

## MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

# PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-M-57



Ajuntament de Castelló de la Plana

**VERSIÓN INICIAL**





## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN**
- 3. SITUACIÓN ACTUAL**
  - 3.1 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO NATURAL, PAISAJÍSTICO Y SOCIAL
  - 3.2 TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO
  - 3.3 VALORES AMBIENTALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS. AFECCIONES Y RIESGOS
  - 3.4 PARCELARIO Y VIVIENDA EXISTENTES
  - 3.5 SERVICIOS EXISTENTES

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. SOLUCIÓN ADOPTADA**
  - 1.1 ALTERNATIVAS CONSIDERADAS
  - 1.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA
  - 1.3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 2. PERSPECTIVA DE GÉNERO**
- 3. PERSPECTIVA CLIMÁTICA**
  - 3.1 ANÁLISIS DE RIESGOS Y VULNERABILIDAD ACTUAL Y PREVISTA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO
  - 3.2 EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ENERGÉTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
  - 3.3 ANÁLISIS DE LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO
  - 3.4 MEDIDAS PARA COMBATIR EL CAMBIO CLIMÁTICO
- 4. RESUMEN EJECUTIVO**
  - 4.1 DOCUMENTO QUE SE TRAMITA. PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-M-57
  - 4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 4.3 LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA





## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTES

---

- En fecha 17 de diciembre de 2021 se aprobó definitivamente el **Plan General Estructural** del municipio de Castelló de la Plana, y se publicó en el BOP de Castellón nº153 de 23 de diciembre de 2021. Este documento es el fundamento para avanzar en la adecuación del ámbito del Marjal, siguiendo como prioritarias las indicaciones de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica y, en fecha 11 de noviembre de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en sesión extraordinaria, aprobó definitivamente el **Plan de Ordenación Pormenorizada**, publicándose en el BOP n.º 138-I de fecha 17 de noviembre de 2022.

Ambos planes contemplan el ámbito donde se pretende elaborar el **Plan de Reforma Interior PRI-M-57**, como suelo clasificado como urbano a desarrollar mediante PRI, cumpliendo este documento con todas las consideraciones de carácter estructural.

- En atención a lo dispuesto en el artículo 51.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), se sometió a **consulta pública previa** el 21 de diciembre de 2022, por plazo de 20 días hábiles en la web municipal, la Memoria del documento para la Consulta Previa del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 de Castelló de la Plana y documentación gráfica anexa para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas afectados por la misma.

Como resultado de la mencionada consulta se presentaron un total de 57 sugerencias, respecto de las cuales se ha elaborado un informe de respuesta conjunta, de fecha 6 de febrero de 2023, dando cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo, produciendo efectos administrativos internos e incorporándose al expediente.

- En fecha 13 de febrero de 2023 se aprueba el decreto de alcaldía mediante el cual se somete a consulta pública la “Memoria de los aspectos paisajísticos” y un cuestionario en materia de paisaje. Asimismo, se realiza un taller de paisaje con el conjunto vecinal el día 23 de febrero de 2023. Mediante estas acciones se realiza la **participación pública en materia de paisaje**, que forma parte de la valoración del paisaje y de la integración paisajística de la actuación en el correspondiente **Estudio de Integración Paisajística**.
- En sesión ordinaria de 27 de abril de 2023 el Ayuntamiento Pleno acordó admitir a trámite la Solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica,





acompañada del Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana.

- La Junta de Gobierno Local, como órgano ambiental, en sesión ordinaria de 11 de mayo de 2023, admitió a trámite el Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan de Reforma Interior PRI-M-57 del municipio de Castelló de la Plana y, sometió dicha documentación a consulta, por un plazo de 30 días hábiles.
- El órgano ambiental acuerda emitir el Informe Ambiental y Territorial Estratégico en la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2023 y se publica en el DOGV nº9741 de 7 de diciembre de 2023.
- Este documento se redacta de conformidad con el artículo 40 del TRLOTUP.

## 2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito se encuentra localizado en la franja delimitada por la Avda. del Mar y la Avda. Hermanos Bou, en la zona más próxima al Grau de Castelló de la Plana. Se conoce a la zona como partida Patos-Gumbau. Es una zona en la que abunda la vivienda diseminada, caracterizada por la parcelación longitudinal típica del marjal de Castelló de la Plana, insertada en la trama de infraestructuras hidráulicas que conforman las acequias existentes.

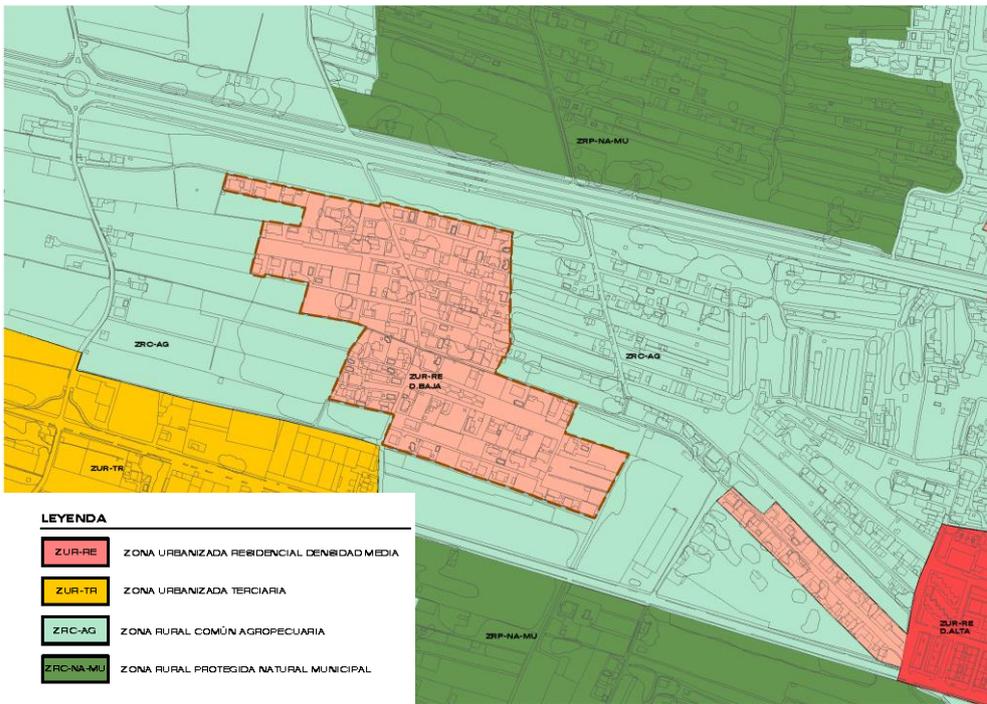


Plano de localización

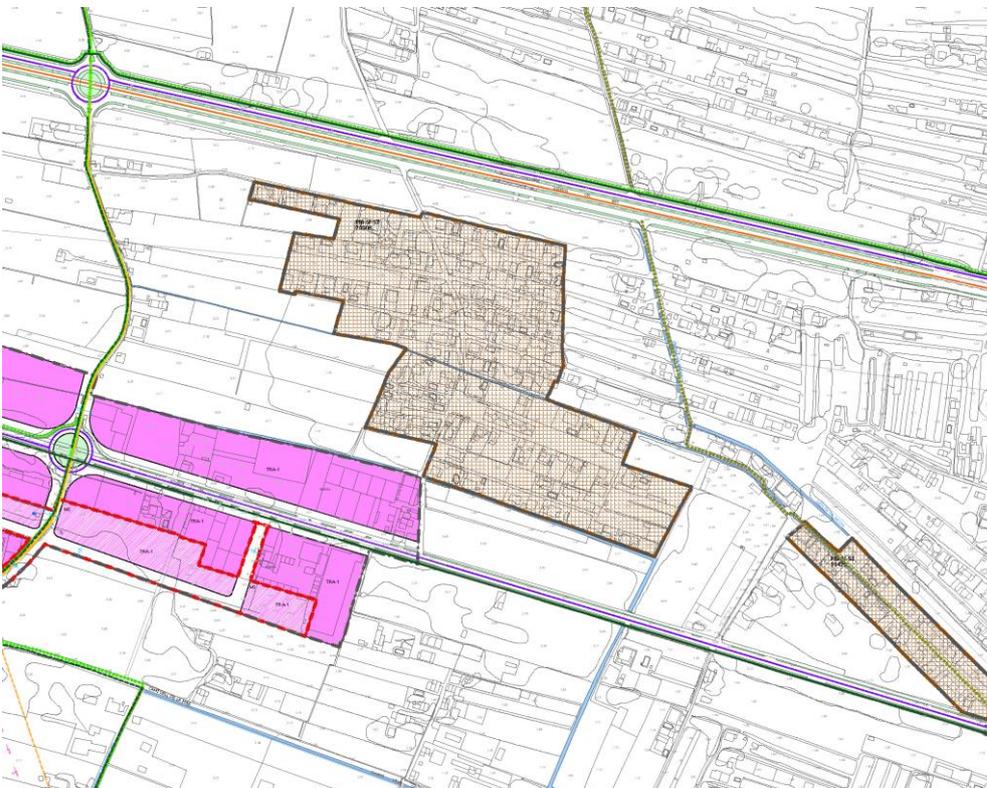




A continuació, se incorporen captures de los planos de ordenación del PGE, en los que aparece el ámbito delimitado por el PRI-57 como zona Urbanizada Residencial de baja densidad.



Captura del Plan General Estructural



Captura del Plan de Ordenación Pormenorizada

Tiene una superficie de 75690 m<sup>2</sup> y un número de 87 parcelas de las cuales 79 ya albergan vivienda. Esta superficie, que difiere ligeramente de la definida en el planeamiento vigente





(74.547 m<sup>2</sup>) es el resultado de la adaptación a la realidad existente a partir de un levantamiento topográfico detallado y de la incorporación de dos viales de acceso a parcelas necesarios para la implantación de los servicios (Rubí y Azahar).



Captura de la aplicación Google Earth en la que se indica con línea de color rojo la parte de los viales añadidos a la superficie del PRI.

La finalidad de esta actuación es la ordenación y urbanización de un ámbito de suelo urbano con vivienda consolidada, que no dispone de todos los servicios urbanísticos. En este aspecto, preocupa en gran medida la depuración de las aguas residuales, puesto que en la actualidad no se dispone de saneamiento en dicho ámbito. También habrá de tenerse en cuenta el entorno que envuelve al ámbito de actuación (Marjal de Castelló de la Plana) con el objeto de preservar sus valores.

Asimismo, los viales no cumplen los parámetros necesarios para adecuarse a la legislación vigente, por lo que se estudiará la ampliación de los mismos donde se considere conveniente.

Todo ello, con el fin de regularizar las viviendas existentes y mejorar la situación ambiental del Marjal de Castelló, el cual alberga valores naturales, ambientales y paisajísticos.





### 3. SITUACIÓN ACTUAL

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO NATURAL, PAISAJÍSTICO Y SOCIAL

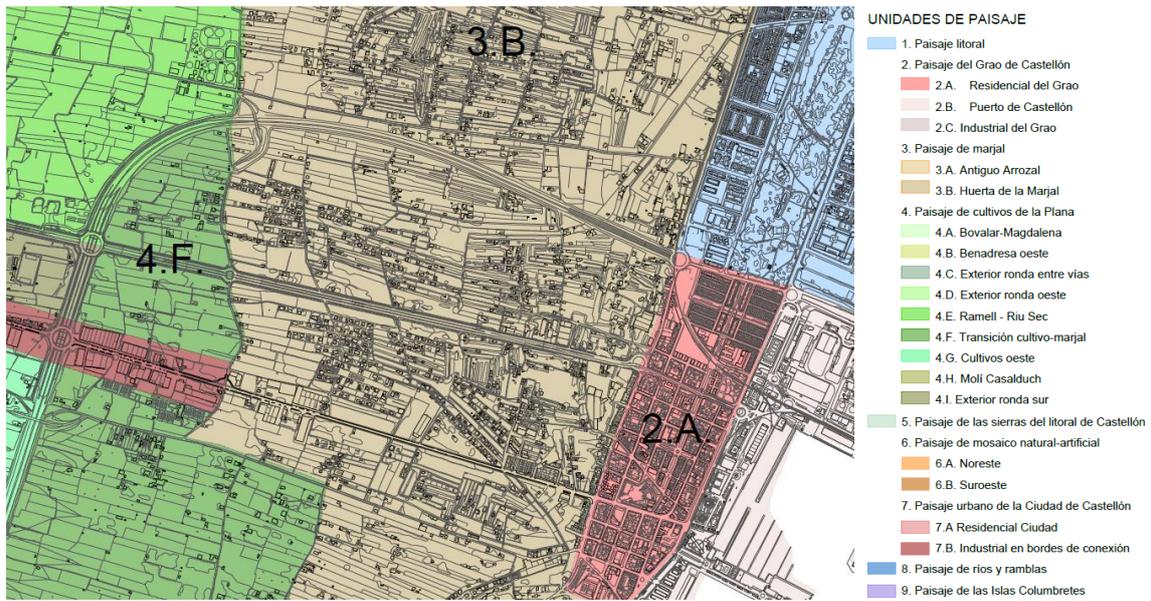
La delimitación del PRI a desarrollar se encuentra en un **entorno singular; se trata de una zona de marjal bastante antropizada que todavía conserva valores naturales y paisajísticos**. El hecho de que la franja de terreno sobre la que se actúa se encuentre rodeada de infraestructuras viarias de bastante rigidez, dota al ámbito de cierto carácter aislado.

Tanto la CS-22, como la Avda. del Mar y la Avda. hermanos Bou, fragmentan la unidad de paisaje 3.B Huerta de la Marjal, generando bandas sobre las que hay que trabajar para preservar el paisaje agrícola.



Ortofoto ámbito de estudio. Fuente: ICV.





Captura del plano de Unidades de Paisaje del PGE.

Se caracteriza por evidenciar la estructura y el patrón agrícola de la zona, siendo el parcelario de pequeñas dimensiones y de forma con clara tendencia longitudinal. Sus accesos se producen a través de caminos que conectan con las avenidas antes mencionadas.



Imagen de la acequia que limita al este con el PRI. Fuente: elaboración propia.

También se encuentran acequias, las cuales discurren en algunas ocasiones a un lado del camino, limítrofes con los vallados de las parcelas existentes y condicionan en su mayoría los accesos a las mismas.

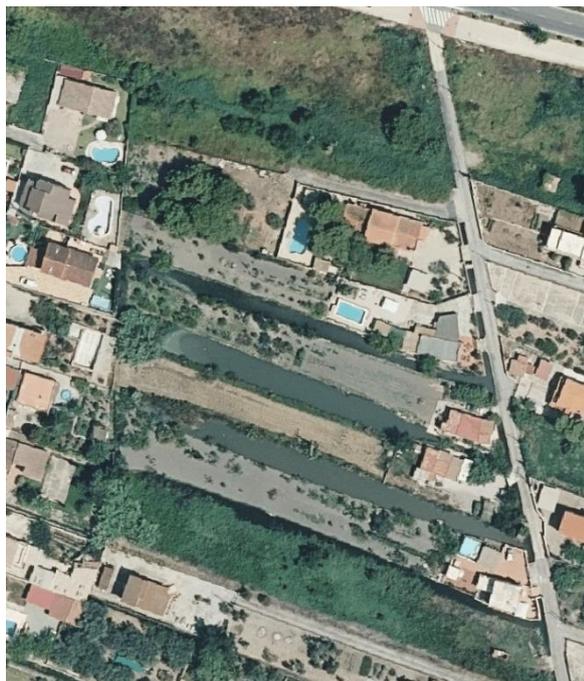
Las construcciones existentes son en su mayoría para uso residencial unifamiliar, si bien, en el entorno próximo se localizan diversas actividades industriales y productivas.

En el suelo no urbanizable que envuelve la delimitación del PRI, además de la presencia del agua, se observan gran cantidad de parcelas agrícolas sin cultivo, por lo que se aprecia cierta imagen de abandono de esta actividad en este ámbito concreto





Imagen de acequia en la calle Marfil. Fuente: elaboración propia.



Ortofoto zona al este del PRI. Fuente ICV.

El trazado de los caminos parece respetar dicho entramado original, no obstante, se observa la creación de accesos a través de secciones viarias insuficientes y de poca seguridad vial.



Imagen de camino de acceso a vivienda. Fuente: elaboración propia.

Se detecta falta de mantenimiento en las acequias, encontrándonos gran cantidad de vegetación y residuos que impiden el libre flujo del agua a través de algunas de ellas.

Las parcelas incluidas en la delimitación del PRI albergan vegetación, incluyendo arbolado de gran porte en algunas de ellas.





Puesto que nunca se ha realizado un proceso de urbanización conjunto, las instalaciones, servicios y suministros discurren sin un orden determinado, proliferando cableado aéreo, mientras se carece de un sistema de saneamiento adecuado.



Imagen del estado actual del cableado. Fuente: elaboración propia



Plano de preexistencias. Fuente: elaboración propia.





En relación con su **entorno natural**, la zona que más nos afecta a la actuación por ser la más proxima, es la **ZRP-NA-MU3 Fileta-Almalafa**. En relación a esta zona en la memoria del PGE se indica lo siguiente:

“En torno al Camí Bomboi, se observa una muy rica diversidad faunística asociada a la presencia de agua de forma naturalizada en todo el entorno. En cada una de estas balsas naturales, es posible ver ejemplares de *Egretta garcetta* (garza común), *Himantopus himantopus* (Cigüeñuela común), *Streptopelia decaocto* (tórtola turca), y varias especies de aves de la familia Anatinae (patos), etc. Aunque también se observa la presencia de especies invasoras que convendría erradicar, como la tortuga de florida.

Estas condiciones (gran presencia de agua no canalizada o canalizada en forma de acequia de tierra) se extienden en una banda estrecha que coincide, aproximadamente, desde el Camí de la Segunda Travesera por el Norte hasta la Avenida del Mar (CV-1520) por el sur, interrumpiéndose únicamente por la carretera CS-22. Por la parte este forma una línea que, desde el límite sur, coincidiría aproximadamente con el Camí de la Catalana y subiría por la línea quebrada que forman el Camí Fondo, el Camí la Coloma, el Camí Partida Antrilles, el Camí Plana de Antrilles y el Camí de la Plana. Por la parte oeste, el límite lo constituye igualmente una línea quebrada que coincidiría, aproximadamente, con entradores, una o dos líneas paralelos hacia el este, con el Camí de la Donació.

En la parte más hacia el sur de la CS-22, además de las características anteriores se observa que disminuye la densidad de edificación, con lo que las condiciones de la marjal son más parecidas a las originales de la zona. Además, estudios realizados en la zona sur de la partida patos y su entorno confirman la presencia de, al menos, 7 especies diferentes de garzas. Estas condiciones hacen que la protección pueda plantearse en la banda donde se observan, hasta el límite con la preexistencia del Polígono Industrial de El Serrallo.

Por tanto, los criterios para la delimitación y protección de esta zona ZRP-NA-MU3 han sido:

- 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.
- Cultivo aterrazado entre los cursos de agua. Se observan zonas cultivadas prácticamente en todas las parcelas, con especies de frutales y de huerta. No se observan zonas dedicadas a ganadería.
- Gran presencia de bioindicadores de fauna y de flora asociados a la presencia de agua.
- Mayor densidad edificatoria que las áreas estudiadas pertenecientes a la zona anterior norte del Río Seco (en el denominado Coto arrocero). Es un área altamente antropizada que, sin embargo, conserva las características propias de la marjal en esta zona.”





En la actualidad, en el ámbito de actuación, se dispone de un amplio espacio público destinado en mayor parte a aparcamiento, en el que se localiza una zona ajardinada con antiguo mobiliario urbano. Se trata de una zona de oportunidad para generar un espacio de relación adecuado para la ciudadanía que vive en el entorno.



Imagen del espacio público destinado a aparcamiento. Fuente: elaboración propia

### Vivienda ilegal

El desarrollo de un suelo urbano necesita de la tramitación de diferentes instrumentos urbanísticos y de gestión a partir de los cuales se establecen derechos de los propietarios para edificar asumiendo determinadas condiciones establecidas con anterioridad.

No obstante, en este caso no ha sido así. A lo largo del tiempo, en dicho ámbito, se han construido progresivamente construcciones con características de vivienda que carecen de la licencia correspondiente para su implantación en el momento de su ejecución.

Es el momento de regularizar estas construcciones, y favorecer la calidad de las viviendas, adaptándose a las necesidades seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles.

### Población

En fecha 31 de enero de 2023, se recibe la información que alberga el padrón municipal. A partir de ella se ha podido comprobar que hay empadronadas 61 personas de las cuales 29 son hombres y 32 mujeres, detallándose los rangos de edad de la siguiente manera:

Franja de edad	Nº de personas
De 0 a 10 años	1
De 11 a 20 años	5





De 21 a 30 años	8
De 31 a 40 años	4
De 41 a 50 años	3
De 51 a 60 años	14
De 61 a 70 años	12
De 71 a 80 años	8
Más de 80 años	6

De esta información se puede extraer las necesidades de la población actual. Entendiendo que la infantil es muy reducida y que la población mayor de 60 años es un tercio de la total, se puede deducir que habrá de prestarse especial atención a la accesibilidad y servicios adecuados que faciliten la atención y los cuidados a personas de mayor edad. Asimismo, parece evidente que el grueso de la población en edad productiva que necesita desplazarse al trabajo abarca la mita de la población total, por lo que los accesos y salidas de este ámbito urbano aislado también deberán formalizarse adecuadamente.

Tras la realización de la participación pública se detecta que el número de habitantes en verano aumenta.

### 3.2 TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO

La transformación del territorio en esta zona ha consistido en la incorporación el uso residencial de baja densidad en un entorno agrícola. La proximidad entre las viviendas fomenta el carácter de urbanización residencial, por lo que la pérdida del paisaje agrícola en el ámbito delimitado por el PRI es evidente, aunque se mantiene dentro de un entorno rural, que, aunque antropizado, mantiene sus características principales.

Se ha preservado la estructura parcelaria original, adaptándose la implantación de las viviendas a las parcelas longitudinales y utilizando los caminos existentes para el acceso a las mismas. A continuación, se puede observar la comparativa entre el vuelo de 1956 y la ortofoto en la actualidad en la que se aprecia este hecho.



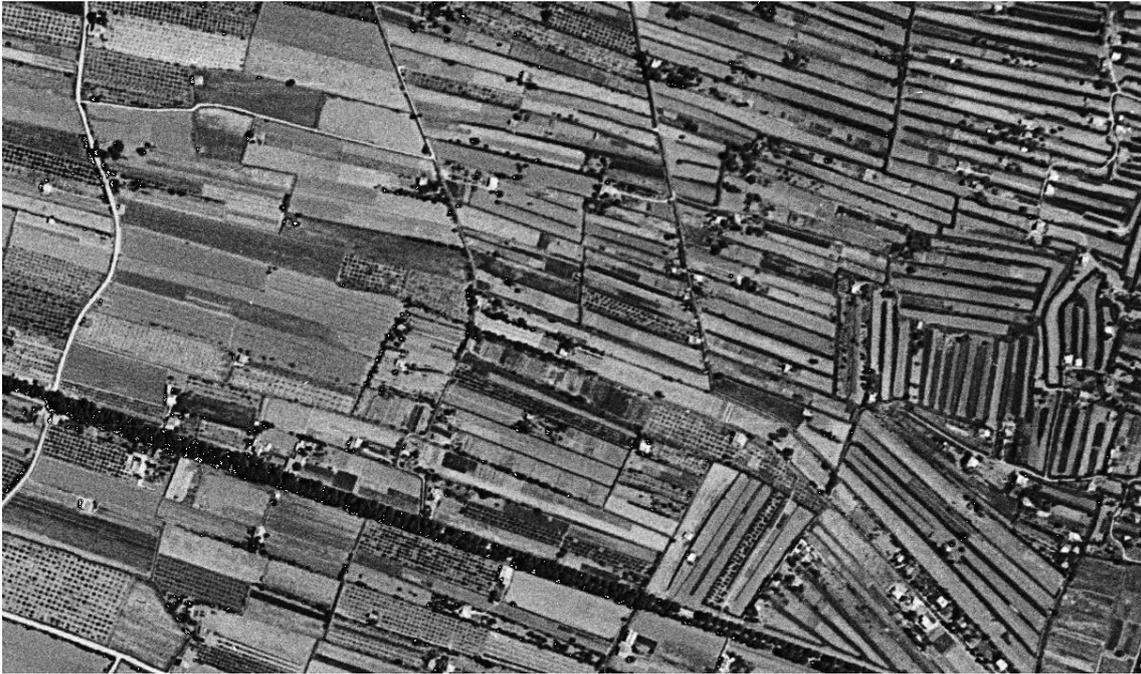


Imagen vuelo 1956. Fuente: ICV



Ortofoto año 2021. Fuente: ICV

Asimismo, tras el análisis de la evolución del territorio y su transformación, se ha observado que ya en 1997 se encontraban ejecutadas la mayor parte de las viviendas existentes en la actualidad.



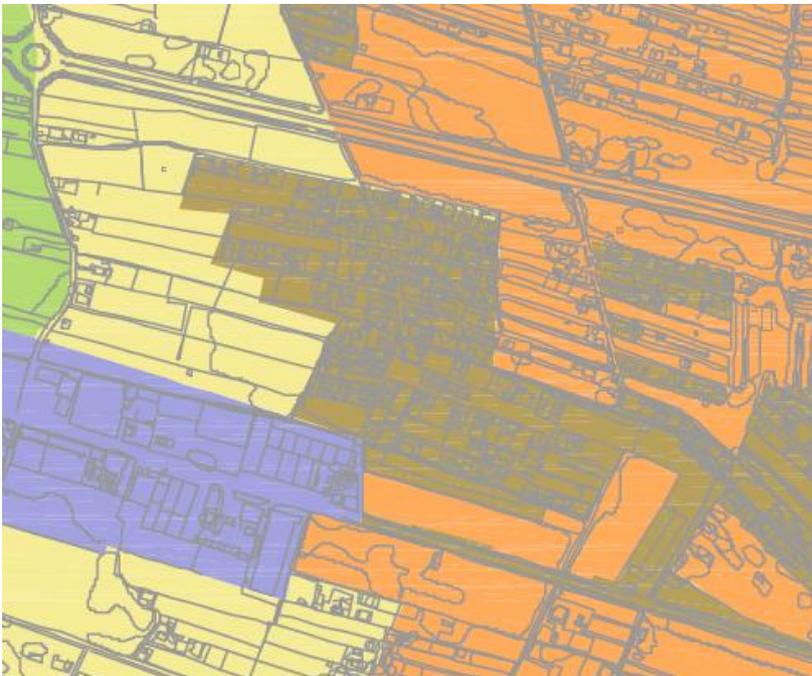


Ortofotografía año 1992. Fuente: ICV

### 3.3 VALORES AMBIENTALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS. AFECCIONES Y RIESGOS.

#### Valores ambientales

El ámbito delimitado por el PRI se encuentra dentro de la **unidad ambiental de Marjal**, tal y como se representa a continuación en la captura del Plano de Unidades Ambientales del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico que acompaña al Plan General.



La localización en este ámbito tan singular hace de obligado estudio la detección de posibles especies protegidas, así como la garantía de preservar la biodiversidad del entorno.

#### UNIDAD 2. MARJAL DE CASTELLÓN

-  Marjal
-  Áreas de interés ambiental / Áreas de interés ambiental a regenerar
-  Marjal consolidado
-  Espacios de transición







En este sentido, desde el punto de vista de las consideraciones de carácter ambiental, básicamente son tres los problemas que deben ser abordados /solventados, en cualquier clase de suelo, son los referentes a:

- a) Vertidos
- b) Riesgo de inundación
- c) Afección a especies

### **Valores culturales**

No se detectan elementos catalogados en el ámbito de actuación.

### **Valores paisajísticos**

Quedan detallados en el Estudio de Integración Paisajística que acompaña a este documento.

### **Vertidos**

En la actualidad no se dispone de un sistema conjunto de evacuación de las aguas residuales producidas por el uso residencial existente en el ámbito delimitado por el PRI. Por ello, hay que tenerlo en cuenta como uno de los aspectos más relevantes en la ordenación y urbanización del PRI.

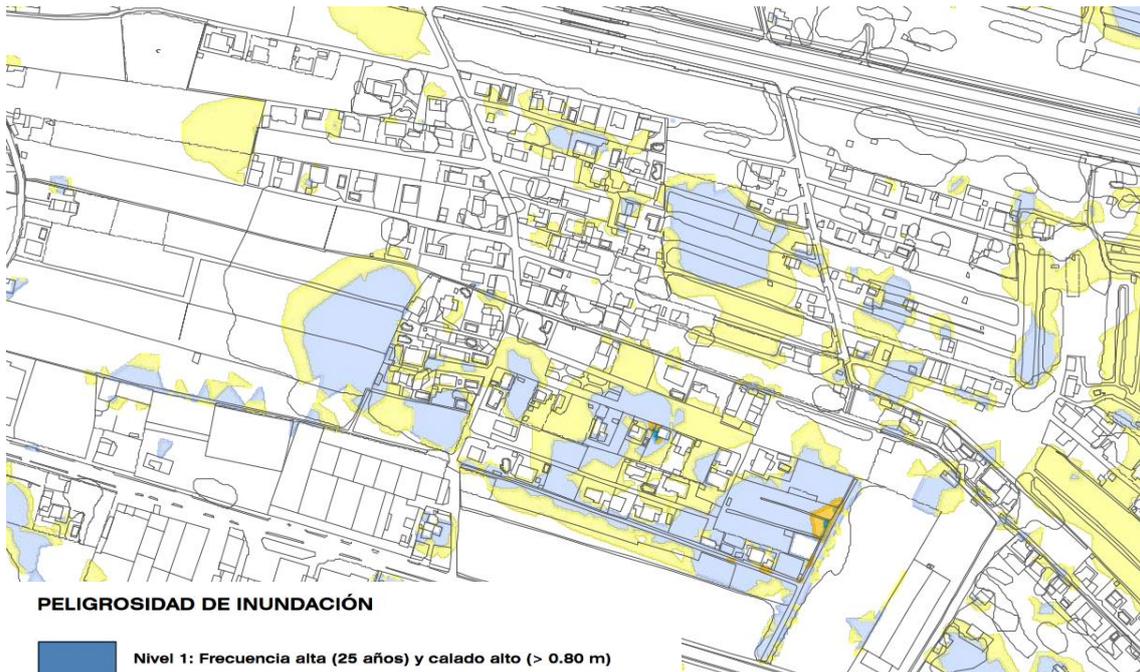
### **Riesgo de inundación**

En primer lugar, han de introducirse las medidas necesarias para minimizar el riesgo de inundación existente en el ámbito. Para ello, se estudia el área afectada por el PRI y su entorno, recogiendo las consideraciones del Estudio de Inundabilidad que acompaña al Plan General de Castelló de la Plana.

Se tienen en cuenta además las cuestiones recogidas en el *“ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN”* de la normativa del PATRICOVA.

De conformidad con la cartografía relativa a riesgos del Plan General Estructural, se observa que partes del ámbito del PRI que se pretende desarrollar están afectadas por peligrosidad de inundación nivel 4: frecuencia media (100 años) y calado bajo (< 0.80 m) y nivel 6: frecuencia baja (500 años) y calado bajo (< 0.80 m).





**PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN**

	Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (> 0.80 m)
	Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (> 0.80 m)
	Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (< 0.80 m)
	Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (< 0.80 m)
	Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (> 0.80 m)
	Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (< 0.80 m)

Por todo ello se deben imponer, en las áreas afectadas, al menos, las siguientes condiciones:

Condiciones generales de adecuación de las edificaciones:

- La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Por ser zonas de peligrosidad de niveles 4 y 6:

- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano
- Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.





- En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:
  - a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
  - b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
  - c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
- Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

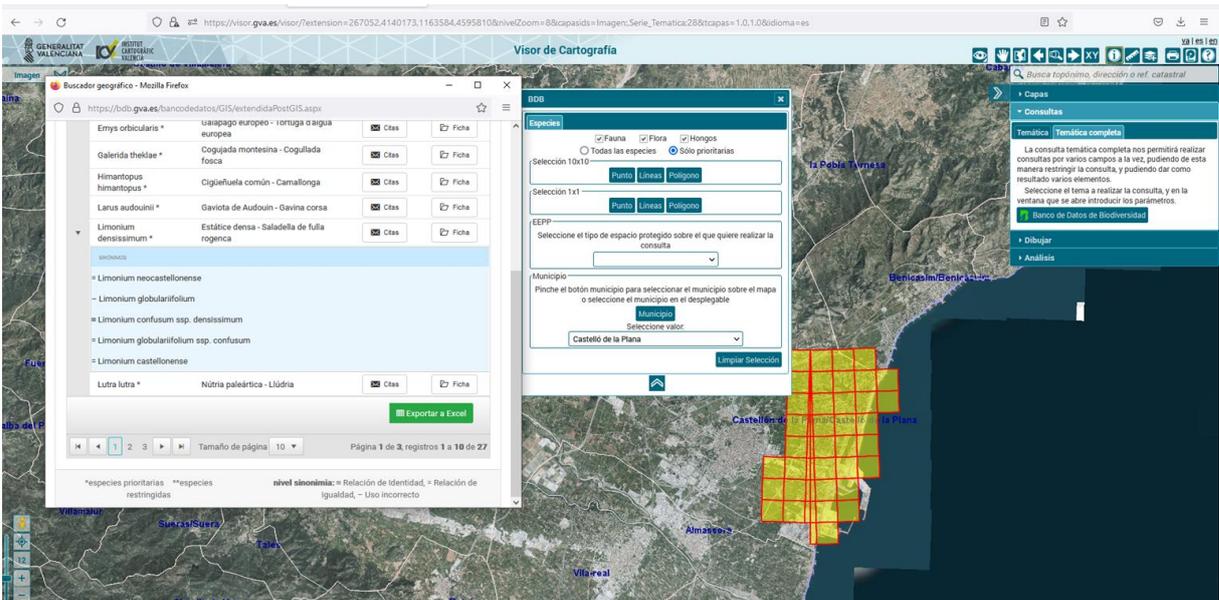
En general, se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y se tendrán en cuenta los métodos de mitigación de los daños recogidos en la *“Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones”* publicada por el Ministerio de Agricultura Pesca, Alimentación y Medio Ambiente y el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

### **Afección a especies**

En relación a la **afección a especies protegidas**, el Banco de Datos de la Biodiversidad (BDB) elaborado por la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica para toda la Comunitat Valenciana, identifica en el ámbito de la marjalería de Castellón una serie de especies a las que denomina prioritarias (especies con algún grado de protección) y las referencia, en base a las citas obtenidas de las mismas, en cuadrículas de 1 x 1 Km.

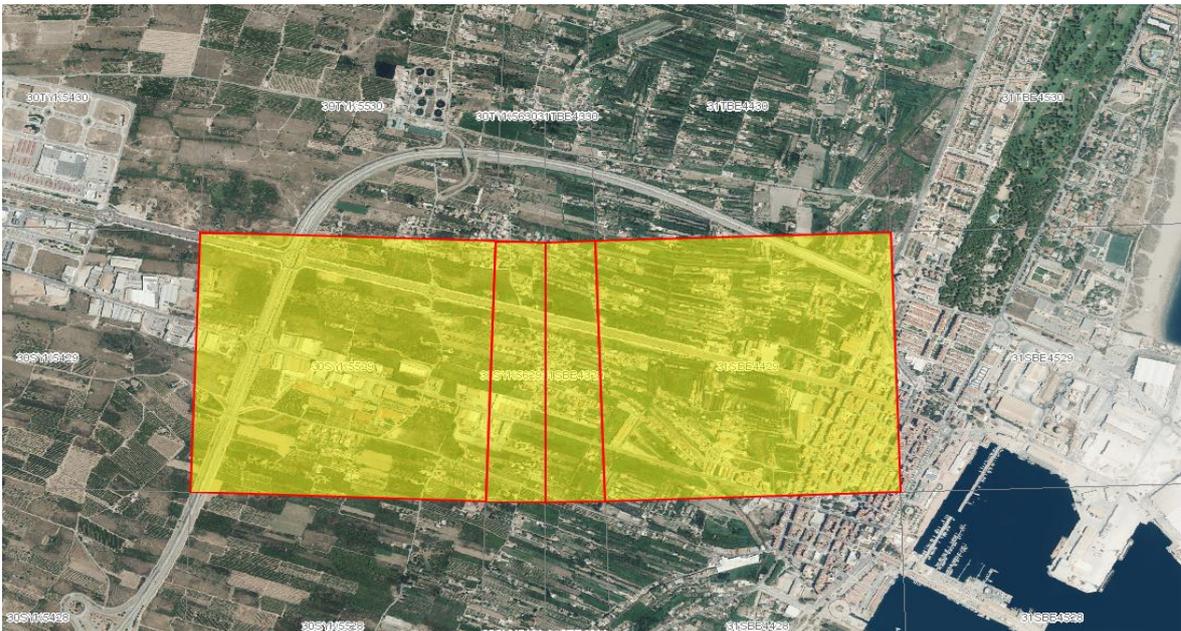
Así, el ámbito genérico del marjal de Castelló de la Plana, se distribuye por el BDB en una serie de cuadrículas:





Fuente: visor.gva.es

El ámbito estricto del PRI- 57 se circunscribe a las cuadrículas (1X1 Km): 30SYK5529, 30SYK5629, 31SBE4329, y 31SBE4429, tal y como se aprecia en la imagen siguiente:



Fuente: visor.gva.es

Los datos sobre especies protegidas se pueden exportar a un listado donde comprobamos que en la zona y, siempre según el BDB, hay **10 registros (especies protegidas entre fauna, flora y hongos)**, referenciados en citas en los inventarios que se han realizado en la zona por la propia Consellería.

Estos son:

- **8 registros especies protegidas de fauna:**





Especie	Nombre castellano	Nombre valenciano	Estado legal	Taxonomía
<i>Emys orbicularis</i>	Galápagos europeo	Tortuga d'aigua europea	Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas -Anexo I - En peligro de extinción Convenio de Berna -Anexo II Directiva de Hábitats -Anexo II -Anexo IV Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial -LESRPE	Genero: <i>Emys</i> Familia: <i>Emyidae</i> Orden: <i>Testudines</i> Clase: <i>Reptilia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Mauremys leprosa</i>	Galápagos leproso	Tortuga d'aigua ibérica	Convenio de Berna -Anexo II Directiva de Hábitats -Anexo II -Anexo IV Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial -LESRPE	Genero: <i>Mauremys</i> Familia: <i>Geoemydidae</i> Orden: <i>Testudines</i> Clase: <i>Reptilia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina	Serp pudenta	Convenio de Berna -Anexo III Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial -LESRPE	Genero: <i>Natrix</i> Familia: <i>Colubridae</i> Orden: <i>Escamosos</i> Clase: <i>Reptilia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo	Conill	Categoría UICN -Preocupación menor	Genero: <i>Oryctolagus</i> Familia: <i>Leporidae</i> Orden: <i>Lagomorpha</i> Clase: <i>Mammalia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Pelophylax perezii</i>	Rana común	Granota verda	Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas -Anexo II - Protegidas Convenio de Berna -Anexo III Directiva de Hábitats -Anexo V	Genero: <i>Pelophylax</i> Familia: <i>Ranidae</i> Orden: <i>Salientia</i> Clase: <i>Amphibia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica	Sargantana ibérica	Convenio de Berna -Anexo III	Genero: <i>Podarcis</i> Familia: <i>Lacertidae</i> Orden: <i>Escamosos</i> Clase: <i>Reptilia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata parda	Rata comuna	Categoría UICN -No evaluado	Genero: <i>Rattus</i> Familia: <i>Muridae</i> Orden: <i>Rodentia</i> Clase: <i>Mammalia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común	Andragó	Convenio de Berna -Anexo III Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial -LESRPE	Genero: <i>Tarentola</i> Familia: <i>Phyllodactylidae</i> Orden: <i>Squamata</i> Clase: <i>Reptilia</i> Phylum: <i>Chordata</i> Reino: <i>Animalia</i>

- 1 registro especies protegidas de flora:

Especie	Nombre castellano	Nombre valenciano	Estado legal	Taxonomía
<i>Laurus nobilis</i>	Laurel	Llorer	Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas -Anexo III. Especies Vigiladas Categoría UICN -En peligro	Genero: <i>Laurus</i> Familia: <i>Lauraceae</i> Orden: <i>Laurales</i> Clase: <i>Rosopsida</i> Phylum: <i>Magnoliophyta</i> Reino: <i>Plantae</i>

Además, y en cuanto a especies exóticas invasoras se contabilizan 7 especies:





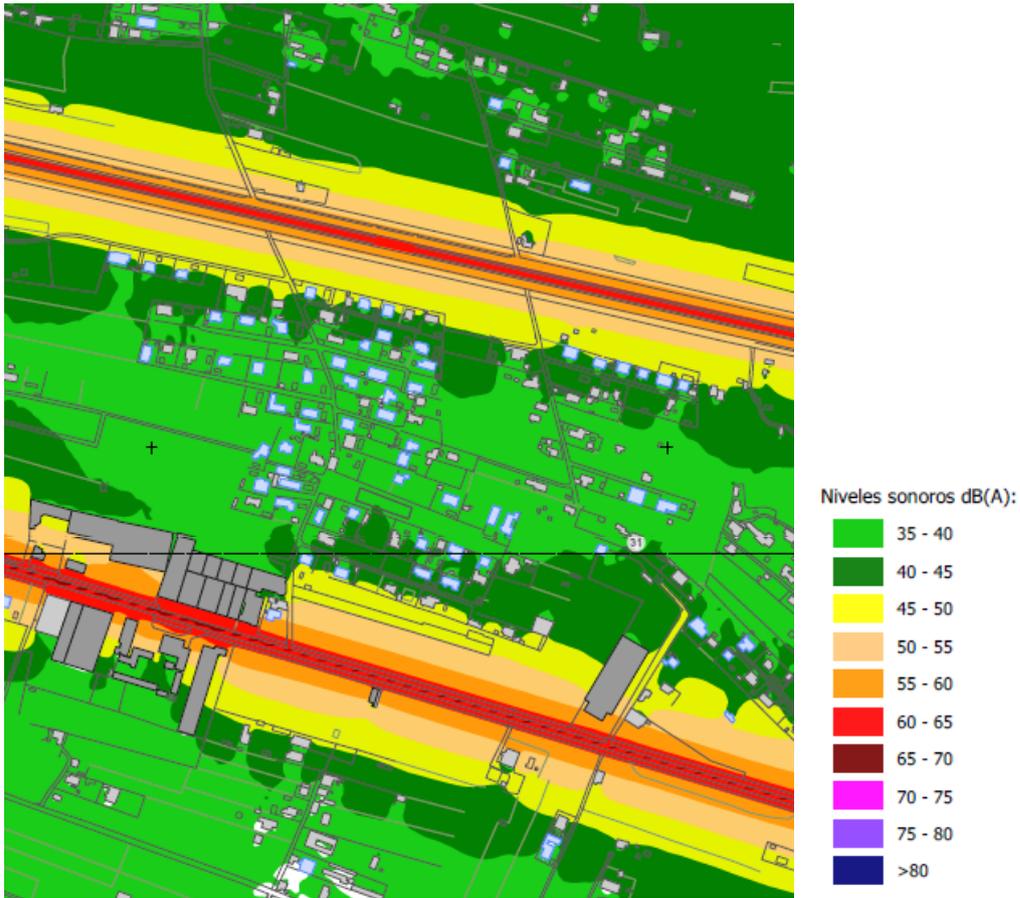
Especie	Nombre castellano	Nombre valenciano	Estado legal	Taxonomía
Azolla filiculoides	Azola sudamericana		Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras -Anexo I (Catálogo Especies Exóticas Invasoras) Decreto Control de Especies Exóticas Invasoras de la Comunidad Valenciana -Anex I	Genero:Azolla Familia:Azollaceae Orden:Salviniales Clase:Pteridopsida Phylum:Pteridophyta Reino:Plantae
Eichhornia crassipes	Camalote		Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras -Anexo I (Catálogo Especies Exóticas Invasoras) Decreto Control de Especies Exóticas Invasoras de la Comunidad Valenciana -Anex I	Genero:Eichhornia Familia:Pontederiaceae Orden:Pontederiales Clase:Rosopsida Phylum:Magnoliophyta Reino:Plantae
Gambusia holbrooki	Gambusia	Gambúsia	Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras -Anexo I (Catálogo Especies Exóticas Invasoras) Decreto Control de Especies Exóticas Invasoras de la Comunidad Valenciana -Anex I	Genero:Gambusia Familia:Poeciliidae Orden:Cyprinodontiformes Clase:Actinopterygii Phylum:Chordata Reino:Animalia
Lonicera japonica	Madreselva japonesa		Decreto Control de Especies Exóticas Invasoras de la Comunidad Valenciana -Anex II	Genero:Lonicera Familia:Caprifoliaceae Orden:Dipsacales Clase:Rosopsida Phylum:Magnoliophyta Reino:Plantae
Nymphaea mexicana			Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras -Anexo I (Catálogo Especies Exóticas Invasoras)	Genero:Nymphaea Familia:Nymphaeaceae Orden:Nymphaeales Clase:Magnoliopsida Phylum:Magnoliophyta Reino:Plantae
Salvinia natans	Salvinia		Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras -Anexo I (Catálogo Especies Exóticas Invasoras) Decreto Control de Especies Exóticas Invasoras de la Comunidad Valenciana -Anex I	Genero:Salvinia Familia:Salviniaceae Orden:Salviniales Clase:Pteridopsida Phylum:Pteridophyta Reino:Plantae
Trachemys scripta	Galápagos americano	Tortuga americana	Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras -Anexo I (Catálogo Especies Exóticas Invasoras) Decreto Control de Especies Exóticas Invasoras de la Comunidad Valenciana -Anex I	Genero:Trachemys Familia:Emyidae Orden:Testudines Clase:Reptilia Phylum:Chordata Reino:Animalia

### Otros riesgos:

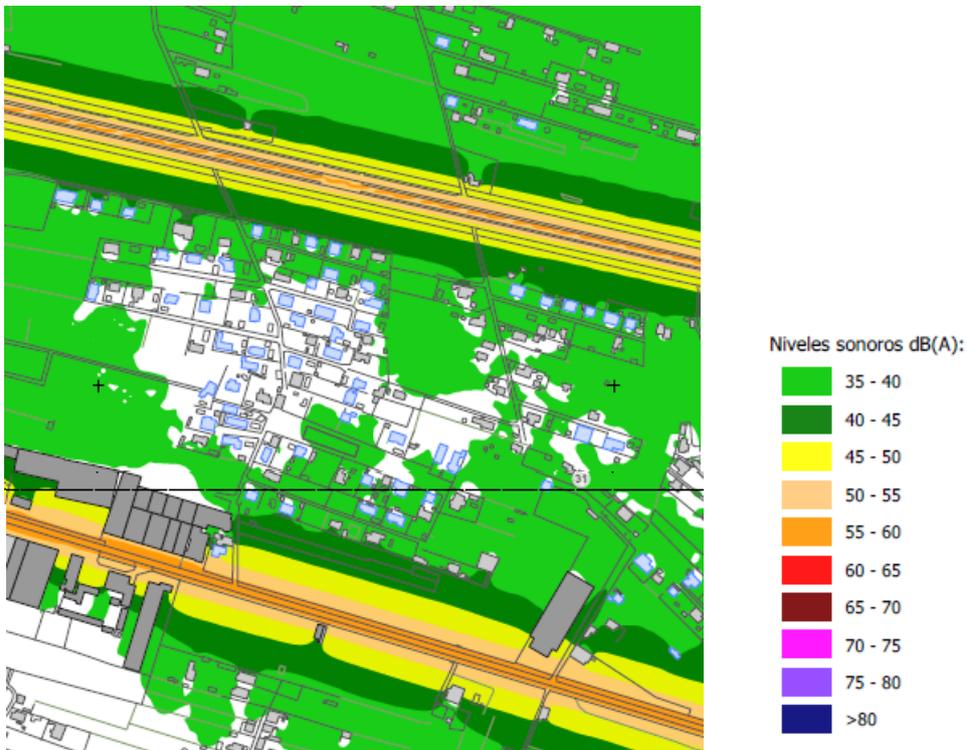
Tras consulta con el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de este Ayuntamiento, se tiene constancia de que existe un importante riesgo poblacional, una permanente circulación de vehículos urbanos y rurales en el entorno próximo, con los riesgos adicionales que conlleva, y una casuística sustancial de incendios de matorral que el Servicio Municipal de bomberos atiende. Asimismo, se afirma la existencia de peculiaridades propias de estas zonas y una accesibilidad dificultosa y restringida en la mayoría de los casos para los vehículos de bomberos.

En materia acústica no se observa afección tal y como se observa en las siguientes capturas de los planos del Mapa acústico del término municipal de Castelló de la Plana, aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en fecha 28 de diciembre de 2023 y publicado en el BOP del 9 de enero de 2024.





Captura del mapa de ruido total en el periodo de día en el que se observa que no se llega a los 55 dB.

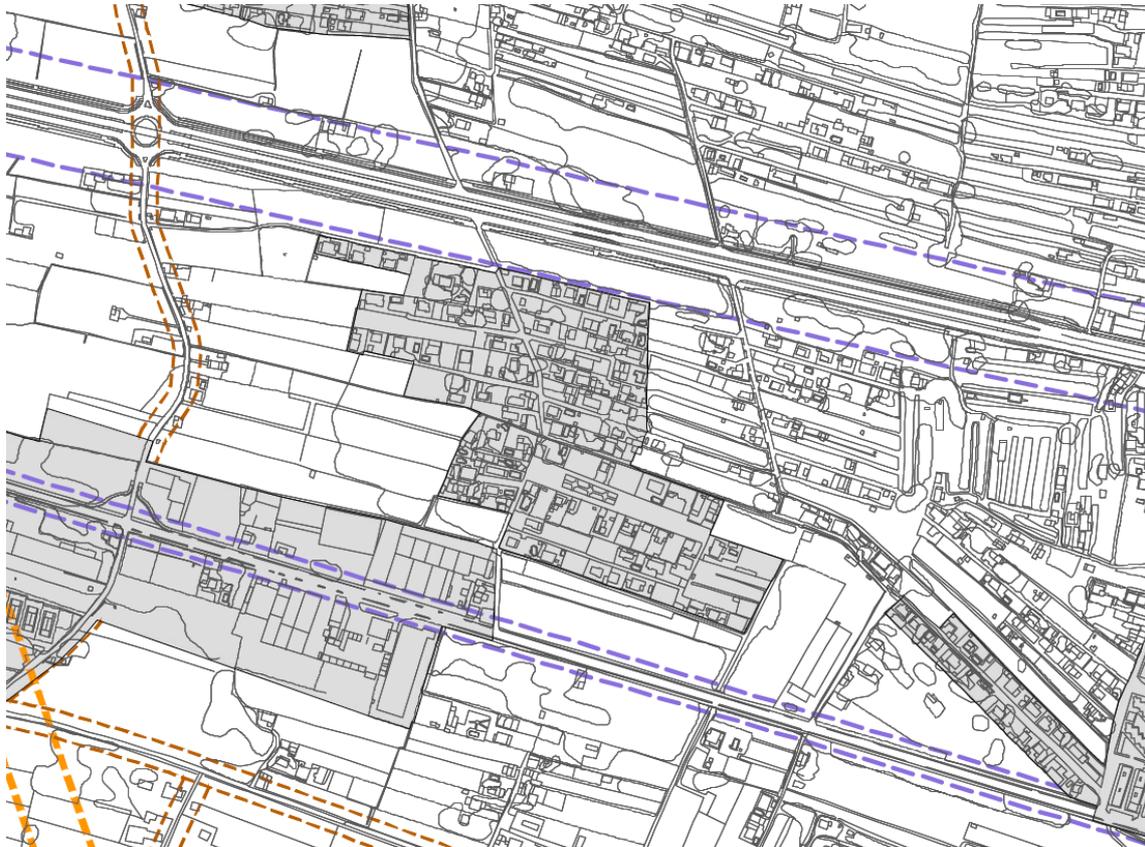


Captura del mapa de ruido total en el periodo de noche en el que se observa que no se llega a los 45 dB.





No se conocen más afecciones de las ya comentadas en este apartado.



Captura de la serie de planos de ordenación G. AFECCIONES del PGE en la que se observa la ausencia de afecciones en el ámbito del PRI-M-57.

### 3.4 PARCELARIO Y VIVIENDAS EXISTENTES

Como ya se ha citado anteriormente las parcelas originales son de tendencia longitudinal, y de tamaño mediano. Si bien, se detecta que dentro de las mismas se realizan subdivisiones con el objeto de implantar una vivienda en cada una de ellas, atravesando con un camino privado toda la parcela para poder acceder a dichas particiones. En las siguientes capturas se observa detalle de la comparativa entre el estado actual de varias parcelas y su estado original en 1956.



Ortofotografía año 2021. Fuente: ICV

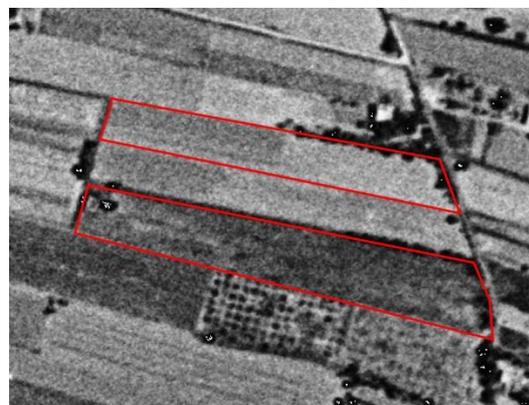


Imagen vuelo 1956. Fuente: ICV



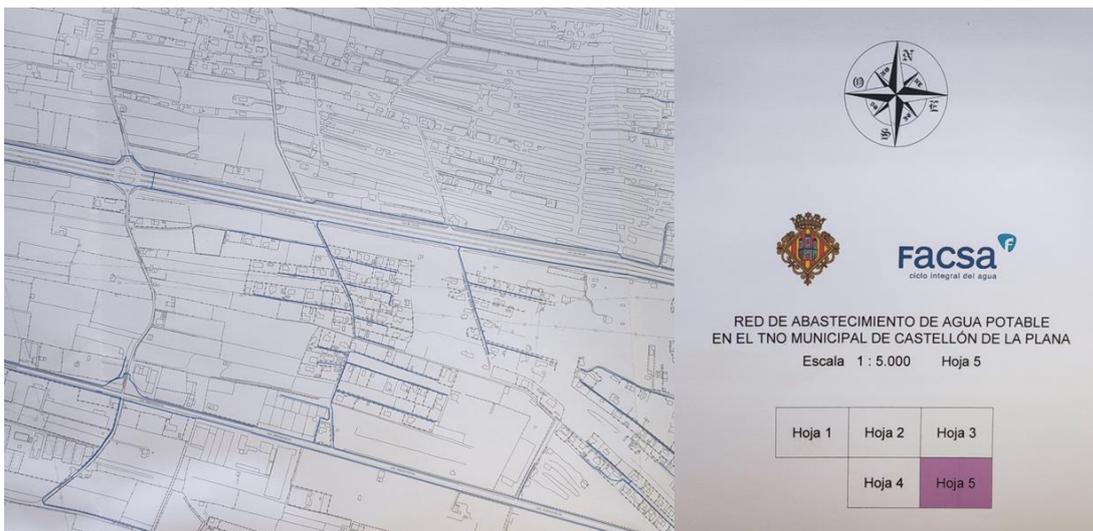


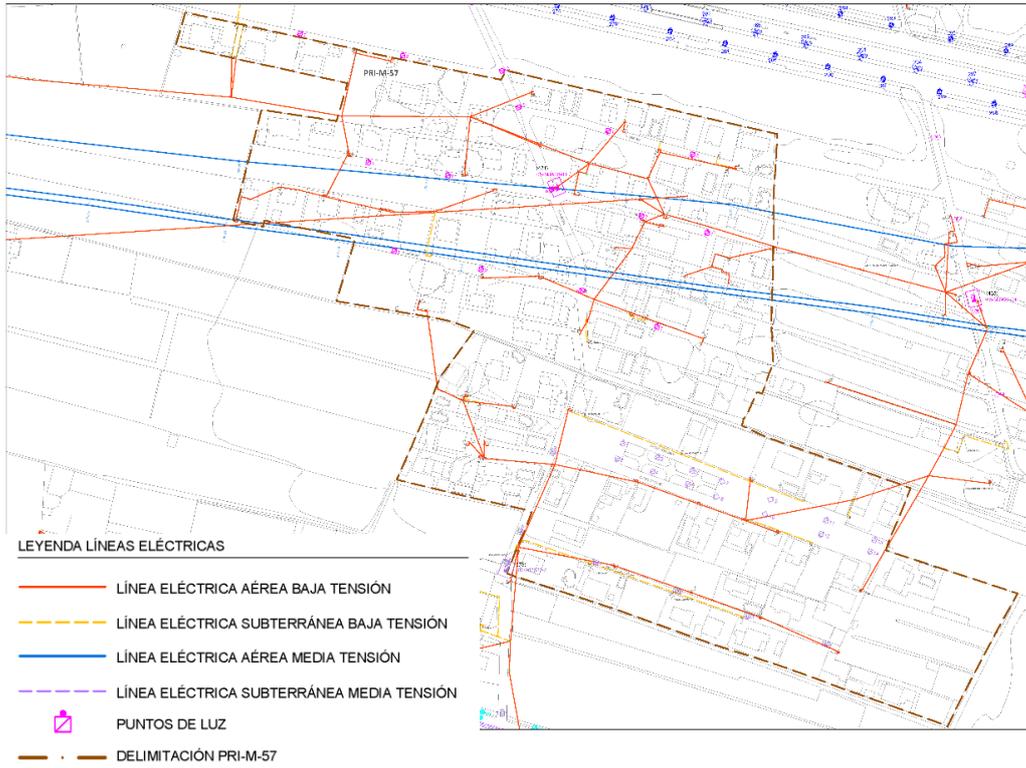
La edad de la edificación, superficies construidas, superficies de parcela y otros datos de interés se encuentran recogidos en el documento “INVENTARIO DE EDIFICACIONES” que acompaña a esta memoria. De dichos datos se observa que sólo dos viviendas son anteriores a 1955, 7 fueron construidas en la década de los 60, 35 edificaciones fueron construidas en la década de los 70, 12 en la década de los 80, 15 en la de los 90 y 9 edificaciones entre 2000 y 2007.

### 3.5 SERVICIOS EXISTENTES

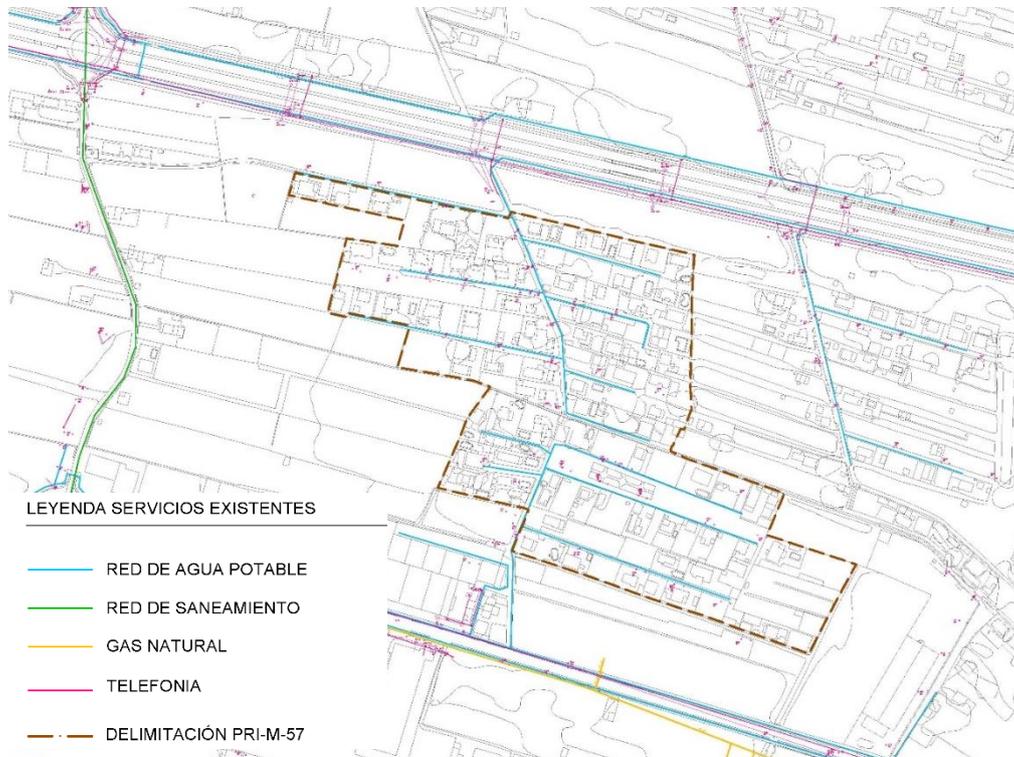
Aunque se clasifica como urbano, éste carece de todos los servicios y condiciones urbanísticas adecuadas para lograr un buen funcionamiento respecto a la calidad de vida de la ciudadanía que habita en este ámbito.

Tras visita de campo y consulta con la información disponible en este ayuntamiento y la suministrada por FACSA e Inkolan, se han detectado los siguientes servicios existentes: telefonía, alumbrado, suministro eléctrico, y agua potable. No obstante, no existe una red de saneamiento, por lo que el vertido de aguas residuales no se encuentra solucionado en estos momentos.





Plano instalaciones eléctricas existentes. Fuente: Elaboración propia.



Plano instalaciones existentes. Fuente: Elaboración propia.





El suministro eléctrico y la telefonía se realizan de forma aérea mediante cableado entre postes. Dichos postes se encuentran tanto en caminos adosados a muros de vallado de las parcelas, como en el interior de estas en algunos casos.

Las viviendas implantadas carecen de un sistema conjunto de evacuación de las aguas residuales.





## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. SOLUCIÓN ADOPTADA

---

#### 1.1 ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Se consideran tres alternativas, las cuales se describen a continuación:

##### **Alternativa 0**

En primer lugar, hay que considerar la alternativa cero, que consiste en no realizar una urbanización. En la actualidad se observa una carencia de servicios, así como una deficiente calidad de respecto a la habitabilidad.

Impera la obligación de establecer medidas y realizar actuaciones para mitigar los riesgos existentes, así como evitar los vertidos y garantizar la preservación de biodiversidad del entorno.

En esta alternativa se dejaría sin resolver la problemática existente, recogiendo esta, entre otros, los siguientes aspectos:

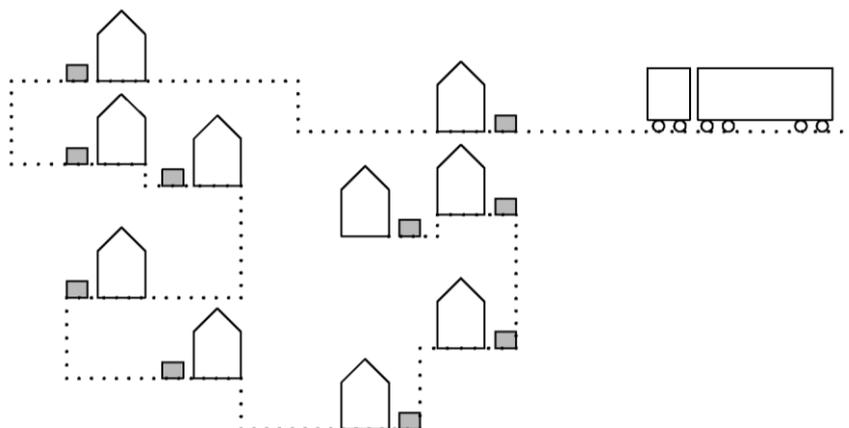
- Vertidos incontrolados
- Falta de regularización de las viviendas existentes
- Viales estrechos insuficientes para los vehículos de emergencia

Por todo ello, no se considera adecuada dicha propuesta.

##### **Alternativa 1**

El aspecto más relevante al que hay que poner solución, es el problema de la depuración de las aguas residuales, por lo que en esta alternativa únicamente se plantea la colocación de depuradoras individuales para cada vivienda, en el interior del límite de la parcela correspondiente. El resultado de esta propuesta generaría un mantenimiento indefinido de las depuradoras individuales, así como un compromiso de los propietarios con empresas que recojan los residuos resultantes.





No se aborda la carencia de una urbanización adecuada, así como los problemas ambientales que produce el estancamiento de las aguas de las acequias existentes.

Pese a que las depuradoras serían de pequeñas dimensiones, ocuparían parte del espacio libre de las parcelas. El sistema sería de difícil control y con un coste elevado a largo plazo.

Si bien, sería una manera de incorporar los servicios necesarios, no se mejorarían los viales ni se trataría de mejorar la urbanización existente, además de no cumplir con lo establecido por la DATE del PGE que establecía lo siguiente:

*“La construcción de depuradoras que den servicio a grupos reducidos de viviendas podría ser válido si no fuera por el gran número de viviendas existentes que podría conllevar hacer inviable su gestión y el control de los vertidos. No se puede valorar el alcance de esta medida ya que no se han aportado datos concretos por lo que en base al principio de precaución lo mejor es no admitirla.*

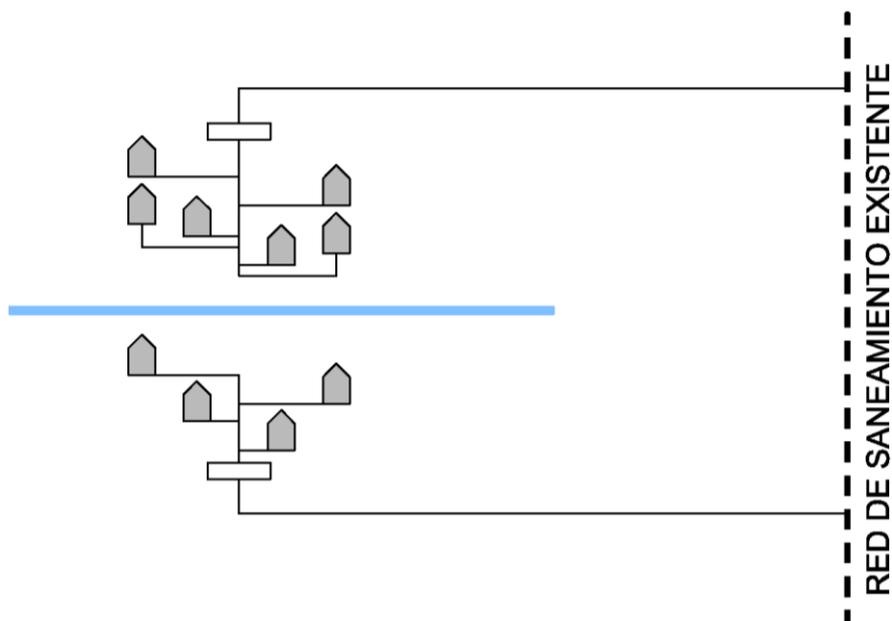
*El informe emitido el 24 de octubre de 2018 por la Confederación Hidrográfica pone de manifiesto el problema existente con la recogida y gestión de las aguas residuales procedentes de núcleos dispersos y urbanizaciones aisladas. A este respecto señala **que las autorizaciones de vertido se darán para un grupo mínimo de 250 habitantes equivalentes, ...**”*

Por todo ello, no se considera adecuada la propuesta.

## Alternativa 2

El ámbito delimitado por el PRI es atravesado por la acequia Patos de oeste a este dividiéndolo en aproximadamente dos mitades. En la actualidad, a la parte norte se accede por la Avda. del Mar y la parte sur por la Avda. Hermanos Bou.





Esta alternativa plantea la posibilidad de tratar como dos ámbitos diferenciados estas zonas, manteniendo su conexión con el resto de la trama urbana de conformidad como se está realizando en el momento de su estudio. Si bien, se ensancharían los viales necesarios y se mejoraría la urbanización en general, incorporando un sistema de saneamiento convencional que conecta desde el grao con la depuradora del municipio.

En este sentido, se prescindiría de la dificultad añadida que supone el cruzar dicha acequia, no obstante, resultaría una ejecución del doble de longitud de conducción para el saneamiento, al tener que discurrir una línea de evacuación de aguas residuales por cada avenida que limita el ámbito del PRI al norte y al sur.

Esta propuesta encarecería mucho la ejecución, por lo que no se considera adecuada.

### Alternativa 3

Se estudia el ámbito del PRI como ámbito completo, debiendo atravesar la acequia Patos para dar continuidad entre la zona norte y la sur. Estableciendo como conexión principal su acceso por la Avda. Hermanos Bou, aunque se mantiene la salida existente a la Avda. del Mar.





Se ensanchan viales donde se considera necesario y se mejora la urbanización en general, incorporando un sistema de saneamiento convencional que conecta desde el grao con la depuradora del municipio.

De este modo se genera la accesibilidad a los espacios públicos existentes en esta zona de actuación, favoreciendo la relación de la ciudadanía que habita en ella.

## 1.2 ALTERNATIVA SELECCIONADA

Se selecciona la alternativa 3 que consiste en la ordenación conjunta de las dos áreas separadas por la acequia Patos, con el objetivo de crear una unidad urbanística con fácil acceso desde todas las parcelas a la zona verde que se propone.

A través del viario existente que se amplía y mejora, se localizarán las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del desarrollo urbano que se pretende regularizar. Además de la continuación de los viales de acceso a las parcelas, se conecta la calle Marfil con la calle Acacias.

Se han tenido en cuenta los valores ambientales y paisajísticos del ámbito de afección, así como la conexión con el resto de los elementos de la infraestructura verde mediante la red viaria peatonal propuesta. En la normativa para el desarrollo de este PRI se incorporan los condicionantes necesarios para su integración paisajística, tal y como aparece justificado en el apartado 10. *RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL* del Estudio de Integración Paisajística que acompaña a este documento.

La densidad edificatoria definida es 0,2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, la cual se considera lo suficientemente reducida para preservar el carácter de zona residencial de baja densidad colindante a zona rural. También se restringe la ocupación en parcela (únicamente el 30% de su superficie total) y el sellado de suelo para cumplir dicho objetivo.





Plano de preexistencias con vector de conexión pretendido. Fuente: Elaboración propia.

En relación con la preservación de la biodiversidad, la vegetación también se define, debiendo incorporar especies adaptadas al alto nivel freático propio de marjal y se potencia un diseño que favorece el establecimiento de las especies de fauna y flora de interés.

En general, los parámetros de la edificación y urbanización son los adecuados para preservar el paisaje del marjal de Castelló de la Plana. En este sentido, se destaca el modelo de vallado mediante malla metálica con vegetación adosada, el cual dotará de una imagen urbana de calidad y que por su permeabilidad mejora la circulación del agua de escorrentía y de la fauna.

En la propuesta se define un espacio libre que incluirá, plazas públicas de aparcamiento, zona verde y posibilidad de incorporar un equipamiento, si en el futuro se considerara necesario. La zona verde tendrá un diseño que también ayudará al asentamiento de las especies de interés ambiental, y generará una zona de ocio y esparcimiento para la ciudadanía.

Para la seguridad de la población que habita las viviendas existentes y debido al riesgo de incendio del entorno, se incluye en el diseño de la urbanización las medidas necesarias para mejorar el acceso de los vehículos de emergencias. Todo ello, teniendo en cuenta que las viviendas que albergará el ámbito del PRI-M-57 son mayormente existentes y que la capacidad de acción es muy limitada debido a la escasez de espacio público en un núcleo urbano ya consolidado por la edificación. Por ese motivo, se fija que los viales tendrán una sección de 5 metros de ancho, consistente en plataforma única, sin desniveles, construida mediante pavimentos permeables que garanticen el drenaje sostenible. El carácter de dicha red viaria será peatonal con acceso de vehículos motorizados exclusivo a residentes.

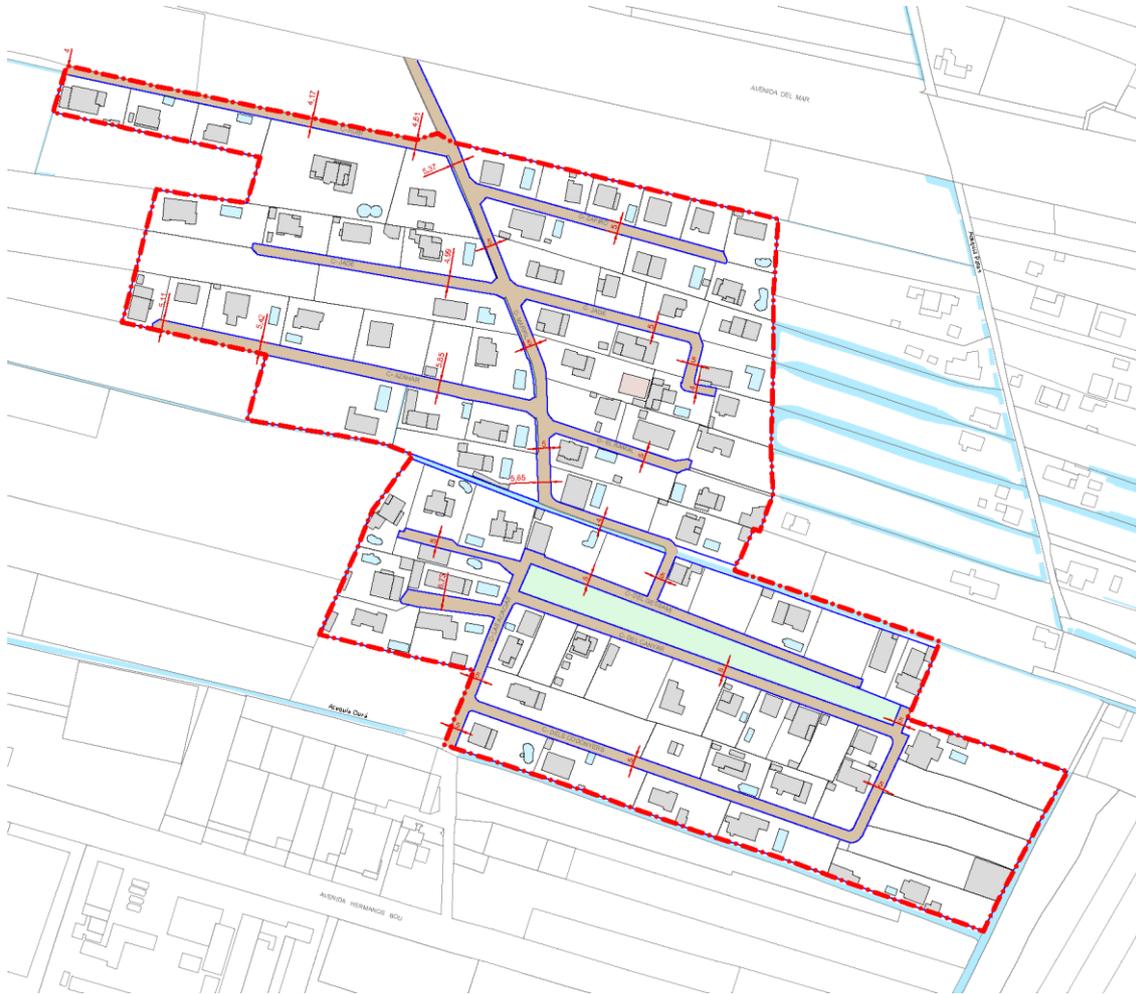
Las acequias existentes se mantendrán y se mejorarán favoreciendo la escorrentía de las aguas en episodio de lluvias. Asimismo, esta acción mejorará las condiciones para la biodiversidad de la zona.





Las instalaciones discurrirán subterráneas a lo largo de los viales que se amplían y urbanizan, eliminando postes y cableado aéreo.

Se mejora los accesos desde la avda. del Mar y desde la avda. Hermanos Bou.



Plano de la ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia

### 1.3 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La propuesta realizada en el PRI-M-57 **no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural** recogidas en el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

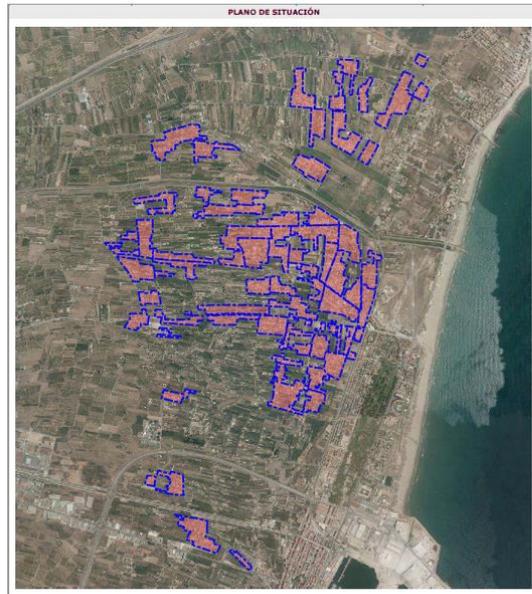
El ámbito de actuación está definido como Zona Urbanizada Residencial de Baja densidad, tal y como se cita al principio de este documento, asimismo, se cumplen los parámetros establecidos en la ficha de gestión PRI – MARJALERÍA, cuya captura se adjunta a continuación.





NOMBRE SECTOR: MARJALERÍA CÓDIGO: PRI-MARJALERÍA

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



## 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 prevendrá 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. Encuzar, 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 viabilidad 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.

No se localizan dotaciones de carácter estructural en este ámbito.

Se impone como condición el establecimiento de medidas contra el riesgo de inundación, así como para evitar vertidos y preservar las especies que habitan en el entorno. Lo cual se tiene en cuenta y se incorpora mediante la ordenación pormenorizada propuesta y los condicionantes para el futuro proyecto de urbanización. A continuación, se reproducen dichos condicionantes de carácter estructural:

#### ***"Condiciones de 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 cajado 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.”

## 2. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Como ya se ha mencionado anteriormente, se ha consultado la información disponible en el padrón municipal. Se ha observado que hay empadronadas 61 personas de las cuales 29 son hombres y 32 mujeres, tal y como ya se ha detallado en el apartado referente a la población del punto 3.1 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO NATURAL, PAISAJÍSTICO Y SOCIAL de esta memoria.

La propuesta realizada cumple con el objetivo de mejorar la calidad de vida del conjunto de la ciudadanía, además de cumplir con **los criterios y reglas para la planificación desde la perspectiva de género que se introducen en el TRL0TUP en su anexo XII**. Su cumplimiento se detalla a continuación:





## 1. Urbanismo para las personas:

Se trata de un ámbito muy acotado en un entorno rural de valor paisajístico y ambiental donde abunda la vivienda diseminada.

Se toman los datos e información de la que dispone el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, analizando especialmente los datos del padrón donde se pueden observar aquellos más relevantes a tener en cuenta (edad, género, estudios, ocupación, diversidad funcional).

Asimismo, en la participación ciudadana se obtiene información acerca de las necesidades a cubrir por el segmento de población que habita en el entorno donde se va a materializar la actuación.

## 2. Red de espacios comunes:

Se define la red de espacios comunes identificando los elementos que la componen de conformidad con el anexo del TRLOTUP antes mencionado. Si bien es una actuación singular por consistir en la mejora de un núcleo de viviendas existentes, sí se presta especial atención a la introducción de las instalaciones necesarias para la calidad de vida, la posibilidad de la mezcla de usos (compatible uso terciario) con el objeto de dar servicio a la ciudadanía que habita el entorno de la actuación, mejorar la accesibilidad y los espacios de relación, así como mejorar los accesos desde las principales vías de comunicación, entre otras cosas.

En este sentido hay que destacar lo siguiente:

- Carácter peatonal de los viales propuestos
- Mejora del espacio de uso público introduciendo zona ajardinada que favorecerá la relación entre la ciudadanía, y con mobiliario urbano de diseño inclusivo. Se localiza una zona para la recogida de residuos cercana a los viales principales y a una distancia adecuada para su aproximación a pie.
- Trazado de las instalaciones de saneamiento para el vertido de aguas residuales
- Urbanización respetuosa con el medio ambiente que mejora la habitabilidad del espacio público, evitando el calentamiento excesivo de los materiales
- Diseño de sección viaria con plataforma única, sin desniveles, que responde a la necesidad de una accesibilidad universal y el ancho de la sección de 5 m que garantiza el acceso a los vehículos de emergencia, favorece la asistencia a aquella franja de población más necesitada.
- Comunicación de todo el ámbito con el espacio público de ocio y esparcimiento
- Mejora accesos
- Consideración del transporte público





### 3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana

Como ya se ha mencionado anteriormente, se conecta una zona actualmente separada físicamente por una acequia mediante un vial peatonal a partir del cual se posibilita el acceso directo a pie y disfrute de todas las viviendas incluidas en el PRI de la zona de uso público.

También se produce la compatibilidad con el uso terciario para posibilitar el posible uso terciario.

### 4. Combinación de usos y actividades

Además de permitir el uso terciario como compatible al residencial, se siguen los criterios que fija el Plan de Ordenación Pormenorizada a la hora de instaurar una actividad, de manera que se garantice la adecuada convivencia de usos.

Se mejora la movilidad sostenible y se favorece el acceso al transporte público.

### 5. Seguridad en el espacio público

Los itinerarios de la red de espacios comunes son recorridos a pie accesibles, y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad. Asimismo, se introduce toda la señalética vial necesaria para un adecuado funcionamiento.

### 6. Habitabilidad en el espacio público

Las dimensiones, diseño y materialidad de los espacios públicos son los adecuados.

### 7. Vivienda

El tipo de vivienda que se permite es la unifamiliar por el carácter del entorno existente y la voluntad de mantener la baja densidad existente. No obstante, los parámetros urbanísticos permiten la diversidad en el diseño de sus espacios siempre y cuando éstos sean acordes a la legislación vigente.

### 8. Movilidad

Se diseña el espacio público como peatonal y con tráfico rodado exclusivo para residentes, se conecta el carril bici de Avda. Hermanos Bou con el ámbito del PRI. Se tiene en cuenta la proximidad del transporte público (TRAM por Avda. del Mar y autobús por Avda. Hermanos Bou) mejorando su conectividad al comunicar las dos zonas separadas en la actualidad por la acequia Patos.





## 9. Transversalidad

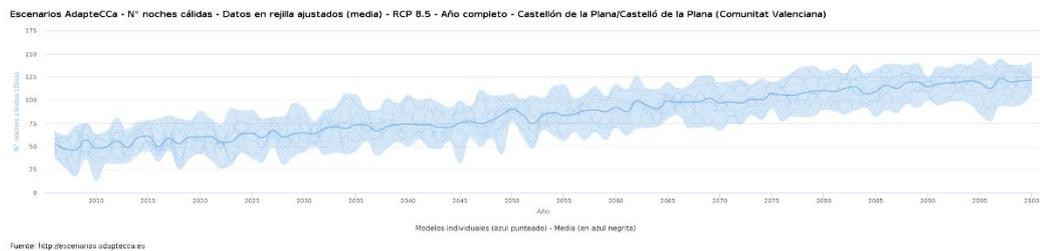
Se tiene en cuenta la cuestión de género desde el primer momento, incorporando mecanismo para la obtención de información en todas las fases de la participación pública y poniéndolas en práctica en la propuesta realizada.

### 3. PERSPECTIVA CLIMÁTICA

De conformidad con la ley LEY 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, especialmente en lo establecido en su artículo 24 relativo a los instrumentos de planificación, se incorpora la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental de este instrumento de planeamiento municipal que desarrolla ordenación detallada.

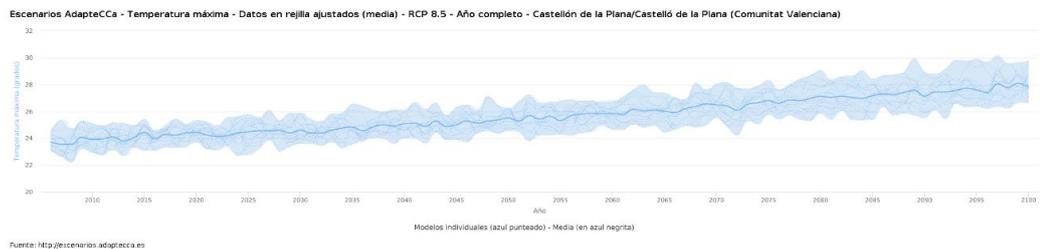
#### 3.1 ANÁLISIS DE RIESGOS Y VULNERABILIDAD ACTUAL Y PREVISTA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Es indudable la afección que genera el cambio climático en el territorio, como muestra se incorporan a continuación diferentes capturas de la evolución prevista hasta el año 2100 del visor de escenarios de cambio climático adapteCCa.es en relación con el aumento de la temperatura, y de las precipitaciones y su intensidad.



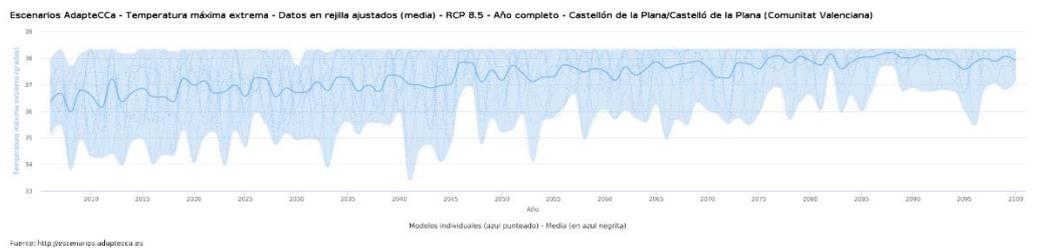
Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

Gráfico que muestra el aumento del número de noches cálidas. Fuente adapteCCa.es



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>

Gráfico que muestra el aumento de la temperatura. Fuente adapteCCa.es



Fuente: <http://escenarios.adaptecca.es>





Gráfico que muestra el aumento de la temperatura máxima extrema. Fuente adapteCCa.es

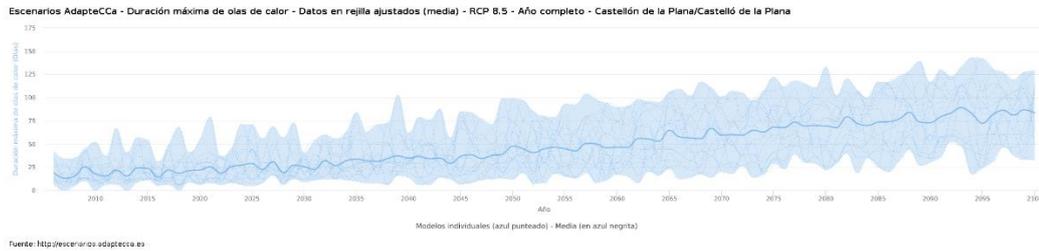


Gráfico que muestra el aumento de la duración de las olas de calor. Fuente adapteCCa.es

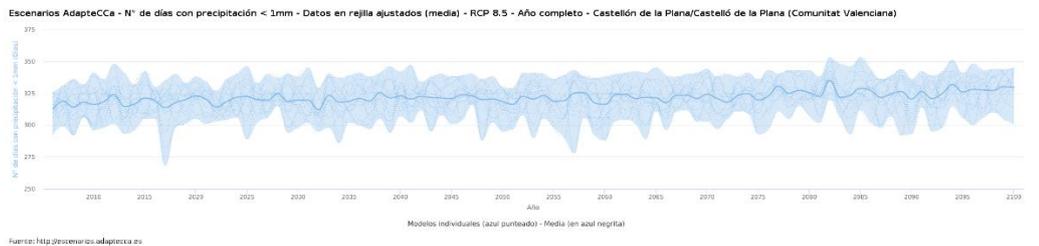


Gráfico que muestra el aumento del número de días con precipitación la duración de las olas de calor. Fuente adapteCCa.es

Por este motivo, es necesario evaluar desde la perspectiva climática las nuevas actuaciones urbanísticas que supongan un incremento en la huella de carbono y en el consumo de energía que pueda provocar un aumento del riesgo por el cambio climático.

En el Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible (en adelante PACES) aprobado por el Pleno de 30 de marzo de 2023 del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, se aplica el procedimiento de cálculo expuesto en el informe de riesgos y vulnerabilidades de dicho municipio y según lo establecido en la metodología, se obtiene el resultado final de la evaluación de los riesgos climáticos.

En este sentido, los sectores más afectados por el Cambio Climático, en función de los que presentan la máxima probabilidad de ocurrencia y con consecuencias muy graves o graves, son:

- Edificios
- Agua
- Agricultura y forestal
- Medio ambiente y biodiversidad
- Salud
- Protección civil y emergencias

Asimismo, en relación con la tendencia climática anual y estacional, se observan los siguientes hitos:





- Aumento de las temperaturas (medias, mínimas y máximas) mucho más acusado en el escenario extremo y en los periodos estivales, acompañado de olas de calor más frecuentes, intensas y duraderas.
- Variaciones no significativas en el régimen de precipitaciones anuales, con una ligera tendencia a la disminución y un incremento de los periodos con ausencia de precipitaciones, que puede verse agravado por eventos torrenciales que pueden provocar inundaciones. Potencial aumento de los temporales marinos.
- Potencial incremento de la evapotranspiración, evaporación, déficit hídrico y sequías. Proyecciones del aumento del riesgo de desertización agravada por la escasa cobertura vegetal y suelo, debido a fenómenos erosivos en las zonas de pendiente más pronunciada por lo general asociadas a espacios de mayor valor ambiental.
- Estacionalidad climática menos marcada con otoños y primaveras más cortos y veranos algo más largos, así como inviernos más extremos; más cálidos en las temperaturas máximas y mínimas.

Tabla 21. Sectores vulnerables relevantes para el municipio de Castelló de la Plana

Sectores	Calor extremo	Fuertes precipitaciones	Inundaciones	Tormentas	Sequías y escasez de agua	Incendios forestales
Edificios	Moderada	Moderada	Alta	Moderada		
Transportes		Baja	Alta			
Energía	Alta		Alta			
Agua	Alta		Alta	Baja	Alta	Baja
Residuos		Alta	Alta			
Urbanismo y ordenación del territorio			Alta		Moderada	
Agricultura y ecosistemas forestales		Moderada	Alta	Moderada	Alta	Alta
Medio ambiente y biodiversidad	Alta		Moderada		Alta	Moderada
Salud	Alta	Baja	Moderada	Baja	Alta	
Protección civil y emergencias	Alta	Alta	Alta	Moderada	Moderada	Moderada
Turismo		Moderada				
Industria	Moderada				Alta	
Zonas verdes y de recreo	Moderada	Alta			Alta	

Fuente: elaboración propia a partir de la metodología del Covenant of Mayors, 2021.

Tabla de sectores vulnerables incluida en el PACES.

Los datos extraídos de la matriz de sectores vulnerables muestran, entre otras, las siguientes conclusiones:

- Los principales riesgos para el municipio de Castelló de la Plana son las **inundaciones, las sequías y escasez de agua, el calor extremo y las fuertes precipitaciones.**
- Las fuertes precipitaciones e inundaciones derivadas (inundaciones repentinas, básicamente) afectan a las infraestructuras (carreteras, energía, etc.) y viviendas, así como a las zonas agrícolas y a la salud pública, sobre todo a los grupos de población más vulnerables. Además, acarrear pérdidas económicas, bien a los bienes y servicios públicos como a la propiedad privada.

### 3.2 EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ENERGÉTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Puesto que se trata de una actuación de regularización de las viviendas existentes, se entiende que no se producen modificaciones en las necesidades energéticas, al





permanecer la misma tipología y uso de la edificación. Si bien, se trabajará para incrementar la eficiencia energética, una vez se haya urbanizado el ámbito. Esto se debe a que será en dicho momento de la urbanización donde se realizaran todas las mejoras en relación al suministro de energía.

### 3.3 ANÁLISIS DE LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Para realizar un análisis del impacto de la actuación sobre las emisiones de gases de efecto invernadero, lo primero en lo que hay que hacer hincapié es que se mantiene el uso y las edificaciones existentes, puesto que la actuación pretendida consiste en regularizar las viviendas existentes mejorando su entorno más próximo mediante una urbanización adecuada y por tanto, no se produce una merma en la captura de CO<sub>2</sub>.

No obstante, la actuación sí puede introducir mejoras instaurando medidas destinadas a minimizar o compensar las emisiones de gases de efecto invernadero que se producen en la actualidad en caso de que no se puedan evitar.

### 3.4 MEDIDAS PARA COMBATIR EL CAMBIO CLIMÁTICO

La propuesta de ordenación incluida en este Plan de Reforma Interior recoge las siguientes medidas contra el cambio climático:



Figura 4; Enfoque de la mitigación y adaptación al cambio climático

Figura extraída de la Guía Directrices para la integración de la perspectiva climática en el procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planificación urbanística de la Comunitat Valenciana

Las medidas a instaurar pueden basarse en la mitigación o en la adaptación a los efectos del cambio climático.

El objetivo de la **mitigación** consiste en atenuar los efectos del cambio climático evitando o reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) a la atmósfera. La mitigación se consigue reduciendo las fuentes de esos gases, como por ejemplo incrementando el porcentaje de vegetación en el entorno. En este caso, se propone una zona verde con nueva vegetación dentro del ámbito delimitado por el PRI que formará parte de las medidas de mitigación de los efectos del cambio climático.

El objetivo de la **adaptación** es disminuir el riesgo de los efectos del cambio climático mediante acciones específicas sobre los factores que determinan la exposición y





vulnerabilidad de los diferentes receptores sensibles. En este sentido, el mantenimiento y mejora de la red de acequias para favorecer el desalojo del agua de escorrentía en momentos de lluvia intensa, la urbanización incorporando pavimento permeable, así como la apuesta por la preservación de las especies vegetales y animales de interés en el entorno próximo del ámbito de actuación, forman parte de estas medidas de adaptación.

#### MITIGACIÓN

INCREMENTO DE VEGETACIÓN	Nuevo diseño de zona verde, diseño de vallado incorporando vegetación
TRANSPORTE MÁS SOSTENIBLE	La conexión entre los dos núcleos residenciales favorece la conectividad a pie hacia los medios de transporte público existentes (TRAM en la avenida del Mar y autobús en avenida Hermanos Bou)
NO INCREMENTO DE OCUPACIÓN DE SUELO	Limitarse a regularizar lo existente sin ampliar el suelo urbanizado
OPTIMIZACIÓN DEL AGUA	Diseño de la red de abastecimiento y saneamiento más eficiente y mejorar la red existente.
ENERGÍA	Diseño más eficiente de la instalación de alumbrado público

#### ADAPTACIÓN

MEJORA DE LA PELIGROSIDAD POR RIESGO DE INUNDACIÓN	Pavimento permeable
	Mantenimiento y mejora de la red de acequias
DISMINUCIÓN EFECTO ISLA DE CALOR	Incremento de vegetación en zona verde y vallados
	Pavimentos blandos que no absorban el calor





#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

---

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo respecto a los siguientes extremos:

*“a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

##### 4.1 DOCUMENTO QUE SE TRAMITA. PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-M-57

El documento que se tramita es un Plan de Reforma Interior que desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural del municipio de Castelló de la Plana, aprobado por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 (BOP nº153, de 23 de diciembre).

El Plan de Reforma Interior PRI-M-57 abarca la zona localizada en la franja delimitada por la Avenida del Mar y la Avenida Hermanos Bou, siendo la más próxima al Grau de Castelló de la Plana dentro del ámbito del Marjal, caracterizándose por ser una zona de abundante vivienda diseminada.

La aprobación del presente instrumento tiene, precisamente, por objeto llevar a cabo la ordenación de un ámbito con alto grado de consolidación, que no dispone de todos los servicios urbanísticos, con la finalidad de regularizar las viviendas existentes y mejorar la situación ambiental del Marjal de Castelló de la Plana y contiene la documentación prevista en el artículo 40.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

##### 4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Actualmente la ordenación urbanística del municipio de Castelló de la Plana se recoge en:

- **Plan General Estructural**, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 (BOP nº153, de 23 de diciembre), en adelante PGE.

- **Plan de Ordenación Pormenorizada**, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022 (BOP nº 138-I de 17 de noviembre de 2022), en adelante POP.





Ambos planes contemplan el ámbito donde se pretende elaborar el **Plan de Reforma Interior PRI-M-57**, como suelo clasificado como urbano a desarrollar mediante PRI, cumpliendo este documento con todas las consideraciones de carácter estructural.

Las directrices para el desarrollo y urbanización de este ámbito, que se desarrollan con detalle en el punto 8.4 de la Memoria Justificativa del Plan General Estructural, provienen del objetivo de evitar efectos negativos en el medio ambiente y de las propias condiciones impuestas en la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del PGE que se concretan en la necesidad de solucionar/mejorar tres aspectos: los vertidos, la inundabilidad y la afección a las especies protegidas.

Tal y como se recoge en la ficha de planeamiento y gestión del Sector: Marjalera del PGE (Código: PRI-Marjalera), la ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará mediante Planes de Reforma Interior que cumplirán con los objetivos y las condiciones de urbanización y edificación establecidos en la misma.

#### **4.3 LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 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, *“la administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.”*

A tal efecto, se suspenderá la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en el ámbito del PRI-M-57 que abarca la zona localizada en la franja delimitada por la Avenida del Mar y la Avenida Hermanos Bou, en dicho ámbito sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación e implica también la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada.





Delimitación del ámbito de actuación del PRI-M-57 sobre ortofoto. Fuente elaboración propia.

