.*

*- La obligación de la utilización de pavimentos drenantes.*

*- La consideración de la reutilización del agua de lluvia para riego, minorando así el consumo de este bien.*

*- Los condicionantes que se establecen en el Plan Local de Residuos, especialmente en la “Medida E2.2.3: Ordenar la ubicación de los contenedores atendiendo a la unificación de criterios de diseño del espacio público”.*

*- Los condicionantes para los servicios urbanos en relación con la jardinería, el sistema de riego, la red de saneamiento y pluviales, los firmes y pavimentos, y el alumbrado público, incluidos en el informe de la Dirección de Servicios Urbanos, Infraestructura y Sostenibilidad emitido el 7 de marzo de 2025 con código de validación 5ZEF6YYAXMM569FLQ79PJ4K7C.*

*- Los condicionantes para la ejecución de los vados peatonales y el diseño del vial peatonal prolongación de la calle Río Llobregat, y para la adecuación de las aceras ya existentes y la ejecución del carril bici. Todos ellos establecidos en el informe de la Sección de Movilidad Urbana de 7 de marzo de 2025 con código de validación GWMC5EEYK5T6SLNYENLLDRKG7.*

*- En la normativa del Plan Parcial se incorporarán como condiciones particulares para el posterior desarrollo y programación del sector (PAI), la necesidad de incluir las actuaciones de adecuación de las aceras existentes, la adecuación de la rotonda de la intersección de la calle Nervión con calle Río Sena y la intersección del vial de servicio Ronda Este con calle Río Sella con el objeto de mejorar la seguridad en la movilidad.*

*- Los planos de ordenación se modificarán, de manera que quede representado tanto, el acceso y salida exclusivo para residentes desde el vial de servicio de la Ronda Este, como los nuevos accesos a los aparcamientos situados en la zona dotacional al noreste del sector. Se incluirán también la modificación del carril bici en la calle Villamargo y la definición de la rotonda de la intersección de la calle Nervión con calle Río Sena. ”*

Dichas determinaciones han sido incluidas en la versión inicial y en la versión definitiva del Plan Parcial SR-Censal, tal y como consta en los informes emitidos en fecha 6 de mayo y 21 de julio de 2025 por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

III.- Obra en el expediente el informe de fecha 17 de julio de 2025, suscrito por la Arquitecta Municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por la Jefa de Sección, en funciones, relativo al resultado de las acciones de participación pública que se han realizado, en el que se concluye que *“el proceso de participación ha sido suficiente y acorde a la tramitación urbanística. Asi-*

*mismo, en función de los resultados obtenidos se puede afirmar que la propuesta que realiza el Plan Parcial del SR-Censal ha tenido buena acogida”*

Por otro lado se hace constar que, según el informe emitido por la Jefa de Sección de Gobierno Abierto, en funciones, en fecha 18 de julio de 2025, dentro del plazo de información pública se han presentado dos escritos de compañías suministradoras en los cuales se da respuesta a las consultas realizadas sin formular ninguna alegación a la propuesta del Plan.

Asimismo, se han incorporado al expediente los informes emitidos por los negociados municipales, los cuales se relacionan a continuación junto con los escritos presentados durante la información pública:

- Escrito presentado por la compañía suministradora NEG DIA CEGAS, S.A. en fecha 2 de junio de 2025 (2025-E-RE-36897), en el que informa que en la actualidad existen instalaciones de gas, propiedad de Nedgia Cegas, S.A. en el ámbito de actuación y que dispone de capacidad de canalización y suministro en los sectores susceptibles de ser urbanizados y/o edificados, ajustándose a los criterios técnico-económicos establecidos en la legislación vigente.
- Escrito presentado por la compañía I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en fecha 16 de junio de 2025 (2025-E-RE-40528), en el que insta a la apertura del correspondiente expediente urbanístico de solicitud de suministro eléctrico, cuestión a la que se procederá cuando se tramite el oportuno proyecto de urbanización, ello no obstante, se facilitan los datos requeridos en su escrito sin interrumpir la tramitación de este instrumento de ordenación.
- Informe de evaluación de impacto de género emitido por la Técnica del Negociado de Igualdad en fecha 6 de junio de 2025, en el que se realizan una serie de recomendaciones que no afectan a la ordenación propuesta y en el que se concluye que el desarrollo del Plan Parcial SR-Censal tendrá un potencial impacto de género positivo.
- Escrito de la Jefa del Negociado de Familia e Infancia de 7 de julio de 2025 en el que se da traslado de las opiniones de los niños, niñas y adolescentes respecto del contenido del Plan Parcial y que fueron consecuencia de la sesión informativa que tuvo lugar en el Pleno del Consejo Municipal de Infancia y Adolescencia el día 10 de junio de 2025, dichas observaciones no afectan a las determinaciones del Plan.

Por último, en fecha 30 de mayo de 2025 se solicitó informe al Servicio de Infraestructuras Educativas (fecha de entrada en la Dirección Territorial el día 3 de junio de 2025) respecto a la adecuación de la propuesta dotacional del Plan Parcial en relación con las necesidades educativas detectadas en la zona, petición que fue reiterada en fecha 25 de junio de 2025. Transcurrido el plazo de un mes, previsto en el artículo 60 TRLOTUP, sin que se haya emitido por parte del mismo el correspondiente informe, procede, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 y 3 del referido precepto, continuar con la tramitación del procedimiento, presumiendo que éste ha sido emitido en sentido favorable, máxime si tenemos en cuenta que, con el objetivo de satisfacer la demanda educativa, en las dos parcelas dotacionales propuestas por el Plan Parcial cabe el uso educativo y se mantienen los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento vigente.

IV.- Dado que dichos informes no han supuesto ningún cambio en los documentos expuestos al público, la versión definitiva del Plan Parcial SR-Censal es la misma que se sometió a información pública y está integrada, siguiendo el orden de documentos establecido en el artículo 40 TRLOTUP, es la siguiente:

- I. Documentación sin eficacia normativa.- (Cód. Validación: 37353FJWEZ2STHRMTWQHYSQC)
  1. Memoria informativa y justificativa.
  2. Estudio de Integración Paisajística.
  3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, que incluyen los siguientes:
    - Plano nº1. Situación del ámbito del plan parcial SR-Censal y de la Red Primaria Adscrita Parque Almalafa.
    - Plano nº2. Clasificación del suelo del ámbito de actuación.
    - Plano nº3. Zonas de ordenación estructural del ámbito de actuación.

- Plano nº4. Ámbito de la actuación sobre los catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.
  - Plano nº5. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde urbana.
  - Plano nº6. Estado actual.
    - 6.1.Estado actual. Plano topográfico del SR-Censal.
    - 6.2.Estado actual. Plano topográfico de la R.P.  
Adscrita del Parque Almalafa.
  - Plano nº7. Ámbito de la actuación sobre las instalaciones urbanas existentes.
  - Plano nº8. Plano de afecciones y riesgos del ámbito de la actuación.
4. Inventario de edificaciones.
5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Anexos

- Anexo I. Ficha de zona: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector SR-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

II. Documentación con eficacia normativa.- (Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW)

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.
- Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.
- Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.
- Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.
- Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.
- Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.
- Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.
- Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

2.1.Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

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

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1<sup>a</sup>

III. Otra documentación.-

- Resumen ejecutivo.- (Cód. Validación: 67NJZ4CQYES9CPQ9FQO5JHRPP)

- Informe Ambiental y Territorial Estratégico.- (con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMJJ-DPZP2XE6).

V.- Suspensión de licencias y programas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del TRLOTUP, *“la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento”*, por lo que con la aprobación del Plan Parcial SR-Censal se levantará la suspensión de licencias y programas en el ámbito afectado por la modificación.

VI. Órgano competente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 del TRLOTUP, los Ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, y que el artículo 127.1.c) del mismo texto legal establece que corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Asimismo, según el artículo 123.2 LRBRL, el acuerdo plenario debe adoptarse por mayoría absoluta, motivo por el cual, en aplicación del artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funciona-

miento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los informes emitidos en fecha 21 de julio de 2025 por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por la Jefa de la Sección, en funciones, ambos conformados por el Director de urbanismo y el informe de la Secretaria General del Pleno, de fecha 22 de julio de 2025, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, se acuerda:

Primero.- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad y que incluye la siguiente documentación:

I. Documentación sin eficacia normativa.- (Cód. Validación: 37353FJWEZ2STHRMTWQHYSQC)

1. Memoria informativa y justificativa.

2. Estudio de Integración Paisajística.

3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1. Situación del ámbito del plan parcial SR-Censal y de la Red Primaria Adscrita Parque Almalafa.
- Plano nº2. Clasificación del suelo del ámbito de actuación.
- Plano nº3. Zonas de ordenación estructural del ámbito de actuación.
- Plano nº4. Ámbito de la actuación sobre los catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.
- Plano nº5. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde urbana.
- Plano nº6. Estado actual.
  - 6.1. Estado actual. Plano topográfico del SR-Censal.
  - 6.2. Estado actual. Plano topográfico de la R.P. Adscrita del Parque Almalafa.
- Plano nº7. Ámbito de la actuación sobre las instalaciones urbanas existentes.
- Plano nº8. Plano de afecciones y riesgos del ámbito de la actuación.

4. Inventario de edificaciones.

5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Anexos

- Anexo I. Ficha de zona: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector SR-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

II. Documentación con eficacia normativa.- (Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW)

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.
- Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.
- Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.
- Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.
- Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.
- Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.
- Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.
- Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

2.1. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

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

2.3. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1ª

III. Otra documentación.-

- Resumen ejecutivo.- (Cód. Validación: 67NJZ4CQYES9CPQ9FQQ5JHRPP)

- Informe Ambiental y Territorial Estratégico.- (con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMJH-DPZP2XE6).

Segundo.- Levantar la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición dentro del ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia digital del acuerdo y del documento técnico completo a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

El número de inscripción del Plan Parcial en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico es el RAIP 12040-2020.

Castelló de la Plana, en 12 de agosto de 2025

(Documento firmado electrónicamente al margen por el Secretario General de la Administración Municipal, Eduardo G. Pozo Bouzas (Decreto de Alcaldía 2025-6255).

## DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

##### Artículo 2. NORMATIVA APLICABLE

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

##### Artículo 3.- DOCUMENTOS

El Plan Parcial está compuesto de los siguientes documentos:

- Documentación sin eficacia normativa:

- Memoria informativa y justificativa
- Estudio de integración paisajística
- Planos de estado actual y de afecciones del territorio
- Inventario de edificaciones existentes
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica

- Anexo I. Ficha de zona del PGE: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del PGE del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector Sr-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

- Documentación con eficacia normativa:

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

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A

#### Artículo 4. INCOMPATIBILIDADES DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

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

#### Artículo 5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

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

### TÍTULO II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

#### Artículo 6. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

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

### TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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









FICHAS DE SECTORES CON ORDENACIÓN FORMERORIZADA	PLAN DE ORDENACIÓN FORMERORIZADA
<p><b>1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA.</b></p> <p>El Plan Parcial, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), al uso y las tipologías de edificación establecidas en él.</p> <p><b>a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde</b></p>  <p>La ordenación garantiza el tratamiento de las medidas de integración paisajística recogidas en el Estudio de Integración Paisajística y de la infraestructura verde de la zona, así como la continuidad de la infraestructura verde definida en los planos de la serie A (Infraestructura verde urbana y verde de barrio) de la Norma Formentorada y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas del mismo Plan.</p> <p>De conformidad con el Estudio de Integración Paisajística los elementos próximos al sector que componen la infraestructura verde próxima son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La unidad de paisaje de alto valor IP-4 cultivos de la plana, colindante al sector y que incorpora el Paisaje de Relevancia Regional PRR 35 "huera de la Plana de Castellón".</li> <li>- Recintos verdes: Camí de Vinamargo, Paseo Río Nilo, Rondas de circunvalación, Calle Río Nervión, Camí bici Paseo Río Nilo y calle Río Sena, Camí de Sant Josep</li> <li>- Conectores hidràulics: Aqueula Mayor, Barranco de Freja</li> <li>- Espacio público.</li> </ul>	<p><b>ORDENACIÓN FORMERORIZADA</b></p> <p><b>c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.</b></p> <p>En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.</p> <p><b>d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.</b></p> <p>En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.</p> <p><b>e.- Condiciones de conexión</b></p> <p><b>- Itinerarios peatonales:</b></p> <p>Se crean itinerarios peatonales accesibles que garanticen el uso y la circulación de forma segura entre la nueva zona y la zona ya existente. Los itinerarios peatonales se crean a lo largo de las avenidas y calles de la zona, así como a lo largo de las avenidas y calles de la zona ya existente. Los itinerarios peatonales se crean a lo largo de las avenidas y calles de la zona, así como a lo largo de las avenidas y calles de la zona ya existente. Los itinerarios peatonales se crean a lo largo de las avenidas y calles de la zona, así como a lo largo de las avenidas y calles de la zona ya existente.</p> <p><b>- Espacios verdes:</b></p> <p>En la actualidad la calle Río Sena, entre la calle Río Eixa y Río Ter, presenta una sección viaria con estacionamiento en lado oeste, con un carril de circulación sentido sur y dos carriles de circulación sentido norte. Por otro lado, la acera en la parte receptiva al ámbito de actuación presenta una línea de árboles y una anchura inferior a 2 metros.</p> <p>Por lo tanto, al efecto de mejorar la ordenación del tráfico se adecuarán las aceras orientadas lado del ámbito de actuación que presenten anchuras inferiores a 2 metros y se ampliarán los marcos en las intersecciones al efecto de poder habilitar los pasos peatonales y habilitar la siguiente propuesta de sección viaria.</p> <p><b>- Propuestas de intersección: intersección calle Río Nervión con Río Sena:</b></p> <p>Revisada la intersección en planta existente en la calle Río Nervión con Río Sena se comprueba que actualmente el diseño geométrico de la intersección no es adecuado para el tráfico que se genera en la zona. Se propone un nuevo diseño de intersección que mejore el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.</p> <p><b>- Intersección: vía de servicio Rondas Este con calle Río Sella:</b></p> <p>Revisada la intersección en planta existente en la calle Río Sella con calle Río Sella se comprueba que actualmente presenta un diseño que puede provocar molestias en el tránsito vial de servicio de la Rondas Este. Por lo que, se considera que se efectúen las necesarias mejoras en el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.</p>
<p><b>2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.</b></p> <p>El objetivo fundamental con el desarrollo del sector SR-Censal es facilitar la expansión de la ciudad en la parte suroeste del casco urbano, en un área que ya ha quedado catalogada por la edificación, definiendo una zona de uso residencial y de parque público que permita un desarrollo urbano sostenible.</p> <p>Asimismo, se obtiene la totalidad de los terrenos que conforman el parque público de Almalafá.</p> <p>También, se mejora el acceso a la ciudad desde la ronda a través del Camí de Vinamargo, que en la actualidad presenta deficiencias.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se configuran el borde urbano en el límite suroeste de la ciudad, completando ámbitos semiurbanizados y otorgando implantaciones residenciales de mayor jerarquía.</li> <li>- Se favorece la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos y se potencia la incorporación de una red de "recintos verdes" que conecten las principales zonas verdes y equipamientos.</li> <li>- Se obtienen los terrenos del Parque Almalafá para crear una nueva zona verde que potencia el recorrido verde de la ronda de Vinamargo y mejora la imagen de la ciudad en el borde urbano. Asimismo, se incrementa el estándar de calidad de la zona verde por habitante.</li> <li>- Se generan ámbitos nuevos de estancia y de relación con las zonas verdes de la ordenación del sector y con terrenos del Parque Almalafá para el disfrute de la ciudadanía. Además de nuevos equipamientos públicos, entre ellos un edificio docente.</li> <li>- Se mejora la calidad del medio urbano y se fomenta la movilidad sostenible, al crear más recorrido de carril bici y de conexiones peatonales.</li> </ul> <p>Dada su ubicación, se propone de un sector de densidad alta, que pretenda dar continuidad a un entorno urbanizado de alta densidad también y con edificación abierta. Por todo ello, se define un sistema de ordenación alada de edificación abierta también con las ordenanzas EDU-3A y TPA-1A. Se localizan las dotaciones al noroeste del sector y una zona verde continua a lo largo del límite del sector con la ronda de circunvalación.</p> <p>El uso terciario, aunque también se encuentra en las plantas bajas de las manzanas residenciales, se concentra en la manzana ubicada al sur del sector coincidiendo con la zona de menor altura y una mayor acohabitación desde la ronda.</p> <p>No existan edificaciones en el ámbito.</p>	<p><b>ORDENACIÓN FORMERORIZADA</b></p> <p><b>b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.</b></p> <p>Completado con las medidas previstas en materia de acústica se establece una manzana más concreta en el ámbito de actuación del sector, así como el estudio acústico que permita las siguientes actuaciones para mitigar los niveles de ruido:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montículo de tierra en la zona verde limitante a la ronda de circunvalación.</li> <li>• Reducción de la velocidad en la Ronda Este.</li> <li>• Barricadeo de los edificios en las manzanas más próximas a la ronda este.</li> <li>• Barricadeo de los edificios en las manzanas más próximas a la ronda este.</li> <li>• Barricadeo del área docente: Se ha identificado una zona óptima dentro del sector para la ubicación de un centro educativo, donde los niveles de ruido son más bajos y cumplen con los estándares acústicos.</li> </ul> <p>Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo se recomienda la implementación de medidas de aislamiento acústico en las fachadas de las viviendas y la instalación de ventanas con aislamiento acústico en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.</p> <p>Se recomienda la implementación combinada de varias de las medidas correctoras mencionadas, especialmente el retroqueo de las fachadas de las viviendas de las áreas residenciales se mantengan dentro de los límites aceptables.</p> <p>Para la zona docente, se tendrá en cuenta para el proyecto de edificación un diseño en relación con que garantice un entorno acústicamente adecuado para actividades educativas.</p>

SR- CENSAL

DICHO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓN DE LA PLANA



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FICHAS DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

MANZANA	ALTURAS	ORDENANZA	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIA	EQUIPABILIDAD (m <sup>2</sup> )
M1	VIII	EDA-3A	4.987,00	14.897,20	505,71	15.522,91
M2	VIII	EDA-3A	8.278,00	21.791,62	734,82	22.526,44
M3	VIII	EDA-3A	7.853,00	20.873,82	697,09	21.570,91
M4	VIII	EDA-3A	6.765,00	17.894,42	585,11	18.479,53
M5	VIII	EDA-3A	6.703,00	17.803,42	600,34	18.403,76
M6	VIII	EDA-3A	5.645,00	15.366,81	518,85	15.885,66
M7	VIII	EDA-3A	4.900,00	12.893,12	434,98	13.328,08
M8	III	TRA-1	9.615,00	9.615,00	9.615,00	9.615,00
ZONA VERDE		V1 V2 VA1 VA2	13.243 2.226 2.226 2.526	24.758,00		
EQUIPAMIENTO		EO1 EO2	12.392 10.197	22.549,00		
APARCAMIENTO		CA1 CA2 CA3	3.245 2.383 2.237	7.860,00		
VALES		CV CV1 (CV1.037) (CV1.038) (CV1.039) (CV1.040) (CV1.041) (CV1.042) (CV1.043) (CV1.044) (CV1.045) (CV1.046) (CV1.047) (CV1.048) (CV1.049) (CV1.050) (CV1.051) (CV1.052) (CV1.053) (CV1.054) (CV1.055) (CV1.056) (CV1.057) (CV1.058) (CV1.059) (CV1.060) (CV1.061) (CV1.062) (CV1.063) (CV1.064) (CV1.065) (CV1.066) (CV1.067) (CV1.068) (CV1.069) (CV1.070) (CV1.071) (CV1.072) (CV1.073) (CV1.074) (CV1.075) (CV1.076) (CV1.077) (CV1.078) (CV1.079) (CV1.080) (CV1.081) (CV1.082) (CV1.083) (CV1.084) (CV1.085) (CV1.086) (CV1.087) (CV1.088) (CV1.089) (CV1.090) (CV1.091) (CV1.092) (CV1.093) (CV1.094) (CV1.095) (CV1.096) (CV1.097) (CV1.098) (CV1.099) (CV1.100) (CV1.101) (CV1.102) (CV1.103) (CV1.104) (CV1.105) (CV1.106) (CV1.107) (CV1.108) (CV1.109) (CV1.110) (CV1.111) (CV1.112) (CV1.113) (CV1.114) (CV1.115) (CV1.116) (CV1.117) (CV1.118) (CV1.119) (CV1.120) (CV1.121) (CV1.122) (CV1.123) (CV1.124) (CV1.125) (CV1.126) (CV1.127) (CV1.128) (CV1.129) (CV1.130) (CV1.131) (CV1.132) (CV1.133) (CV1.134) (CV1.135) (CV1.136) (CV1.137) (CV1.138) (CV1.139) (CV1.140) (CV1.141) (CV1.142) (CV1.143) (CV1.144) (CV1.145) (CV1.146) (CV1.147) (CV1.148) (CV1.149) (CV1.150) (CV1.151) (CV1.152) (CV1.153) (CV1.154) (CV1.155) (CV1.156) (CV1.157) (CV1.158) (CV1.159) (CV1.160) (CV1.161) (CV1.162) (CV1.163) (CV1.164) (CV1.165) (CV1.166) (CV1.167) (CV1.168) (CV1.169) (CV1.170) (CV1.171) (CV1.172) (CV1.173) (CV1.174) (CV1.175) (CV1.176) (CV1.177) (CV1.178) (CV1.179) (CV1.180) (CV1.181) (CV1.182) (CV1.183) (CV1.184) (CV1.185) (CV1.186) (CV1.187) (CV1.188) (CV1.189) (CV1.190) (CV1.191) (CV1.192) (CV1.193) (CV1.194) (CV1.195) (CV1.196) (CV1.197) (CV1.198) (CV1.199) (CV1.200) (CV1.201) (CV1.202) (CV1.203) (CV1.204) (CV1.205) (CV1.206) (CV1.207) (CV1.208) (CV1.209) (CV1.210) (CV1.211) (CV1.212) (CV1.213) (CV1.214) (CV1.215) (CV1.216) (CV1.217) (CV1.218) (CV1.219) (CV1.220) (CV1.221) (CV1.222) (CV1.223) (CV1.224) (CV1.225) (CV1.226) (CV1.227) (CV1.228) (CV1.229) (CV1.230) (CV1.231) (CV1.232) (CV1.233) (CV1.234) (CV1.235) (CV1.236) (CV1.237) (CV1.238) (CV1.239) (CV1.240) (CV1.241) (CV1.242) (CV1.243) (CV1.244) (CV1.245) (CV1.246) (CV1.247) (CV1.248) (CV1.249) (CV1.250) (CV1.251) (CV1.252) (CV1.253) (CV1.254) (CV1.255) (CV1.256) (CV1.257) (CV1.258) (CV1.259) (CV1.260) (CV1.261) (CV1.262) (CV1.263) (CV1.264) (CV1.265) (CV1.266) (CV1.267) (CV1.268) (CV1.269) (CV1.270) (CV1.271) (CV1.272) (CV1.273) (CV1.274) (CV1.275) (CV1.276) (CV1.277) (CV1.278) (CV1.279) (CV1.280) (CV1.281) (CV1.282) (CV1.283) (CV1.284) (CV1.285) (CV1.286) (CV1.287) (CV1.288) (CV1.289) (CV1.290) (CV1.291) (CV1.292) (CV1.293) (CV1.294) (CV1.295) (CV1.296) (CV1.297) (CV1.298) (CV1.299) (CV1.300) (CV1.301) (CV1.302) (CV1.303) (CV1.304) (CV1.305) (CV1.306) (CV1.307) (CV1.308) (CV1.309) (CV1.310) (CV1.311) (CV1.312) (CV1.313) (CV1.314) (CV1.315) (CV1.316) (CV1.317) (CV1.318) (CV1.319) (CV1.320) (CV1.321) (CV1.322) (CV1.323) (CV1.324) (CV1.325) (CV1.326) (CV1.327) (CV1.328) (CV1.329) (CV1.330) (CV1.331) (CV1.332) (CV1.333) (CV1.334) (CV1.335) (CV1.336) (CV1.337) (CV1.338) (CV1.339) (CV1.340) (CV1.341) (CV1.342) (CV1.343) (CV1.344) (CV1.345) (CV1.346) (CV1.347) (CV1.348) (CV1.349) (CV1.350) (CV1.351) (CV1.352) (CV1.353) (CV1.354) (CV1.355) (CV1.356) (CV1.357) (CV1.358) (CV1.359) (CV1.360) (CV1.361) (CV1.362) (CV1.363) (CV1.364) (CV1.365) (CV1.366) (CV1.367) (CV1.368) (CV1.369) (CV1.370) (CV1.371) (CV1.372) (CV1.373) (CV1.374) (CV1.375) (CV1.376) (CV1.377) (CV1.378) (CV1.379) (CV1.380) (CV1.381) (CV1.382) (CV1.383) (CV1.384) (CV1.385) (CV1.386) (CV1.387) (CV1.388) (CV1.389) (CV1.390) (CV1.391) (CV1.392) (CV1.393) (CV1.394) (CV1.395) (CV1.396) (CV1.397) (CV1.398) (CV1.399) (CV1.400) (CV1.401) (CV1.402) (CV1.403) (CV1.404) (CV1.405) (CV1.406) (CV1.407) (CV1.408) (CV1.409) (CV1.410) (CV1.411) (CV1.412) (CV1.413) (CV1.414) (CV1.415) (CV1.416) (CV1.417) (CV1.418) (CV1.419) (CV1.420) (CV1.421) (CV1.422) (CV1.423) (CV1.424) (CV1.425) (CV1.426) (CV1.427) (CV1.428) (CV1.429) (CV1.430) (CV1.431) (CV1.432) (CV1.433) (CV1.434) (CV1.435) (CV1.436) (CV1.437) (CV1.438) (CV1.439) (CV1.440) (CV1.441) (CV1.442) (CV1.443) (CV1.444) (CV1.445) (CV1.446) (CV1.447) (CV1.448) (CV1.449) (CV1.450) (CV1.451) (CV1.452) (CV1.453) (CV1.454) (CV1.455) (CV1.456) (CV1.457) (CV1.458) (CV1.459) (CV1.460) (CV1.461) (CV1.462) (CV1.463) (CV1.464) (CV1.465) (CV1.466) (CV1.467) (CV1.468) (CV1.469) (CV1.470) (CV1.471) (CV1.472) (CV1.473) (CV1.474) (CV1.475) (CV1.476) (CV1.477) (CV1.478) (CV1.479) (CV1.480) (CV1.481) (CV1.482) (CV1.483) (CV1.484) (CV1.485) (CV1.486) (CV1.487) (CV1.488) (CV1.489) (CV1.490) (CV1.491) (CV1.492) (CV1.493) (CV1.494) (CV1.495) (CV1.496) (CV1.497) (CV1.498) (CV1.499) (CV1.500) (CV1.501) (CV1.502) (CV1.503) (CV1.504) (CV1.505) (CV1.506) (CV1.507) (CV1.508) (CV1.509) (CV1.510) (CV1.511) (CV1.512) (CV1.513) (CV1.514) (CV1.515) (CV1.516) (CV1.517) (CV1.518) (CV1.519) (CV1.520) (CV1.521) (CV1.522) (CV1.523) (CV1.524) (CV1.525) (CV1.526) (CV1.527) (CV1.528) (CV1.529) (CV1.530) (CV1.531) (CV1.532) (CV1.533) (CV1.534) (CV1.535) (CV1.536) (CV1.537) (CV1.538) (CV1.539) (CV1.540) (CV1.541) (CV1.542) (CV1.543) (CV1.544) (CV1.545) (CV1.546) (CV1.547) (CV1.548) (CV1.549) (CV1.550) (CV1.551) (CV1.552) (CV1.553) (CV1.554) (CV1.555) (CV1.556) (CV1.557) (CV1.558) (CV1.559) (CV1.560) (CV1.561) (CV1.562) (CV1.563) (CV1.564) (CV1.565) (CV1.566) (CV1.567) (CV1.568) (CV1.569) (CV1.570) (CV1.571) (CV1.572) (CV1.573) (CV1.574) (CV1.575) (CV1.576) (CV1.577) (CV1.578) (CV1.579) (CV1.580) (CV1.581) (CV1.582) (CV1.583) (CV1.584) (CV1.585) (CV1.586) (CV1.587) (CV1.588) (CV1.589) (CV1.590) (CV1.591) (CV1.592) (CV1.593) (CV1.594) (CV1.595) (CV1.596) (CV1.597) (CV1.598) (CV1.599) (CV1.600) (CV1.601) (CV1.602) (CV1.603) (CV1.604) (CV1.605) (CV1.606) (CV1.607) (CV1.608) (CV1.609) (CV1.610) (CV1.611) (CV1.612) (CV1.613) (CV1.614) (CV1.615) (CV1.616) (CV1.617) (CV1.618) (CV1.619) (CV1.620) (CV1.621) (CV1.622) (CV1.623) (CV1.624) (CV1.625) (CV1.626) (CV1.627) (CV1.628) (CV1.629) (CV1.630) (CV1.631) (CV1.632) (CV1.633) (CV1.634) (CV1.635) (CV1.636) (CV1.637) (CV1.638) (CV1.639) (CV1.640) (CV1.641) (CV1.642) (CV1.643) (CV1.644) (CV1.645) (CV1.646) (CV1.647) (CV1.648) (CV1.649) (CV1.650) (CV1.651) (CV1.652) (CV1.653) (CV1.654) (CV1.655) (CV1.656) (CV1.657) (CV1.658) (CV1.659) (CV1.660) (CV1.661) (CV1.662) (CV1.663) (CV1.664) (CV1.665) (CV1.666) (CV1.667) (CV1.668) (CV1.669) (CV1.670) (CV1.671) (CV1.672) (CV1.673) (CV1.674) (CV1.675) (CV1.676) (CV1.677) (CV1.678) (CV1.679) (CV1.680) (CV1.681) (CV1.682) (CV1.683) (CV1.684) (CV1.685) (CV1.686) (CV1.687) (CV1.688) (CV1.689) (CV1.690) (CV1.691) (CV1.692) (CV1.693) (CV1.694) (CV1.695) (CV1.696) (CV1.697) (CV1.698) (CV1.699) (CV1.700) (CV1.701) (CV1.702) (CV1.703) (CV1.704) (CV1.705) (CV1.706) (CV1.707) (CV1.708) (CV1.709) (CV1.710) (CV1.711) (CV1.712) (CV1.713) (CV1.714) (CV1.715) (CV1.716) (CV1.717) (CV1.718) (CV1.719) (CV1.720) (CV1.721) (CV1.722) (CV1.723) (CV1.724) (CV1.725) (CV1.726) (CV1.727) (CV1.728) (CV1.729) (CV1.730) (CV1.731) (CV1.732) (CV1.733) (CV1.734) (CV1.735) (CV1.736) (CV1.737) (CV1.738) (CV1.739) (CV1.740) (CV1.741) (CV1.742) (CV1.743) (CV1.744) (CV1.745) (CV1.746) (CV1.747) (CV1.748) (CV1.749) (CV1.750) (CV1.751) (CV1.752) (CV1.753) (CV1.754) (CV1.755) (CV1.756) (CV1.757) (CV1.758) (CV1.759) (CV1.760) (CV1.761) (CV1.762) (CV1.763) (CV1.764) (CV1.765) (CV1.766) (CV1.767) (CV1.768) (CV1.769) (CV1.770) (CV1.771) (CV1.772) (CV1.773) (CV1.774) (CV1.775) (CV1.776) (CV1.777) (CV1.778) (CV1.779) (CV1.780) (CV1.781) (CV1.782) (CV1.783) (CV1.784) (CV1.785) (CV1.786) (CV1.787) (CV1.788) (CV1.789) (CV1.790) (CV1.791) (CV1.792) (CV1.793) (CV1.794) (CV1.795) (CV1.796) (CV1.797) (CV1.798) (CV1.799) (CV1.800) (CV1.801) (CV1.802) (CV1.803) (CV1.804) (CV1.805) (CV1.806) (CV1.807) (CV1.808) (CV1.809) (CV1.810) (CV1.811) (CV1.812) (CV1.813) (CV1.814) (CV1.815) (CV1.816) (CV1.817) (CV1.818) (CV1.819) (CV1.820) (CV1.821) (CV1.822) (CV1.823) (CV1.824) (CV1.825) (CV1.826) (CV1.827) (CV1.828) (CV1.829) (CV1.830) (CV1.831) (CV1.832) (CV1.833) (CV1.834) (CV1.835) (CV1.836) (CV1.837) (CV1.838) (CV1.839) (CV1.840) (CV1.841) (CV1.842) (CV1.843) (CV1.844) (CV1.845) (CV1.846) (CV1.847) (CV1.848) (CV1.849) (CV1.850) (CV1.851) (CV1.852) (CV1.853) (CV1.854) (CV1.855) (CV1.856) (CV1.857) (CV1.858) (CV1.859) (CV1.860) (CV1.861) (CV1.862) (CV1.863) (CV1.864) (CV1.865) (CV1.866) (CV1.867) (CV1.868) (CV1.869) (CV1.870) (CV1.871) (CV1.872) (CV1.873) (CV1.874) (CV1.875) (CV1.876) (CV1.877) (CV1.878) (CV1.879) (CV1.880) (CV1.881) (CV1.882) (CV1.883) (CV1.884) (CV1.885) (CV1.886) (CV1.887) (CV1.888) (CV1.889) (CV1.890) (CV1.891) (CV1.892) (CV1.893) (CV1.894) (CV1.895) (CV1.896) (CV1.897) (CV1.898) (CV1.899) (CV1.900) (CV1.901) (CV1.902) (CV1.903) (CV1.904) (CV1.905) (CV1.906) (CV1.907) (CV1.908) (CV1.909) (CV1.910) (CV1.911) (CV1.912) (CV1.913) (CV1.914) (CV1.915) (CV1.916) (CV1.917) (CV1.918) (CV1.919) (CV1.920) (CV1.921) (CV1.922) (CV1.923) (CV1.924) (CV1.925) (CV1.926) (CV1.927) (CV1.928) (CV1.929) (CV1.930) (CV1.931) (CV1.932) (CV1.933) (CV1.934) (CV1.935) (CV1.936) (CV1.937) (CV1.938) (CV1.939) (CV1.940) (CV1.941) (CV1.942) (CV1.943) (CV1.944) (CV1.945) (CV1.946) (CV1.947) (CV1.948) (CV1.949) (CV1.950) (CV1.951) (CV1.952) (CV1.953) (CV1.954) (CV1.955) (CV1.956) (CV1.957) (CV1.958) (CV1.959) (CV1.960) (CV1.961) (CV1.962) (CV1.963) (CV1.964) (CV1.965) (CV1.966) (CV1.967) (CV1.968) (CV1.969) (CV1.970) (CV1.971) (CV1.972) (CV1.973) (CV1.974) (CV1.975) (CV1.976) (CV1.977) (CV1.978) (CV1.979) (CV1.980) (CV1.981) (CV1.982) (CV1.983) (CV1.984) (CV1.985) (CV1.986) (CV1.987) (CV1.988) (CV1.989) (CV1.990) (CV1.991) (CV1.992) (CV1.993) (CV1.994) (CV1.995) (CV1.996) (CV1.997) (CV1.998) (CV1.999) (CV1.1000)	3881	36.995		
TOTAL			148.092,00	124.239,60	13.804,40	138.044,00

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

Subzona de ordenación	Superf. neta (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad terciaria
EDA-3A (Residencial)	47.195	128.429	124.239,6	4.189,4 (Planta baja)
TRA-1A (Terciario)	9.615	9.615	-	9.615 (Manzana 8)
Total	56.810	138.044	124.239,6	13.804,4

Además, se reserva un 30% de la edificabilidad residencial (37.271,88 m<sup>2</sup>) para viviendas de protección pública (VPP). Será el proyecto de reparcelación cuando se establezca su localización.

Edificabilidad residencial	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Número de viviendas (*)
Vivienda de protección pública (VPP)	37.271,88	372
Vivienda libre	86.967,72	756
Total	124.239,6	1.128

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

La ordenación pormenorizada en sectores cumple los estándares adicionales de calidad urbana que se establecen en el anexo III del TRL01UP, concretamente en el apartado III.- "Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" y también los estándares en el artículo 36 del TRL01UP.

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

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

La dotación educativa tendrá en cuenta la posible elección académica en su diseño.

USO DOTACIONAL	USO RESIDENCIAL	USO TERCIARIO	TOTAL	SUPERFICIES MÍNIMA EXIGIDAS	SUPERFICIES Ordenación propuesta
DOTACIONAL PÚBLICO (V1 + EQ)	35 m <sup>2</sup> /1,00 m <sup>2</sup> RES	33.804,4 m <sup>2</sup>	43.484 m <sup>2</sup>	43.484 m <sup>2</sup>	47.307 m <sup>2</sup> (Cumple)
ZONA VERDE	15 m <sup>2</sup> /1,00 m <sup>2</sup> RES	4 m <sup>2</sup> /1,00 m <sup>2</sup> TER	19.148 m <sup>2</sup>	19.148 m <sup>2</sup>	24.758 m <sup>2</sup> (Cumple)
EQUIPAMENTOS (*)	Resto	Resto	-	-	-

Plazas para uso residencial	Mínimas para uso terciario	Ordenación propuesta
0,25 plazas/habitante	1 plaza/1,00 m <sup>2</sup> TER	893 plazas (*) se justifica conforme al anexo IV del TRL01UP
750 plazas	238 plazas	943 plazas

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )
ZONA VERDE	24.758,00
V1	6.752
V2	2.226
VA1	2.226
VA2	2.526
Total ZV	24.758,00
EQUIPAMENTOS	27.549,00
EO1	12.392
EO2	10.197
Total EQ	22.549,00
COMUNICACIONES	13.804,40
RED VIARIA	35.881
CV1 (Ronda Est.)	1.141
CV2 (Camino Vinaròs)	34.955,60
CV3 (Ronda Est.)	1.141
CV4 (Ronda Est.)	1.141
CV5 (Ronda Est.)	1.141
CV6 (Ronda Est.)	1.141
CV7 (Ronda Est.)	1.141
CV8 (Ronda Est.)	1.141
CV9 (Ronda Est.)	1.141
CV10 (Ronda Est.)	1.141
CV11 (Ronda Est.)	1.141
CV12 (Ronda Est.)	1.141
CV13 (Ronda Est.)	1.141
CV14 (Ronda Est.)	1.141
CV15 (Ronda Est.)	1.141
CV16 (Ronda Est.)	1.141
CV17 (Ronda Est.)	1.141
CV18 (Ronda Est.)	1.141
CV19 (Ronda Est.)	1.141
CV20 (Ronda Est.)	1.141
CV21 (Ronda Est.)	1.141
CV22 (Ronda Est.)	1.141
CV23 (Ronda Est.)	1.141
CV24 (Ronda Est.)	1.141
CV25 (Ronda Est.)	1.141
CV26 (Ronda Est.)	1.141
CV27 (Ronda Est.)	1.141
CV28 (Ronda Est.)	1.141







ANEXO II

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A  
Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A



VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL SECTOR SR-CENSAL

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FECHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística:	<b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>	Código: <b>EDA-3A</b>
Sistema de ordenación:	Edificación aislada	Uso parcelario:
		<b>Residencial múltiple</b>
		Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>
<b>USOS COMPATIBLES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	
<b>INDUSTRIAL</b>	Prohibido	
<b>TERCIARIO</b>	Comercial (CO): Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6. Administrativo (AO) Permitidos todos Residencial público (RP): Permitidos todos excepto 2.6.2.a.2 y 2.6.2.a.3. En el terreno obligatorio en planta baja se prohíbe todo el uso residencial público. Búrbulo concurrencial (BC): - Actividades culturales. Permitidos todos excepto 2.9.2.1.c - Actividades deportivas. Permitidos todos. - Establecimientos infantiles. Permitidos todos. - Actividades de ocio y entretenimiento. Sólo permitidos el 2.9.2.7.a - Actividades hosteleras y de restauración. Permitidos todos. Asesoramiento (AE) Permitidos todos. Docente (DO) Permitidos todos Sanitario-sanitario (SA) Permitidos todos Infraestructuras-servicios urbanos (INE) Permitidos todos excepto 2.13.2.b	
<b>PARAMETROS URBANÍSTICOS</b>		
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>	
Parcela mínima: 1.500 m <sup>2</sup> . Frente mínimo de parcela: 25 m. Circulo inscrito mínimo: Ø 25 m.	<b>Coefficiente de edificabilidad</b> máx.: 2,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . (*2) <b>Coefficiente de ocupación</b> : 40 %.	
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Distancia mínima a vía o zona verde pública: La señalada en los planos de la zona de ordenación y "lineaciones". Altura máxima reguladora: Los determinados en las "lineaciones" y "lineaciones". Separación mínima entre edificaciones de parcela: 12 m (se podrá reducir hasta 6 m en caso de un solape entre los frentes de fachada de > 15m)	Número máximo de plantas: 8. Altura máxima reguladora: Los determinados en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.1.1.).	

Document generat amb el sistema d'informació geogràfica SIGPAC. No es garanteix la precisió dels dades. No s'accepta responsabilitat per danys materials o personals derivats de l'ús d'aquesta informació. Data: 2025-07-14 10:00:00

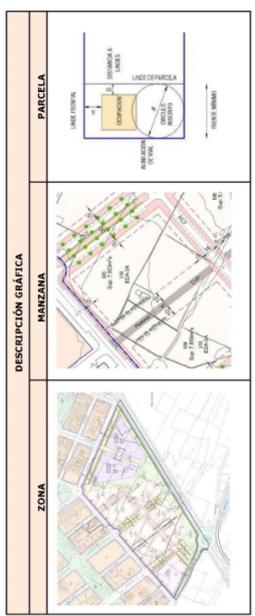


JULIO 2025 4

SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

(\*1) Si las edificaciones se unen entre sí, mediante pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, no se tendrá en cuenta dicha separación puesto que se considerará como un único edificio. No obstante, deberá cumplirse lo indicado en la norma de habitabilidad en su apartado "pasado".  
Se podrán adosar edificios siempre y cuando se hagan coincidir las medianeras comunes y se presenten conjuntamente para la obtención de licencias de obras.  
(\*2) A efectos de edificabilidad no serán computables las partes delimitadas en planta baja las destinadas a esparcimiento de los vecinos (uso privativo comunitario) en los edificios de tipología residencial múltiple en bloque exento.

**OTRAS CONDICIONES**  
Las normas particulares de edificación, además de las que se aplicarán en esta subzona, se aplicarán las siguientes:  
- Ordenanzas para el sistema de ordenación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP.  
- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP).  
- Plan de Ordenación de los Recursos Urbanos (P.O.R.U.) de las ordenanzas del POP y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Planificación Urbana) de las ordenanzas del POP.  
- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados  
- NNLU del PGE, Título VII, capítulo 1: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)  
**Zonas del lateral:** Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados abiertos), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa.  
**Vallados:** Se regula en el artículo 7.2.3.3. El cabido del vallado con huecos no sea más del 50 % de su superficie se refiere al plano vertical de fachada (frente de fachada) y no desde un plano lateral.  
**Intemper de la parcela:** Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas adyacentes al interior de la parcela favorecerán la presencia de especies de lianes, por lo que se deberá prestar especial atención a su diseño. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.



PLAN DE ORDENACIÓN FORTIFICADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCERIO AISLADO</b>	Tipología edificatoria: <b>Residencia aislada</b>	Código: <b>TRA-1A</b> Uso característico: <b>Residencia</b>
<p><b>USOS COMPATIBLES</b></p> <p>Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al duque de la Guardia Civil. Los usos compatibles se detallan en el artículo 10.1 del presente Plan. Los usos compatibles se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas):</p> <p>Tipos: In - A1 - Tn - Es Actividad: LA - DR - AI En superficies &gt; 200 m<sup>2</sup>s</p> <p>Comercial (CO): Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6. Administrativa (AD): Residencial público (RP): Permitidos todos excepto 2.6.2.a.2 y 2.6.2.a.3. Pública comunitaria (CP): Actividades recreativas y socioculturales: - Actividades culturales. Permitidos todos. - Actividades recreativas. Permitidos todos. - Actividades deportivas. Permitidos todos. - Actividades de ocio y entretenimiento. Sólo permitidos 2.9.2.7.d y 2.9.2.7.e (prohibida el resto) - Actividades recreativas y de azar. Permitidos todos - Establecimientos infantiles. Permitidos todos - Actividades recreativas y de azar. Permitidos todos - Actividades hoteleras y de restauración Permitidos todos. Espectáculos públicos: Permitidos todos excepto 2.9.2.3, 2.9.2.4 y 2.9.2.5</p> <p>Aparcamiento (AP) Dogs (DO) Simulacro-asistencial (SA) Infraestructuras servicios urbanos (INE) Permitidos todos excepto 2.13.2.b</p>	<p><b>OTRAS CONDICIONES</b></p> <p>Normas particulares de aplicación: Además de las indicadas en este fichero, se aplicarán las siguientes: - Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP. - Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (Capítulo 7 de las ordenanzas del POP). - Ordenanzas de paisaje (Capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de infraestructura verde urbana) del presente Plan. - Catálogo de Protecciones del PSE en el caso de elementos catalogados - NNUU del PGE, Título VII, capítulo III; Zona Urbanizada Terrenal (ZUR-TR)</p> <p>Requisitos de la edificación: No se permite en esta zona de viviendas construcciones aljivas por encima de la resante, excepto sótanos, elementos estructurales o decorativos, que procuraran un diseño urbano del conjunto.</p> <p>Interior de la parcela: Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas ajardinadas del interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial atención. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.</p>	
<p><b>RENDICIONAL</b></p> <p><b>INDUSTRIAL</b></p> <p><b>TERCERIO</b></p>	<p><b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b></p> <p><b>MANZANA</b></p> <p><b>PARCELA</b></p>	
<p><b>PARCELAS URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>INTENSIDAD</b></p> <p>Coefficiente máximo de ocupación: 85% Coefficiente máximo de ocupación: 85%</p> <p><b>VOLUMEN Y FORMA</b></p> <p>Número máximo de plantas: 3 Se permite la construcción de plantas de altura variable en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).</p>	<p><b>PARCELAS URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>INTENSIDAD</b></p> <p>Coefficiente máximo de ocupación: 85% Coefficiente máximo de ocupación: 85%</p> <p><b>VOLUMEN Y FORMA</b></p> <p>Número máximo de plantas: 3 Se permite la construcción de plantas de altura variable en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).</p>	

Documento firmado electrónicamente desde el sistema electrónico Castellón | Página 49 de 49

