

NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-M-57



Ajuntament de Castelló de la Plana

VERSIÓN INICIAL





ÍNDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

- 1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 1.2 NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 2 NORMATIVA APLICABLE
- Artículo 3 INCOMPATIBILIDADES DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES
- Artículo 4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

TÍTULO II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- Artículo 5 CONDICIONES
- Artículo 6 CONEXIÓN CON EL RESTO DE LA CIUDAD
- Artículo 7 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
- Artículo 8 RED SECUNDARIA

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 9 CONDICIONES DE LA PARCELA
- Artículo 10 CONDICIONES PARA LAS VIVIENDAS EXISTENTES
- Artículo 11 CONDICIONES PARA LAS NUEVAS EDIFICACIONES





1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La finalidad de esta actuación es la ordenación pormenorizada y urbanización de un ámbito singular de suelo urbano con vivienda consolidada, en el que se dispone de la mayoría de los viales de acceso, pero no presenta la calidad ni los servicios urbanísticos adecuados.

Esta ordenación pormenorizada tiene como objetivo conservar la vivienda existente en el ámbito y posibilitar la edificación residencial en los solares resultantes tras la urbanización. En este sentido, en el momento de la reparcelación se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada que exceda al límite fijado en la normativa paisajística de la ordenación estructural (0,2 m² techo /m² suelo), así como la ponderación del aprovechamiento mediante coeficientes de homogeneización que respondan a la diferenciación por tamaño de parcela.

Asimismo, se mantiene la estructura viaria existente, dotándola de mayor dimensión en su sección de conformidad con la legislación urbanística vigente, que establece 5 m para vial peatonal pero con la posibilidad de que se admita que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas, según lo establecido en el apartado 2.5.b) del anexo IV del TRLOTUP.

Los parámetros urbanísticos y las condiciones de urbanización respetan lo establecido en el PGE, y se concretan un poco más las condiciones para los solares vacantes.

En relación con las dotaciones de carácter pormenorizado, además de la superficie viaria que se cede como vial público (9.103,23 m²) y dos pequeñas zonas de aparcamiento (427 y 401 m²), se dispone de una zona verde (1.326 m²), en el que se incorporará la posibilidad de ubicar pequeñas instalaciones de una sola planta de superficie inferior a un 5% para albergar servicios en el futuro si se considerara conveniente.

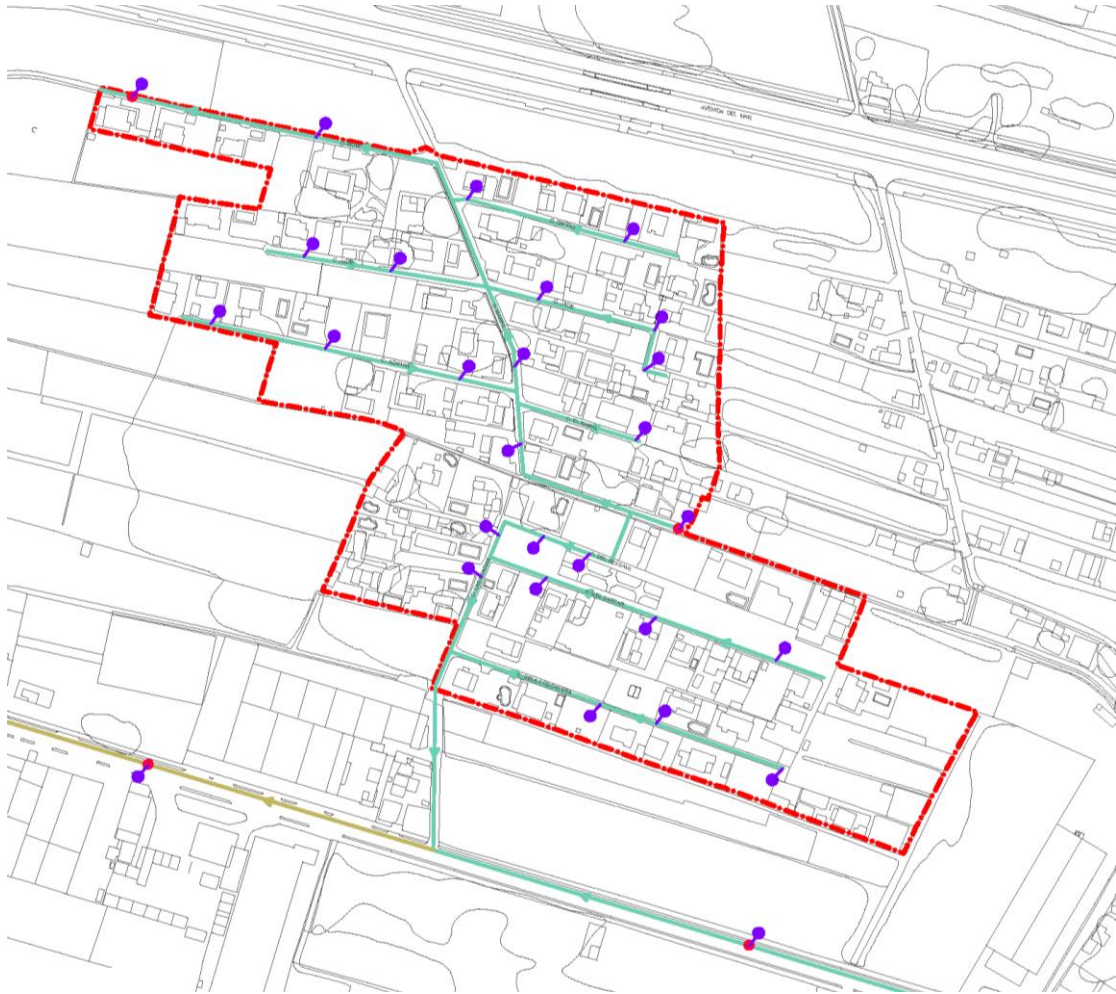
1.2 NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

Saneamiento:

Aguas residuales:

Se propone un nuevo trazado de conducción subterránea para la recogida de las aguas residuales. Debido a la dificultad de garantizar el adecuado funcionamiento de un sistema de conducción de las aguas mediante gravedad en un lugar con diferencia de cota casi nula, se opta por una solución técnica mediante vacío que conectará con la canalización principal en la avenida de Hermanos Bou mejorando el sistema de bombeo a la EDAR en la conexión de dicha avenida con el Camí de la Donació.





Plano de la red de saneamiento propuesta. Fuente: Elaboración propia

Aguas pluviales:

Las aguas pluviales derivadas de los viales y zonas verdes, así como de los espacios libres de edificación de las parcelas se dirigirán al sistema de acequias y regueros existente, el cual se mejorará con las nuevas canalizaciones que se ubicarán en los viales que no dispongan de una existente.

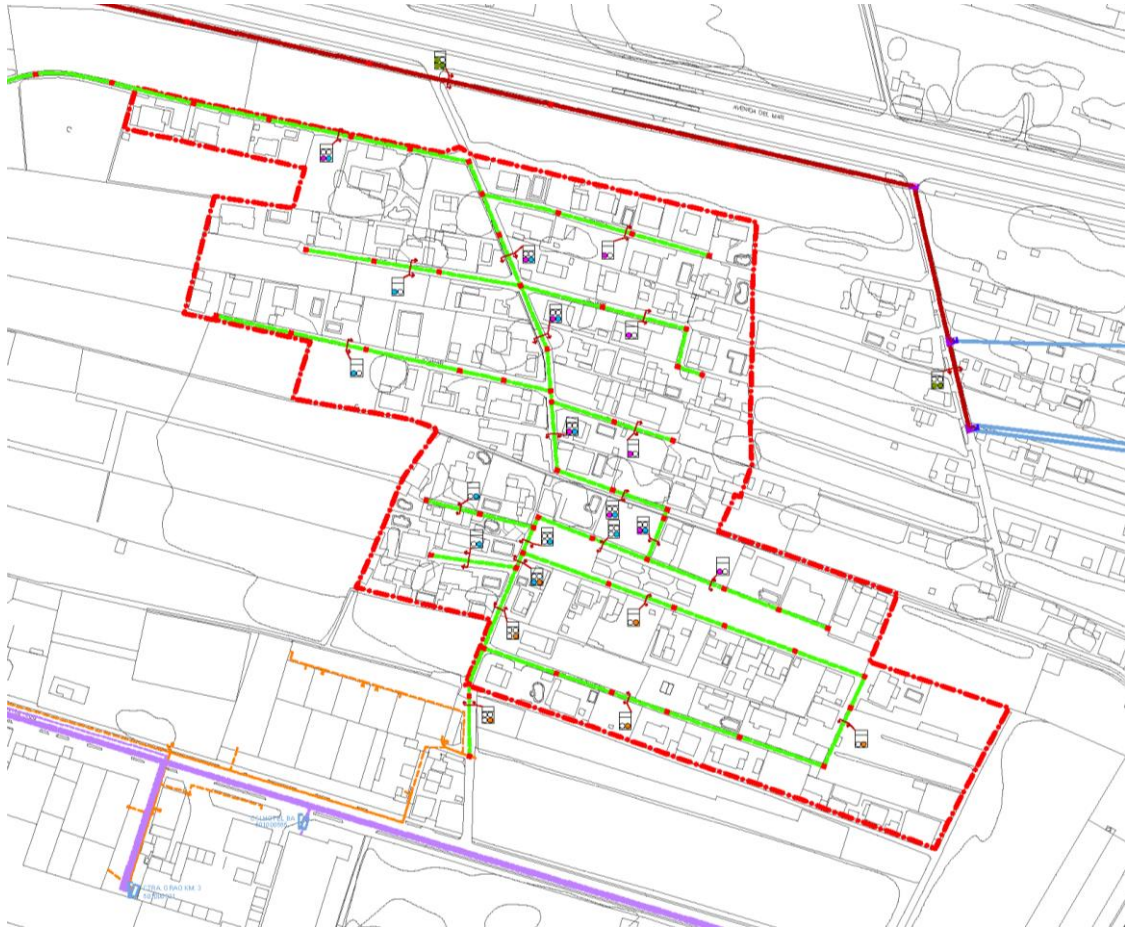




Electricidad:

Se modifica la instalación eléctrica existente discurriendo subterránea por los viales que dan acceso a las parcelas, eliminando los postes y cableado aéreo.

Las líneas de media tensión se derivan a la avda. del Mar desde un apoyo en el Camí de la Donació a partir del cual discurrirá subterránea hasta dicha avenida y volverá a encontrarse con la red aérea en el Carrer Vora Sèquia.



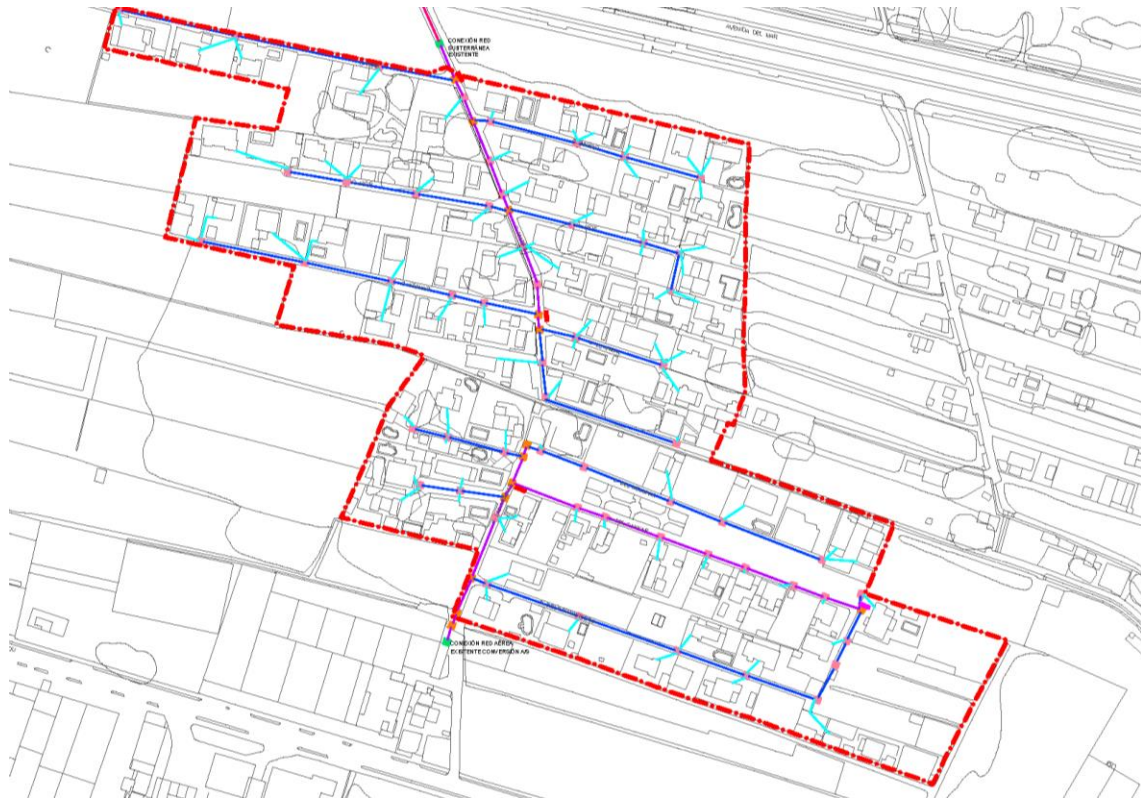
Plano de la red eléctrica propuesta. Fuente: Elaboración propia





Telefonía:

Se modifica la instalación de telecomunicaciones existente discurriendo subterránea por los viales que dan acceso a las parcelas, eliminando los postes y cableado aéreo.



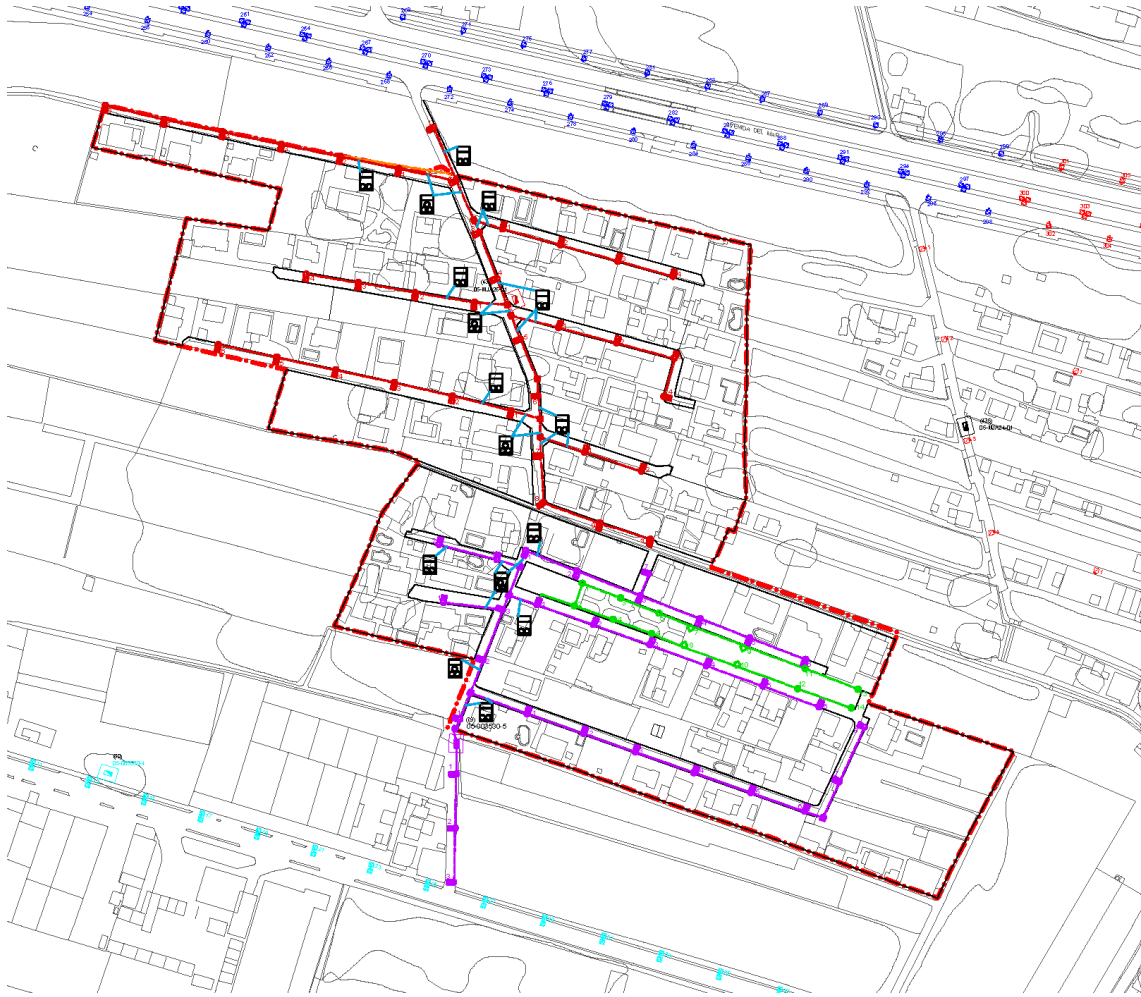
Plano de la red telefónica propuesta. Fuente: Elaboración propia





Alumbrado público:

Se modifica la instalación existente discurriendo el cableado subterráneo por los viales que dan acceso a las parcelas. Se propone el cambio de las luminarias existentes por otras de menor altura y menor impacto lumínico integradas en la línea del límite de la parcela con el espacio público en uno de los lados del vial. Estas luminarias tendrán una altura entre 4 y 6 metros separadas entre sí una distancia comprendida entre 15 y 25 metros.



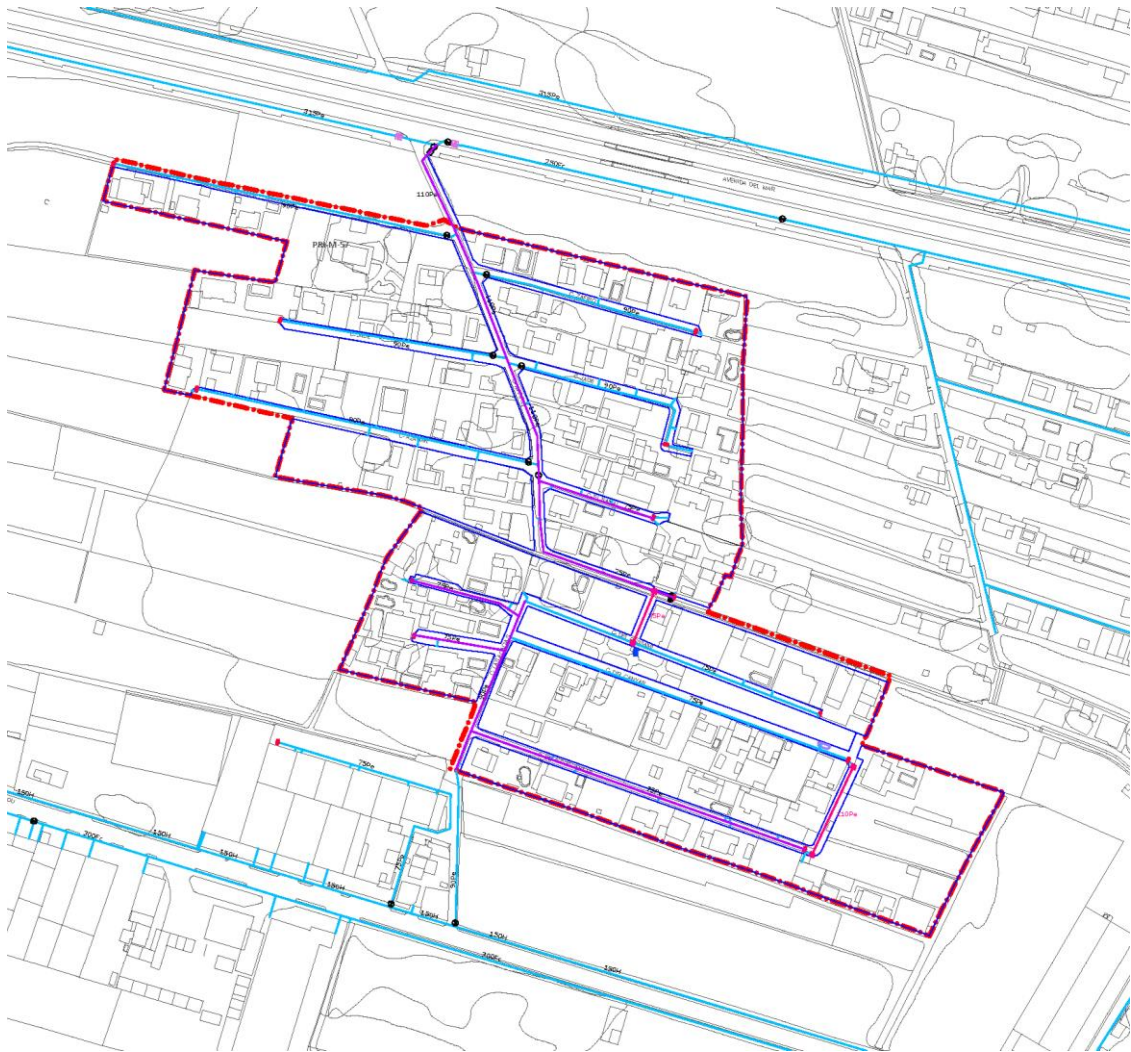
Plano de la red de alumbrado propuesta. Fuente: Elaboración propia





Agua potable:

Se completa la instalación existente dando servicio a las pocas parcelas que no lo tenían aún. El nuevo trazado se concentra en el ámbito sureste de la actuación. Se mantiene el diseño de canalización subterránea, no obstante, se sustituirán aquellas conducciones existentes que hagan inviable la colocación del resto de instalaciones.



Plano de la red de agua potable propuesta. Fuente: Elaboración propia





2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

A continuación, se detallan las ordenanzas que regulan este Plan de Reforma Interior:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas normas se aplicarán en el ámbito de actuación delimitado como PRI-M-57, 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 la normativa del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 2. NORMATIVA APLICABLE

La normativa de aplicación a este Plan de Reforma Interior, además de la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, son las determinaciones que establece el Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada para el ámbito delimitado como PRI-M-57.

Artículo 3. 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 regulado en el título X de las Normas Urbanísticas del PGE.

Artículo 4. 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 5. CONDICIONES**

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

CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unitario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Bloque exento
USOS PERMITIDOS	
RESIDENCIAL	Permitidos art.2.3 ordenanzas POP
INDUSTRIAL	No permitido
TERCIARIO	<p>Siempre que se realicen en tipología de edificación similar a la de vivienda unifamiliar y una edificación principal por parcela, manteniendo el carácter residencial de baja densidad del ámbito de una vivienda por parcela. Se permiten los siguientes, (art. 2.5 de las ordenanzas del POP):</p> <ul style="list-style-type: none">• Comercial: a)1, a)7, c), y d)• Administrativo• Residencial público: a)1, y b)• Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales: 1, 3, 5, 8 c) y 8d)• Aparcamiento• Docente• Sanitario asistencial: a)2, b), c) y d)• Infraestructuras - servicios urbanos <p>Puede compartirse el uso residencial y cualquier uso terciario de los aquí permitidos en la misma edificación, hasta un máximo del 50% de la edificabilidad, para el uso terciario.</p>
PORCENTAJE MÍNIMO RESERVA VPP	----
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	75.690 m ²
SUPERFICIE NETA	64.432,77 m ² (incluyendo acequias)





	63.843,81 m ² (excluyendo acequias)
SUPERFICIE DE CESIÓN	4.449,44 m ²
SUPERFICIE ZONA VERDE	1.326 m ²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	828 m ²
Aparcamiento	
SUPERFICIE VIARIA TOTAL	9.103,23 m ²
Superficie viaria existente	6.807,79 m ²
Superficie viaria a obtener	2.295,44 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.552 m ²
(teniendo en cuenta la edificabilidad ya materializada)	

Artículo 6. CONEXIÓN CON EL RESTO DE LA CIUDAD

Cualquier actuación, deberá favorecer y preservar la conexión con el resto de la ciudad.

La conexión viaria se mantendrá en sus puntos actuales de la Avda. del Mar y de Avda. Hermanos Bou.

Respecto a la conexión del resto de los servicios, el saneamiento discurrirá por la avda. de Hermanos Bou hasta conectar con el sistema existente en El Grao de Castelló para así llegar mediante la impulsión ya instalada a la depuradora del municipio. No obstante, el proyecto de urbanización podrá proponer una alternativa que mejore la anteriormente indicada.

Los suministros de agua potable se mantendrán subterráneos como en la actualidad y la electricidad y telefonía se replantearán para reducir el impacto visual y paisajístico del exceso de cableado existente.

Artículo 7. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Las características de la urbanización se adaptarán a la normativa ya definida en el planeamiento vigente del municipio de Castelló de la Plana (ficha de planeamiento y gestión del PGE de los PRIs situados en el marjal, así como la normativa relativa al paisaje de la unidad nº3 Marjal y la normativa de integración paisajística de dicha unidad de paisaje del POP).





La futura urbanización se condiciona a que su diseño favorezca la conservación de la biodiversidad existente en la zona, evitando su posible afección. El proyecto de urbanización se basará en las medidas correctoras que dé lugar el estudio de los hábitats de las especies protegidas y contendrá un anexo que detalle su adaptación al medio, teniendo en cuenta el mantenimiento de la red de acequias sobre las que puede verter las pluviales, nivel de iluminación, tratamiento de espacios libres y zonas verdes, red de saneamiento, y mantenimiento de la red de drenaje. También se incluirá un Programa de Vigilancia Ambiental.

En el proyecto de urbanización se reservará una partida presupuestaria que sirva para la regeneración natural del ámbito, incorporando especies autóctonas y eliminando las invasoras.

7.1 VIALES:

Se considerarán como viales de tráfico restringido, ya que su objetivo principal es el acceso a las viviendas.

Como criterio general se establece una anchura mínima de vial de 5.00 m. suficiente para que se crucen dos coches. No obstante, se permitirá cierta anchura menor por causas justificadas relacionadas con la conservación de las edificaciones principales ya existentes siguiendo los criterios del apartado 2.5.b) del anexo IV del TRLOTUP, que fija la posibilidad de que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas de 4 m (20% de las dimensiones mínimas).

Las características concretas de la urbanización se materializarán mediante plataforma única, y se definirá en función de los estudios y datos técnicos que se dispongan en el momento de la redacción del proyecto de urbanización.

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.

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.

7.2 INSTALACIONES:

El alumbrado público se instalará en un solo margen del vial, serán elementos de pequeña altura, que evitarán la contaminación lumínica. Si la gestión del alumbrado público lo permite se utilizará la energía de fuentes renovables.

Se realizará una adecuada integración de las infraestructuras ya presentes en la unidad (líneas eléctricas, líneas de telefonía, etc), estableciendo, su canalización enterrada cuando se ejecuten los nuevos proyectos.

Se prohíbe el vertido sin depurar, directo o indirecto de aguas residuales, así como el vertido o depósito permanente o temporal de todo tipo de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.





Se habilitarán sistemas de cerramiento de las zonas de recogida de residuos del espacio donde se ubiquen los contenedores, de forma que, se imposibilite el vertido de suciedad o escombros a la propia acequia, debiendo incorporar condicionantes paisajísticos en su diseño. Su ubicación de los contenedores, siempre el espacio físico lo permita, no afectará a recursos paisajísticos por lo que, en los proyectos de remodelación de las infraestructuras existentes, se valorarán todas las alternativas posibles para la ubicación de los mismos, con criterios paisajísticos.

7.3 ACEQUIAS:

No se permite la cubrición de acequias ni el cajeado 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.

Se conservarán y mantendrán descubiertos los canales de agua y acequias para favorecer la interacción entre la flora y la fauna de la zona, salvo en los casos en que sea imprescindible su cubrimiento para la funcionalidad de los servicios públicos y/o el viario. Como medida compatible con el mantenimiento de las acequias de hormigón se crearán pequeñas islas o refugios de vegetación y fauna, favoreciendo una rápida recuperación de las mismas cuando se lleven a cabo labores de limpieza y mantenimiento de las acequias.

En función de los estudios y datos técnicos que se dispongan en el momento de la redacción del proyecto de urbanización, se valorará en dicho proyecto, la posible modificación de la red de acequias aumentando sus calados y anchos.

7.4 ZONAS VERDES:

Se utilizarán, en cuanto al arbolado, la utilización de especies de zonas con alto nivel freático y de ribera.

El diseño de la zona verde debe ser de tipo naturalizado priorizando esta imagen frente a diseños con excesivo artificio, siendo reconocibles las referencias a los recursos paisajísticos de importancia en el ámbito como puede ser el patrimonio hidráulico histórico. Si se dispusiera arbolado se realizará en forma de bosquetes evitando pantallas lineales de vegetación. Dicho diseño procurará el aumento en la biodiversidad de la zona. Para ello, cada proyecto de urbanización realizará un inventario específico en cuanto a flora y fauna actual y potencial, previo a la elección de la alternativa final.

Los pavimentos serán blandos, predominantemente de arena morterenga, gravillas, etc. Se pueden introducir zonas con andenes de materiales más duros, pero siempre en una proporción máxima del 50% de la superficie de andenes totales. En caso de instalarse vallas, serán muy fluidas a fin de favorecer el paso de la fauna. Se establecerá un sistema de riego automatizado que permita un riego controlado y asimismo economizar gastos de mantenimiento.

Los carteles de tipo divulgativo que se instalen responderán a un diseño único para toda la unidad realizado con materiales naturales y líneas simples, de la





misma forma que el resto de mobiliario urbano a emplear. Estos carteles, contendrán información tanto de los valores ambientales del entorno en cuanto a fauna y flora, como en cuanto a otro tipo de recursos paisajísticos a los que se puede acceder, tanto visualmente (por estar contenidos en la cuenca visual de la zona), como funcionalmente, indicando, los principales recorridos, a los que se puede tener acceso desde el área, para el conocimiento del resto de recursos en la unidad.

Artículo 8. RED SECUNDARIA

La red secundaria de dotaciones se compone por una zona verde, dos pequeños ámbitos dotacionales destinado a aparcamiento, y el espacio público conformado por los viales.

La zona verde se delimita en un espacio ya destinado a uso público en la que se podrá ubicar una pequeña instalación de una sola planta de superficie inferior a 5%.

Los espacios destinados a aparcamiento dispondrán de arbolado.

Se considera conveniente un diseño “participado” e inclusivo del espacio público, con los habitantes y usuarios más próximos, teniendo en cuenta las relaciones entre la población y la atención a todas las edades.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 9. CONDICIONES DE PARCELA

- a. **Superficie mínima:** la existente
- b. Sobre las parcelas resultantes del proceso de reparcelación se aplicará lo siguiente:

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.
- c. Se prohíbe la división en régimen de propiedad horizontal dentro del ámbito.
- d. **Elevación de la cota del terreno:** Se debe respetar la rasante preexistente del terreno, evitando elevaciones sobre su cota natural a más de 20 centímetros de ella.
- e. **Vallado:** si lo hubiera, será permeable a fin de permitir el paso de la fauna, con una altura máxima de 2,5 m, y se realizará con elementos





vegetales, quedando prohibidas las obras de fábrica, salvo la necesaria para una instalación adecuada de elemento de gran calado que sirva como apoyo para la vegetación, que tendrá una altura máxima de 20 cm. Todo ello, teniendo en cuenta los pasos de fauna.

- f. **Vegetación:** Se utilizarán especies propias de terrenos con alto nivel freático o de ribera adecuados a este ambiente. Se incorporará arbolado con el fin de favorecer el anidamiento de aves y bebederos para la fauna, con el fin de contribuir al mantenimiento de este ecosistema. Estas cuestiones deben quedar reflejadas en el proyecto que se presente para la solicitud de la correspondiente licencia.
- g. Queda prohibido el sellado de la superficie libre de edificación, pudiendo ubicar zonas aterrazadas únicamente formando parte de la superficie de ocupación definida anteriormente (30% de la parcela).
- h. No se permiten nuevas piscinas.
- i. Se autoriza la construcción de aleros para cubrir chimeneas, paelleros o cobertizos de dimensión en planta no mayor de 3,00x1,50 m, debiendo quedar abiertos, al menos, en tres de sus laterales. Su posición dentro de la parcela podrá ser adosada a la edificación principal existente o exenta a una distancia no mayor de 3 m de ella, pero siempre separada de los linderos 2 m como mínimo. Sus acabados serán similares a las de las edificaciones principales.
- j. En las parcelas en las que discorra un canal, acequia o cualquier otro elemento de la red de riego y/o escorrentía se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para garantizar la continuidad del patrimonio hidráulico y su adecuado funcionamiento.
- k. Es obligada la conexión de la vivienda a la red de evacuación de aguas residuales comunitaria.
- l. No está permitida la instalación de postes y cableado aéreo para la distribución de energía o telefonía, debiendo obtener dichos suministros de la red general subterránea que discurre por los viales de acceso a las parcelas.
- m. No está permitido verter aguas pluviales a la red de saneamiento de aguas residuales. La evacuación de las aguas de lluvia derivadas de las edificaciones se realizará de manera que se pueda acumular parte de ella para el riego.

Artículo 10. CONDICIONES PARA LAS VIVIENDAS EXISTENTES

Para las viviendas existentes, se toman como adecuados los parámetros actuales, validando sus distancias a lindes y edificabilidad materializada. Cualquier ampliación o nueva edificación deberá cumplir lo establecido para las viviendas de nueva planta, entendiéndose como no permitido la superación





en el conjunto de edificaciones existentes y de nueva planta la edificabilidad máxima establecida para la parcela.

10.1 EDIFICABILIDAD: Para la vivienda existente con anterioridad a la aprobación de este PRI se permite la edificabilidad ya materializada. Aquellas viviendas cuya superficie construida sea inferior a la máxima propuesta para las viviendas de nueva planta podrán ampliarse hasta alcanzar la misma.

10.2 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: Se permite la posición de la edificación ya materializada.

Para la regularización de construcciones existentes bastará acreditar que la edificación se encuentra, al menos parcialmente, dentro la franja comprendida en una distancia máxima de 25 metros a eje de Vialto Público a la que se hace referencia en condiciones para las viviendas de nueva planta. No obstante, no se permitirán ampliaciones en la zona no comprendida en dicha franja.

10.3 VOLUMEN Y FORMA: Se permite la volumetría ya materializada.

En caso de ampliaciones, no se podrán producir en elementos que superen la altura definida para las viviendas de nueva planta.

10.4 MATERIALIDAD: Los materiales empleados en las edificaciones existentes se dan por válidos.

En caso de ampliaciones, no se podrán producir en elementos que no cumplan con la materialidad exigida para las nuevas construcciones, detalladas en el artículo siguiente. Se deberá justificar que es adecuada la estética resultante del diseño de conjunto mediante alzados y/o perspectivas que muestren tanto la ampliación como la edificación de origen.

Artículo 11. CONDICIONES PARA LAS NUEVAS EDIFICACIONES

11.1 EDIFICABILIDAD:

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,2 m²t/m²s, con un máximo de 240 m² construidos y una única vivienda por parcela.

Coefficiente de ocupación: 30 %.

11.2 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Las edificaciones deberán situarse, al menos parcialmente, dentro de la franja comprendida en una distancia máxima de 25 metros a eje de Vialto Público.
- Distancia mínima al linde frontal: 5 m. Salvo en caso de irregularidades de la parcela que impidan o dificulten ese retranqueo, quedando en todo caso un mínimo de 3 m.
- Distancia mínima al resto de lindes: 3 m.





- No se permite la vivienda adosada.
- Separación mínima entre edificaciones de parcela: $\geq H$ de la edificación menor.

11.3 VOLUMEN Y FORMA:

- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima reguladora: se determina en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1), condicionada por su situación singular a lo siguiente:
 - Un máximo de 7,5 metros de altura reguladora.
 - En el caso de cubiertas inclinadas la cumbre del tejado podrá elevarse hasta 2,5 metros sobre dicha altura.
- No se permiten sótanos ni semisótanos.

11.4 MATERIALIDAD:

- Los materiales a emplear en las nuevas edificaciones serán acordes al entorno rural que rodea a la actuación, priorizando la tipología tradicional de vivienda unifamiliar en suelo agrícola. Tanto las nuevas construcciones como las intervenciones que contemplen modificaciones en fachadas existentes se proyectarán con acabados lisos, no permitiéndose acabados mediante ladrillos cara vista, aplacados de piedra o revestimientos cerámicos. Únicamente podrán mostrarse a fachada los materiales de construcción cuando éstos expresen su naturaleza tradicional, formen parte de su estructura portante y estén preparados para quedar vistos o tengan una calidad de acabado intencionada. En ningún caso se permitirá dejar desnudas fábricas de ladrillos o de bloques de hormigón no preparados para quedar vistos.
- Se priorizará el empleo de volúmenes sencillos y materiales recuperables. El cromatismo de las fachadas en las edificaciones del Marjal se reducirá a tonalidades blancas, ocre o terrosas. No se permitirán aplacados de piedra, revestimientos cerámicos, etc., salvo en zócalos de hasta 1 m. de altura.

