



# Dades bàsiques del Pla General de Castelló

Dossier de premsa



Ajuntament de  
**Castelló**

## ¿Què és el nou Pla General de Castelló?

És l'instrument bàsic d'ordenació integral del territori, que classifica el sòl, determina el règim aplicable a cada tipus de sòl i defineix els elements fonamentals del sistema d'equipaments i serveis de la ciutat.

Està regulat per la LOTUP. Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana.

És el primer i únic Pla General d'una gran ciutat de la Comunitat Valenciana tramitat amb la LOTUP.

Defineix l'urbanisme dels pròxims 20 anys i projecta un model de ciutat compacta i sostenible, que cus els barris racionalitzant l'ús del territori i dels recursos, i donant resposta a les necessitats reals de sòl residencial, industrial i terciari.

Està compost per dos documents:

- **Pla General Estructural (PGE):** Defineix el model territorial i urbanístic del municipi i les directrius estratègiques del desenvolupament previst. Classifica i qualifica el sòl, establint les condicions bàsiques per al seu desenvolupament i sostenibilitat, i defineix les zones de diferent utilització del sòl, vertebrant-les mitjançant la infraestructura verda i la xarxa primària de xarxes de servei, dotacions i equipaments públics.

- **Pla d'Ordenació Detallada (POD):** Desenvolupa i concreta l'ordenació estructural. Conté la planificació urbanística a escala barri, al detall. Defineix les ordenances particulars per a regular l'ús del sòl i l'edificació en les subzones d'ordenació.

## Principals fites de la tramitació

Desembre de 2013: L'Ajuntament de Castelló remet a l'òrgan ambiental autonòmic el document consultiu del Pla General com a inici del procediment d'avaluació ambiental.

Juny de 2014: La Comissió d'Avaluació Ambiental emet el document de referència.

Octubre 2015-Octubre2017: Elaboració d'estudis, plans, informes i catàlegs, en matèries com inundabilitat, mobilitat i impacte de gènere, entre altres.

Desembre de 2017: El ple aprova la versió preliminar del PGE.

Gener de 2018: Primera exposició pública del PGE.

Setembre de 2018: Primera exposició pública del POD.

Gener de 2021: Segona exposició pública del PGE i del POD.

Desembre de 2021: Aprovació definitiva del PGE.

Gener de 2022: Entrada en vigor del PGE.

Abril de 2022: Aprovació provisional del POD.

11 de novembre de 2022: Aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Detallada, amb el que culmina l'aprovació del Pla General en el seu conjunt.

En els pròxims dies es publicarà en el Butlletí Oficial de la Província (BOP) l'acord plenari i el POD entrarà en vigor.

Castelló disposarà així de nou Pla General després de nou anys de tramitació (la mitjana de temps de gestió d'aquest tipus de documents està en uns 12 anys) i després d'una dècada amb el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de 2000 anul·lat pel Tribunal Suprem en 2012, després de tres sentències de nul·litat, la primera d'elles de 2008.

## Dades i línies estratègiques bàsiques del PGE i del POD

- Més de 6,4 milions de metres quadrats destinats a sectors de **nous desenvolupaments**:
  - 4,2 milions de metres quadrats per a activitats econòmiques (més de 3 milions per a ús industrial i més d'1 milió per a ús terciari).
  - 2,14 milions de metres quadrats residencials.
- En concret, en nous desenvolupaments per a **activitats econòmiques** (industrial i terciària), el Pla General reserva 2,3 milions de metres quadrats més del que estableix l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
- Projecta un creixement racional de **sòl urbanitzable** de 4,4 milions de metres quadrats i preveu 12 sectors residencials (Riu Sec, Censal, Tombatossals, Riu de la Plata, Enrique Gimeno, Camp de Morvedre, Crémor, Morterás-Cubs, Saboner, Salera, Mèrida i La Joquera); 6 sectors terciaris (Estepar, Lourdes, Germans Bou, Avinguda de la Mar, Almazán i Cassanya); i 7 sectors industrials (La Pedrera, Català, Giner, Pi Gros, Avinguda València, Plataforma Logística i Carretera Grau-Almassora).
- **El nombre total màxim d'habitatges nous previstos és de 13.900** (8.300 en sectors de sòl urbanitzable i 5.600 en unitats d'execució). Del total, **es preveu un mínim de 3.800 habitatges protegits**; 2.500 d'ells en sectors de sòl urbanitzable i altres 1.300 en les unitats d'execució, reservant-se entre el 30% i el 50% de l'edificabilitat residencial prevista en les diferents unitats d'execució i sectors de sòl residencial, responent quasi a parts iguals.
- Amb més de 5.000 hectàrees, el nou Pla General **triplica el sòl urbanitzable protegit** respecte al Pla General d'Ordenació Urbana del 2000.

- Preveu **2,4 milions de metres quadrats de zones verdes**, la qual cosa permetrà superar l'estàndard mínim global de 10 metres quadrats de zona verda per habitant.
- Planifica l'**ampliació fins als 1,2 milions de metres quadrats la superfície de parcs públics**, la qual cosa suposa un augment de 383.000 metres quadrats i superar la ràtio de 5 metres quadrats de superfície de parc públic per habitant.
- Prioritza la urbanització i el desenvolupament dels enclavaments urbans intersticials, que necessiten una reconversió d'usos o una reconstrucció urbana. Així, serien prioritaris els **sectors que completen buits en la trama urbana i contribueixen a cohesionar implantacions residencials en la vora de la ciutat i grups perifèrics**, com Crémor, Riu de la Plata, Riu Sec, Tombatossal, La Joquera i Saboner (d'ús residencial); Germans Bou, Lourdes i Almazán (d'ús terciari); i Pi Gros i La Pedrera (d'ús industrial).
- Identifica **17 Àrees de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbana** que es consideren prioritàries per a la transformació i millora d'entorns urbans. Aquestes zones corresponen a Castalia-La Guinea, Alcalde Tárrega, Farola-Ravalet, Plaça de Bous, Gran Via, Parc de l'Oest, Constitució, Sequiol, Crémor, Carretera de l'Alcora, 14 de juny-Grapa, Rafalafena, Tombatossals, Sant Agustí i Sant Marcos, Sant Lorenzo, Perpetuo Socorro-La Unión San Francisco i Grau.
- Recull també eines específiques per a l'**ordenació de la Marjaleria**, com els Plans de Reforma Interior i els Plans Especials de Minimització d'Impacte.
- Incorpora la **perspectiva de gènere** per a millorar la qualitat de l'espai públic, disminuint així les desigualtats entre dones i homes i contribuint a augmentar l'autonomia de les dones a través de l'ordenament urbanístic. Un treball que ja va ser premiat en els premis d'Habitatge, Mobilitat i Urbanisme amb perspectiva de gènere de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.
- Té en compte la **millora del comportament climàtic de la ciutat i l'eliminació de les illes de calor**, amb l'impuls de cobertes verdes i/o captadors d'energia fotovoltaica en sostres, la utilització de l'arbratge en el disseny de les noves seccions viàries, la urbanització amb sistemes de drenatge sostenible i l'estalvi i la reutilització d'aigua.
- Preveu la mescla d'usos en l'espai públic que afavoreix l'accés a múltiples serveis amb desplaçaments curts, la qual cosa propícia un model de '**Ciutat 15 minuts**'.



# Datos básicos del Plan General de Castelló

Dossier de premsa



Ajuntament de  
**Castelló**

## ¿Qué es el nuevo Plan General de Castelló?

Es el instrumento básico de ordenación integral del territorio, que clasifica el suelo, determina el régimen aplicable a cada tipo de suelo y define los elementos fundamentales del sistema de equipamientos y servicios de la ciudad.

Está regulado por la LOTUP. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Es el primer Plan General de una gran ciudad de la Comunitat Valenciana tramitado con la LOTUP.

Define el urbanismo de los próximos 20 años y proyecta un modelo de ciudad compacta y sostenible, que cose los barrios racionalizando el uso del territorio y de los recursos, y dando respuesta a las necesidades reales de suelo residencial, industrial y terciario.

Está compuesto por dos documentos:

- **Plan General Estructural (PGE):** Define el modelo territorial y urbanístico del municipio y las directrices estratégicas del desarrollo previsto. Clasifica y califica el suelo, estableciendo las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad, y define las zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de redes de servicio, dotaciones y equipamientos públicos.

- **Plan de Ordenación Pormenorizada (POP):** Desarrolla y concreta la ordenación estructural. Contiene la planificación urbanística a escala barrio, al detalle. Define las ordenanzas particulares para regular el uso del suelo y la edificación en las subzonas de ordenación.

## Principales hitos de la tramitación

Diciembre de 2013: El Ayuntamiento de Castelló remite al órgano ambiental autonómico el documento consultivo del Plan General como inicio del procedimiento de evaluación ambiental.

Junio de 2014: La Comisión de Evaluación Ambiental emite el documento de referencia.

Octubre 2015-October 2017: Elaboración de estudios, planes, informes y catálogos, en materias como inundabilidad, movilidad e impacto de género, entre otros.

Diciembre de 2017: El pleno aprueba la versión preliminar del PGE.

Enero de 2018: Primera exposición pública del PGE.

Septiembre de 2018: Primera exposición pública del POP.

Enero de 2021: Segunda exposición pública del PGE y del POP.

Diciembre de 2021: Aprobación definitiva del PGE.

Enero de 2022: Entrada en vigor del PGE.

Abril de 2022: Aprobación provisional del POP.

11 de noviembre de 2022: Aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada, con lo que culmina la aprobación del Plan General en su conjunto.

En los próximos días se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) el acuerdo plenario y el POP entrará en vigor.

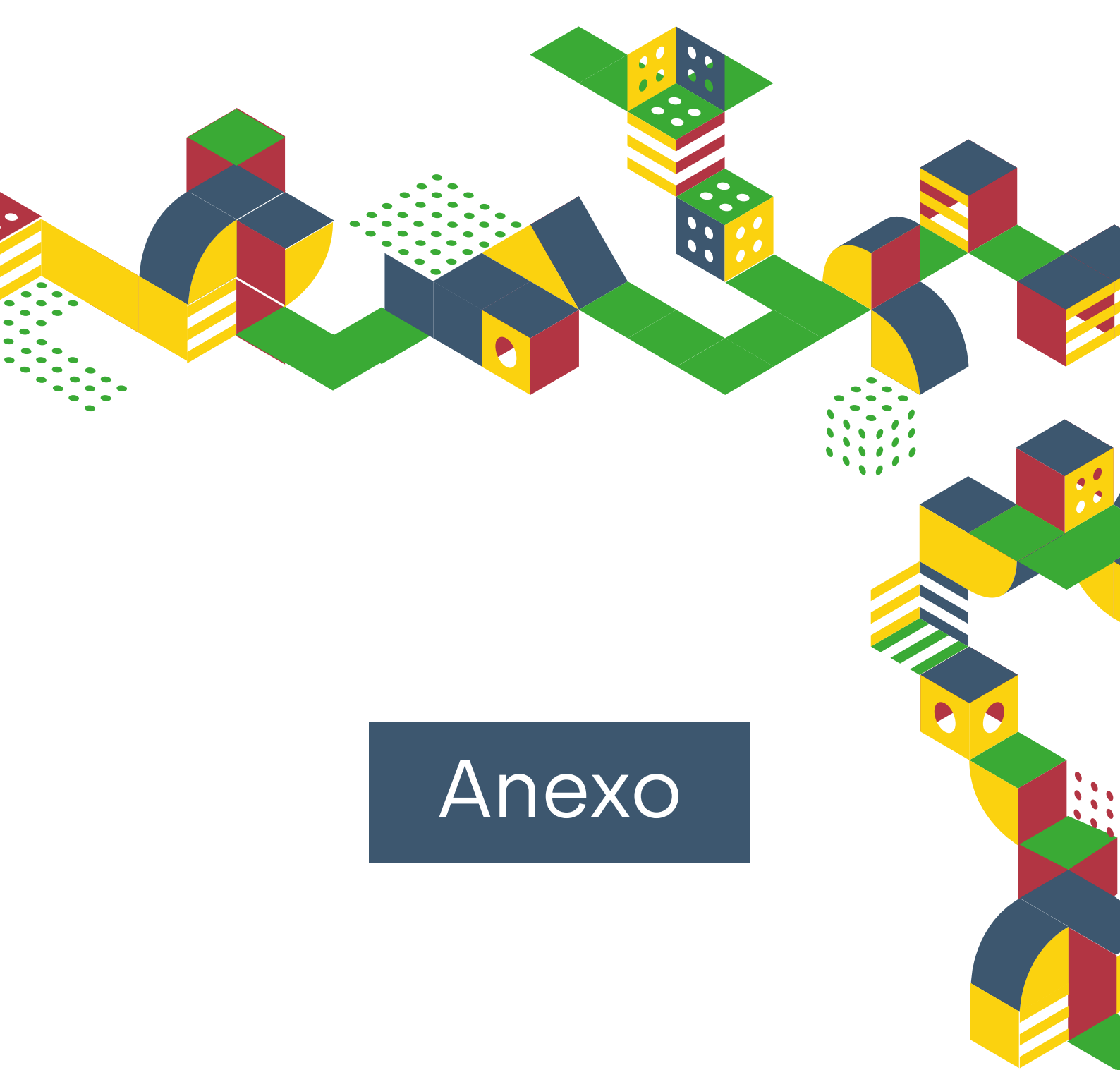
Castelló dispondrá así de nuevo Plan General tras nueve años de tramitación (la media de tiempo de gestión de este tipo de documentos está en unos 12 años) y después de una década con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 2000 anulado por el Tribunal Supremo en 2012, tras tres sentencias de nulidad, la primera de ellas de 2008.

## Datos y líneas estratégicas básicas del PGE y del POP

- Más de 6,4 millones de metros cuadrados destinados a sectores de **nuevos desarrollos**:
  - 4,2 millones de metros cuadrados para actividades económicas (más de 3 millones para uso industrial y más de 1 millón para uso terciario).
  - 2,14 millones de metros cuadrados residenciales.
- En concreto, en nuevos desarrollos para **actividades económicas** (industrial y terciaria), el Plan General reserva 2,3 millones de metros cuadrados más de lo que establece la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
- Proyecta un crecimiento racional de **suelo urbanizable** de 4,4 millones de metros cuadrados y prevé 12 sectores residenciales (Río Seco, Censal, Tombatossals, Río de la Plata, Enrique Gimeno, Camp de Morvedre, Crémor, Morterás-Cubos, Saboner, Salera, Mérida y La Joquera); 6 sectores terciarios (Estepar, Lourdes, Hermanos Bou, Avenida del Mar, Almazán y Cassanya); y 7 sectores industriales (La Pedrera, Català, Giner, Pi Gros, Avenida Valencia, Plataforma Logística y Carretera Grau-Almassora).
- **El número total máximo de viviendas nuevas previstas es de 13.900** (8.300 en sectores de suelo urbanizable y 5.600 en unidades de ejecución). Del total, se prevé un mínimo de **3.800 viviendas protegidas**; 2.500 de ellas en sectores de suelo urbanizable y otras 1.300 en las unidades de ejecución, reservándose entre el 30% y el 50% de la edificabilidad residencial prevista en las distintas unidades de ejecución y sectores de suelo residencial, respondiendo casi a partes iguales.
- Con más de 5.000 hectáreas, el nuevo Plan General triplica el **suelo urbanizable protegido** respecto al Plan General de Ordenación Urbana del 2000.

- Prevé 2,4 millones de metros cuadrados de **zonas verdes**, lo que permitirá superar el estándar mínimo global de 10 metros cuadrados de zona verde por habitante.
- Planifica la ampliación hasta los 1,2 millones de metros cuadrados la superficie de **parques públicos**, lo que supone un aumento de 383.000 metros cuadrados y superar la ratio de 5 metros cuadrados de superficie de parque público por habitante.
- Prioriza la urbanización y el desarrollo de los enclaves urbanos intersticiales, que necesitan una reconversión de usos o una reconstrucción urbana. Así, serían prioritarios los sectores que completan vacíos en la trama urbana y contribuyen a **cohesionar implantaciones residenciales en el borde de la ciudad y grupos periféricos**, como Crémor, Río de la Plata, Río Seco, Tombatossal, La Joquera y Saboner (de uso residencial); Hermanos Bou, Lourdes y Almazán (de uso terciario); y Pi Gros y La Pedrera (de uso industrial).
- Identifica **17 Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana** que se consideran prioritarias para la transformación y mejora de entornos urbanos. Estas zonas corresponden a Castalia-La Guinea, Alcalde Tárrega, Farola-Ravalet, Plaza de Toros, Gran Vía, Parque del Oeste, Constitución, Sequiol, Crémor, Carretera de Alcora, 14 de junio-Grapa, Rafalafena, Tombatossals, San Agustín y San Marcos, San Lorenzo, Perpetuo Socorro-La Unión San Francisco y Grau.
- Recoge también herramientas específicas para la ordenación de la **Marjaleria**, como los Planes de Reforma Interior y los Planes Especiales de Minimización de Impacto.
- Incorpora la **perspectiva de género** para mejorar la calidad del espacio público, disminuyendo así las desigualdades entre mujeres y hombres y contribuyendo a aumentar la autonomía de las mujeres a través del ordenamiento urbanístico. Un trabajo que ya fue premiado en los premios de Vivienda, Movilidad y Urbanismo con perspectiva de género de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- Tiene en cuenta la **mejora del comportamiento climático de la ciudad y la eliminación de las islas de calor**, con el impulso de cubiertas verdes y/o captadores de energía fotovoltaica en techos, la utilización del arbolado en el diseño de las nuevas secciones viarias, la urbanización con sistemas de drenaje sostenible y el ahorro y la reutilización de agua.
- Prevé la mezcla de usos en el espacio público que favorece el acceso a múltiples servicios con desplazamientos cortos, lo que propicia un modelo de '**Ciudad 15 minutos**'.





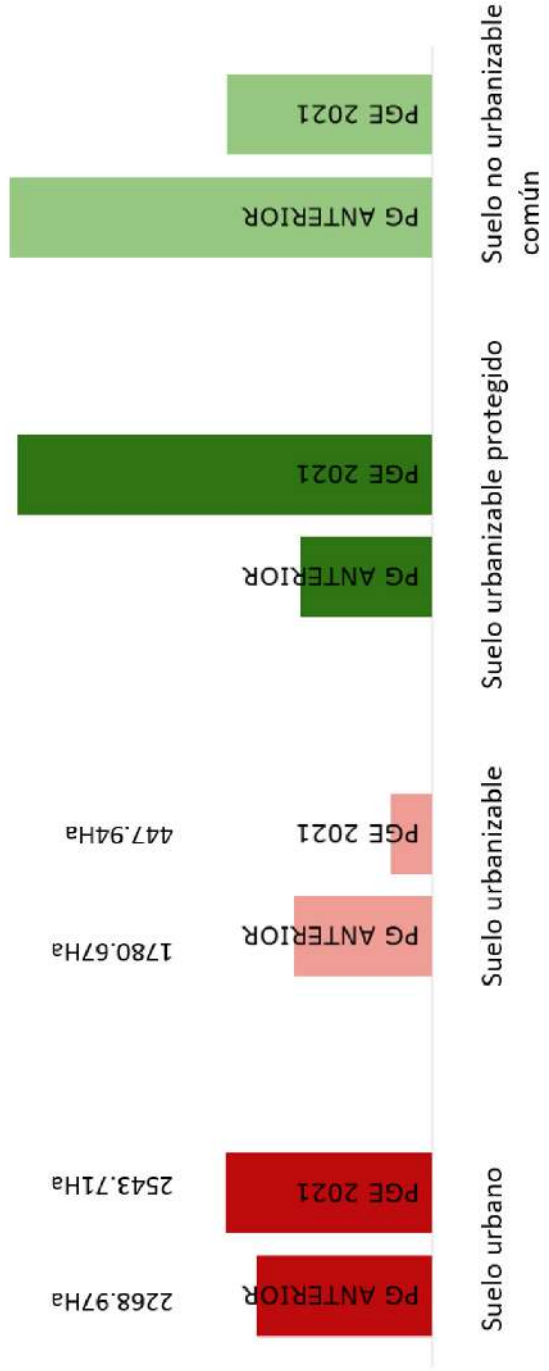
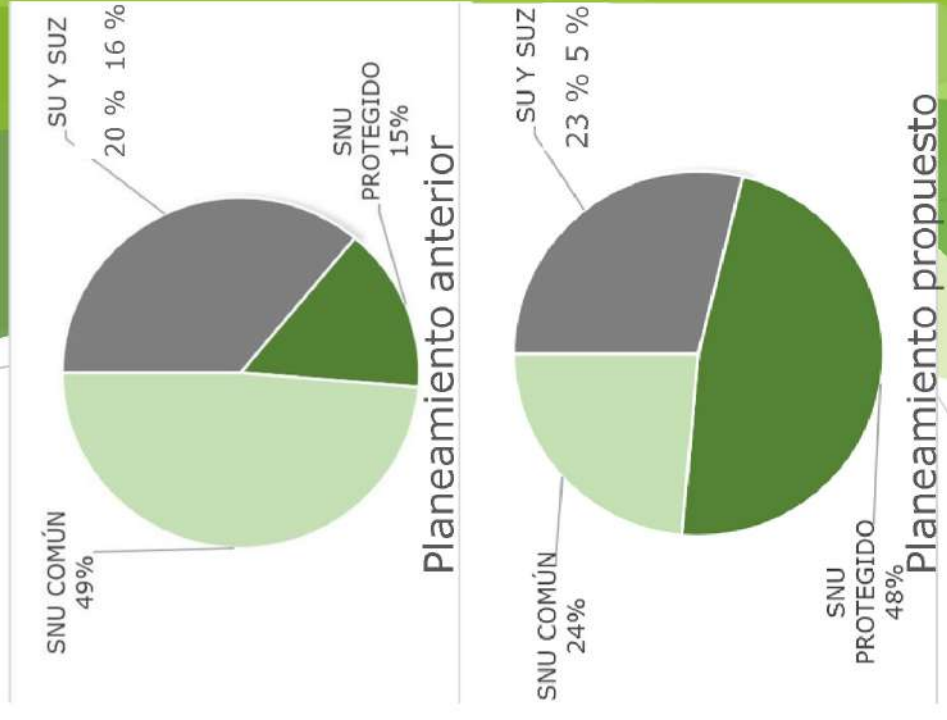
Anexo

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGE 2021

SNU Común	2800,42 Ha	24,99 %
SNU Protegido	5063,63 Ha	45,19 %
Suelo Urbano	2543,71 Ha	22,70 %
Suelo Urbanizable	447,94 Ha	4,00 %
Zona portuaria	305,39 Ha	3,13 %



# GRÁFICO COMPARATIVO DE SUPERFICIES PGOU 2000-PGE 2021



Suelo urbano      Suelo urbanizable      Suelo urbanizable protegido      Suelo no urbanizable común

## RED PRIMARIA- PARQUE PÚBLICO

El Plan General debe prever un mínimo de 10 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, considerando el total de la población prevista.

De ellos al menos 5 m<sup>2</sup> deben ser de Parque Público (perteneciente a Red Primaria), conforme al art. 24 de la LOTUP.

El cálculo de las superficies de zonas verdes tanto existentes como previstas arroja los datos del cuadro anexo

Zona verde Red Primaria	Sup. existente	Sup. prevista
<b>Parques públicos (VP)</b>		
Parque Ribalta	77.151	
Parque Rafalafena	36.078	
Parque Guitarrista Manuel Babiloni	76.448	
Parque El Pinar	352.769	
Parque Mérida	40.101	
Parque La Magdalena	136.428	
Parque Litoral	116.187	
Parque de Almalafa		123.899
Parque Marjal		72.220
Parque el Molí la Font	2.350	59.591
Parque Senillar	2.724	32.815
Parque Avenida del Mar		91.290
<b>Subtotal</b>	<b>840.236</b>	<b>379.815</b>
<b>Total superficie Parque Público (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>1.220.051</b>	

# ZONIFICACIÓN DEL SUELO

## ZONA URBANIZADA

- ZUR-RE RESIDENCIAL
- ZUR-IN INDUSTRIAL
- ZUR-TI TERCIARIA
- ZUR-NU NÚCLEO HISTÓRICO

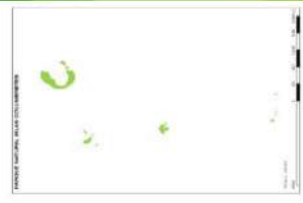
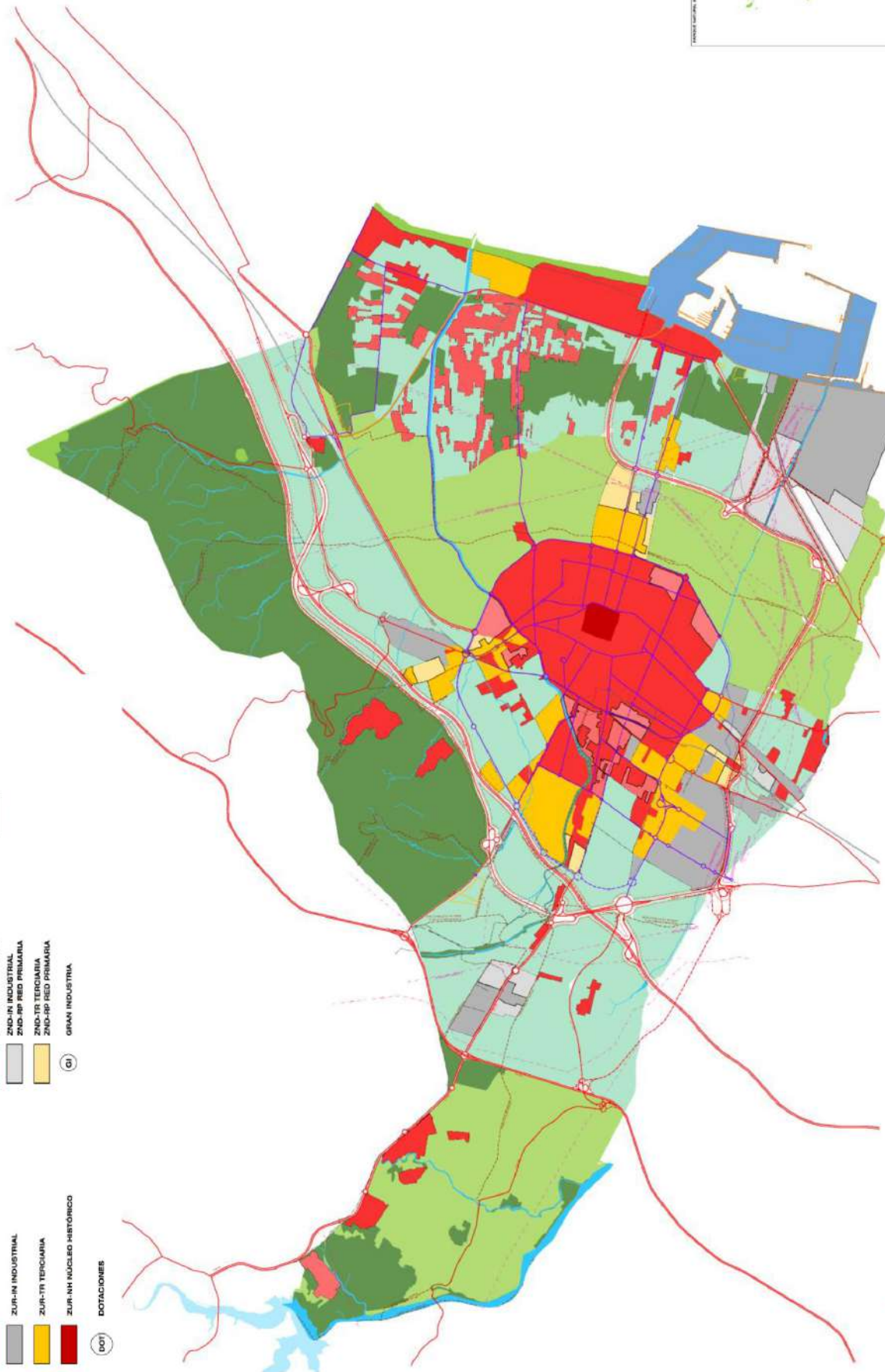
DOT

## ZONA DE NUEVO DESARROLLO

- ZND-RE RESIDENCIAL
- ZND-IP RED PRIMARIA
- ZND-IN INDUSTRIAL
- ZND-IP RED PRIMARIA
- ZND-T3 TERCIARIA
- ZND-IP RED PRIMARIA
- GI GRAN INDUSTRIA

## ZONA RURAL COMÚN

- ZNC-AG AGRPECUARIA



## ZONA RURAL PROTEGIDA

- ZRP-AG AGRICOLA
- ZRP-NA-LO NATURAL LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL
- ZRP-NA-MU NATURAL MUNICIPAL

- ZRP-AF-CA CAUCES
- ZRP-AF-CR CARRIETERAS
- ZRP-AF-TR TRANSPORTES

## SISTEMA GENERAL PORTUARIO

- DELIMITACIÓN SEGÚN CRITERIOS
- ESTABLECIDOS EN LA ORDEN FOM/1373/2003
- \* PARCELA AFECTADA POR LA ORDEN FOM/1373/2003

# OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA

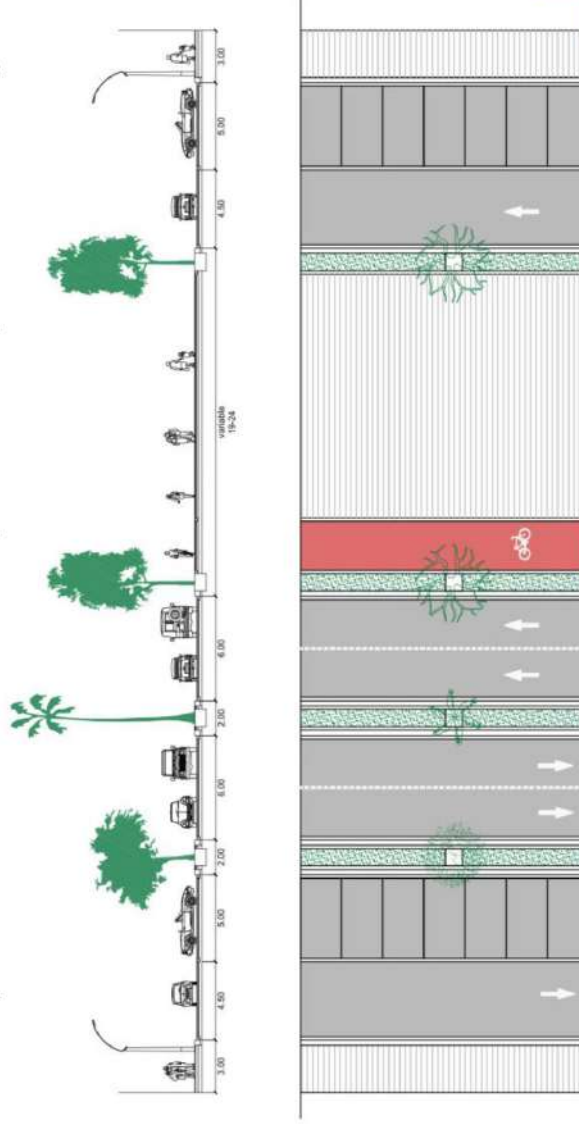
## Los relativos a la SOSTENIBILIDAD

### ► Fomento de Recursos Hídricos y Drenaje Sostenible

- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán medidas para hacer posible la utilización de recursos hídricos alternativos.
- Los edificios destinados a actividades económicas, equipamiento o residencial que dispongan de zonas ajardinadas de superficie mayor o igual a 5.000 m<sup>2</sup>, deberán incorporar instalación comunitaria de reutilización, reciclado o aprovechamiento de aguas para riego.

### ► Mejora Energética en la edificación y la ordenación

- En obras de reedificación, de reforma integral o rehabilitación de parcelas o edificios no catalogados se podrán incorporar cubiertas vegetales en orden a minimizar el efecto "isla de calor". El tratamiento de las medianeras podrá ser pictórico, arquitectónico (aplicación de elementos más corpóreos) o vegetal (jardines verticales).
- En aquellas secciones viarias y aparcamientos que lo permitan, se introducirá arbolado de porte alto y arbustos de modo que se minimice el ruido provocado por el tráfico y la visibilidad de los vehículos privados.



# DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA

## VOLUMETRIA Y ALINEACIONES

Para incentivar la rehabilitación del patrimonio edificado y la edificación de los solares vacantes, las ordenanzas particulares modifican algunos parámetros del plan anterior relativos a la exigencia de fachada o superficie mínima de los solares o la altura mínima exigible, parámetros que dificultaban las actuaciones sobre la parcelación existente.

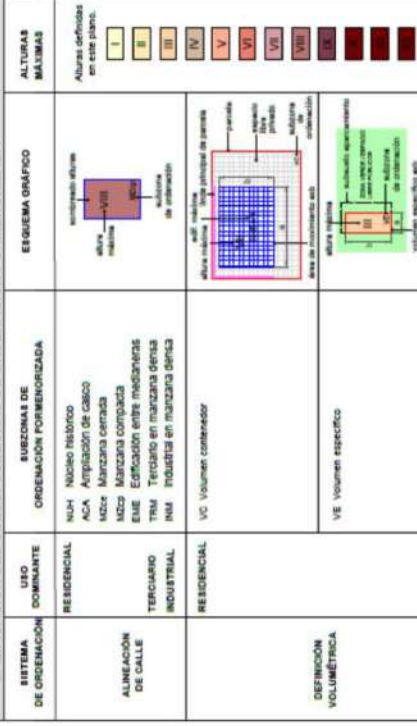
Se analizan las problemáticas de ámbitos degradados desarrollados en el planeamiento anterior, revisando los usos previstos y la ordenación pormenorizada.

Se delimitan unidades de ejecución de ámbito pequeño para hacer más sencillas las operaciones de gestión y urbanización.

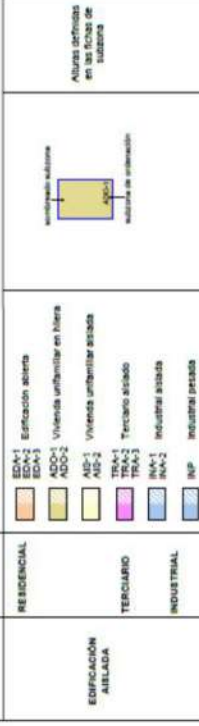
Se propone la mezcla de usos, garantizando en suelos residenciales la coexistencia de actividades terciarias dentro de su ámbito, permitiendo la compatibilidad de usos.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	USO DOMINANTE	SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ESQUEMA GRÁFICO
ALINEACIÓN DE CALLE	RESIDENCIAL	RH-1 Núcleo histórico ACA Adscripción de calles MZC Manzana cerrada EME Edificación entre medianeros TRM Tercario en manzana densa IM Industrial en manzana densa	
	INDUSTRIAL	VC Volumen controlador	
DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	RESIDENCIAL	VE Volumen específico	
	INDUSTRIAL	GR Grupos	
EDIFICACIÓN AISLADA	RESIDENCIAL	EDN-1 Edificación aislada EDN-2 EDN-3 ADO-1 Vivienda unifamiliar en hileras AIS-1 Vivienda unifamiliar aislada AIS-2 TRC-1 Tercario aislado TRC-2 INA-1 Industrial aislada INA-2 IP Industrial prestada	
<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO: DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES ESQUEMA GRÁFICO 			
<b>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO</b>			
<b>SECTORES</b> DELIMITACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA SR Residencial ST Tercario SI Industrial			
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b> DELIMITACIÓN UE			
<b>PLANES ESPECIALES</b> DELIMITACIÓN PE EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DE LA UNIVERSIDAD 'JUAN DE LOS RÍOS' DE LA ESPECIALIDAD DE INGENIERÍA DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DE LA ESPECIALIDAD DE INGENIERÍA DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN DE LA UNIVERSIDAD 'JUAN DE LOS RÍOS' DE LA ESPECIALIDAD DE INGENIERÍA DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN			
<b>ESQUEMA GRÁFICO</b> ámbito de planeamiento nombre del ámbito número del ámbito código del ámbito			

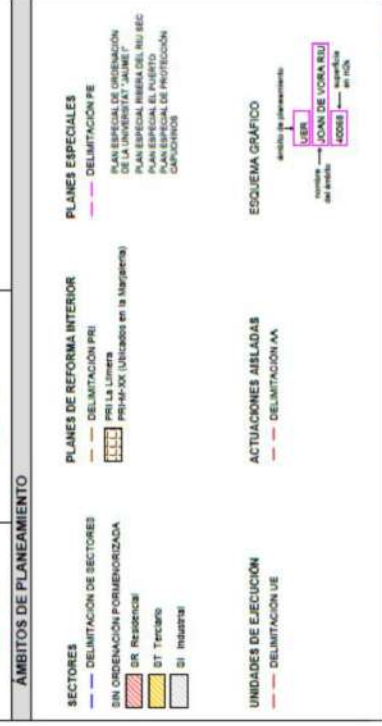
ALTURAS MÁXIMAS



ALTURAS DEFINIDAS EN LAS FOLIAS DE SUBZONA



RED PRIMARIA ADSCRITA O INCLUIDA

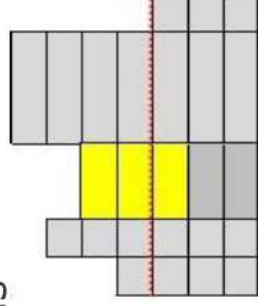
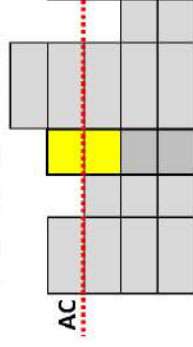
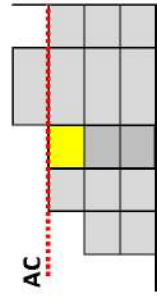


## EL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL NUH

- ▶ Se incorporan criterios de paisaje como la escena urbana, las áreas visualmente sensibles, los recorridos escénicos, los hitos y recursos paisajísticos, etc en los que se pone en valor no solo los elementos catalogados sino la imagen urbana de las calles
- ▶ Se mantendrá la estructura urbana primitiva y tradicional del NUH así como las características generales del ambiente y los recursos paisajísticos urbanos, todo ello partiendo de la realidad consolidada existente que en ocasiones presenta fuertes disfunciones, con serios problemas de alturas excesivas y medianeras vistas.

- ▶ En las adecuaciones, reformas y rehabilitaciones de las edificaciones existentes se procurará el mantenimiento de sus tipologías originarias y se perseguirá la mejor integración posible con la realidad del entorno urbano inmediato mediante la utilización preferente de materiales autóctonos, colores y sistemas constructivos tradicionales

- ▶ En solares y edificios no catalogados cuya altura de cornisa o número de plantas sea menor al permitido, se podrá edificar obra nueva, o sobreelevar la edificación existente a fin de eliminar en lo posible las discontinuidades en la altura de cornisas.





# FICHAS DE GESTIÓN DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FICHAS DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DEL SECTOR - 08 - RÍO DE LA PAJATA

## SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector se ubica en el barrio de La Pajata, en el municipio de San Juan de los Ríos, en el cantón de San Juan, provincia de Esmeraldas. El Sector se ubica en el barrio de La Pajata, en el municipio de San Juan de los Ríos, en el cantón de San Juan, provincia de Esmeraldas. El Sector se ubica en el barrio de La Pajata, en el municipio de San Juan de los Ríos, en el cantón de San Juan, provincia de Esmeraldas.

## PLANO DE SITUACIÓN



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DEL SECTOR - 08 - RÍO DE LA PAJATA

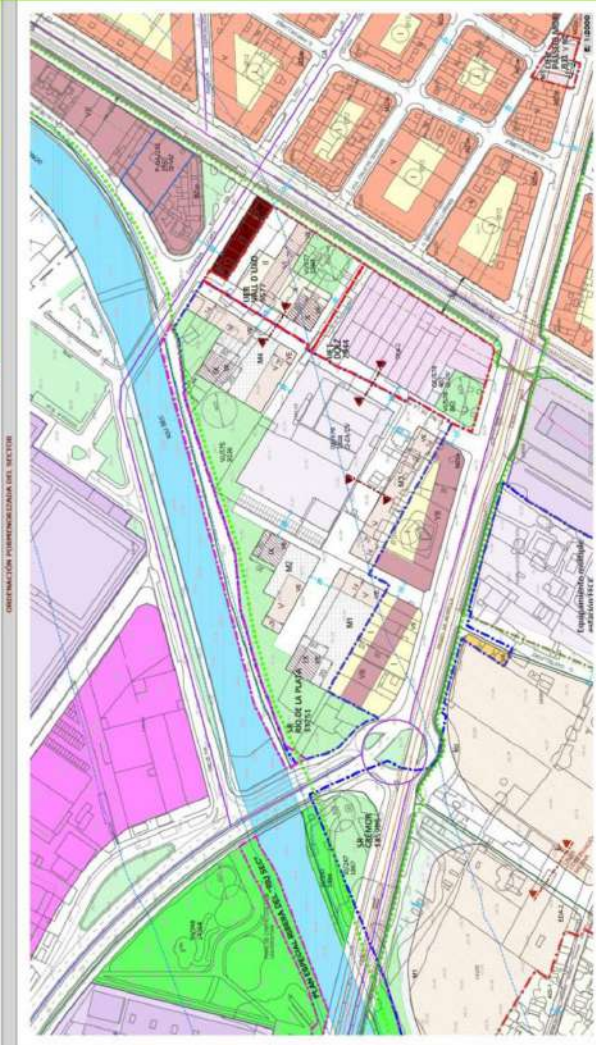
## SITUACIÓN DEL SECTOR

El Sector se ubica en el barrio de La Pajata, en el municipio de San Juan de los Ríos, en el cantón de San Juan, provincia de Esmeraldas. El Sector se ubica en el barrio de La Pajata, en el municipio de San Juan de los Ríos, en el cantón de San Juan, provincia de Esmeraldas. El Sector se ubica en el barrio de La Pajata, en el municipio de San Juan de los Ríos, en el cantón de San Juan, provincia de Esmeraldas.

## PLANO GENERAL



<b>RESERVA URBANÍSTICA (R)</b>	Reservación
<b>CLASE DE SECTOR:</b>	Urbano
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN:</b>	Ordenación Urbana
<b>TIPOLÓGICA DESTACADA:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>USO DOMINANTE:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	18



## PARAMETROS INDICADORES DE LA ORDENACIÓN URBANA GENERAL

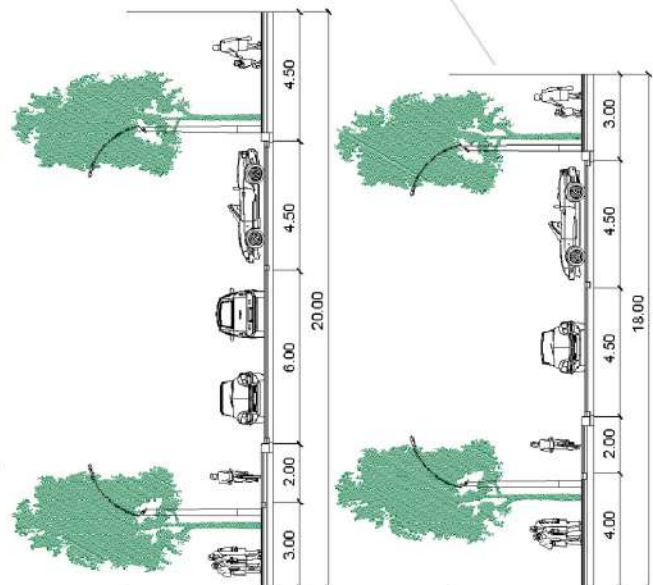
INDICADOR	VALOR
COEFICIENTE DE OBRAS	0.25
COEFICIENTE DE OBRAS MÁXIMO	0.30
COEFICIENTE DE OBRAS MÍNIMO	0.20
COEFICIENTE DE OBRAS MÁXIMO EN ZONAS DE ALTA DENSIDAD	0.40
COEFICIENTE DE OBRAS MÍNIMO EN ZONAS DE ALTA DENSIDAD	0.25
COEFICIENTE DE OBRAS MÁXIMO EN ZONAS DE BAJA DENSIDAD	0.15
COEFICIENTE DE OBRAS MÍNIMO EN ZONAS DE BAJA DENSIDAD	0.10
COEFICIENTE DE OBRAS MÁXIMO EN ZONAS DE MEDIA DENSIDAD	0.20
COEFICIENTE DE OBRAS MÍNIMO EN ZONAS DE MEDIA DENSIDAD	0.15
COEFICIENTE DE OBRAS MÁXIMO EN ZONAS DE BAJA DENSIDAD	0.10
COEFICIENTE DE OBRAS MÍNIMO EN ZONAS DE BAJA DENSIDAD	0.05

<b>TIPO DE SECTOR:</b>	Urbano
<b>TIPO DE ORDENACIÓN:</b>	Ordenación Urbana
<b>TIPO DE DESTACADA:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE USUARIO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ACTIVIDAD:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE SERVICIO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE EQUIPO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE INFRAESTRUCTURA:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE MOBILIDAD:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO PÚBLICO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO PRIVADO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO SEMIPRIVADO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO COMUNITARIO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO SOCIAL:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO CULTURAL:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO DEPORTIVO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO RECREATIVO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO EDUCATIVO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO SANITARIO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO SOCIAL:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO CULTURAL:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO DEPORTIVO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO RECREATIVO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO EDUCATIVO:</b>	Vivienda Multifamiliar
<b>TIPO DE ESPACIO SANITARIO:</b>	Vivienda Multifamiliar

El presente documento tiene como objetivo principal definir los parámetros de ordenación urbana general para el sector, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Los parámetros de ordenación urbana general se definen como aquellos que rigen la forma, estructura y desarrollo del sector, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Los parámetros de ordenación urbana general se definen como aquellos que rigen la forma, estructura y desarrollo del sector, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo.

## RECOMENDACIONES PARA LA ORDENACIÓN URBANA GENERAL

- 1- Mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo.
- 2- Mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo.
- 3- Mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo.
- 4- Mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo.
- 5- Mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se debe mantener la estructura urbana existente, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo.



# EL ESTUDIO Y PROPUESTA DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

► Todas las áreas propuestas pretenden mejorar determinadas partes de los entornos urbanos vulnerables, ocupados principalmente por edificaciones construidas entre los años 50 y 80, integrados mayoritariamente por grupos de vivienda social, vivienda autoconstruida y edificaciones en general en mal estado de conservación, desprovistas de aislamiento térmico y acústico, sin adecuadas condiciones de accesibilidad, falta de equipamientos y de servicios básicos, desconexión del casco urbano; coexistiendo con problemas del entorno social con bajo nivel educativo, envejecimiento de la población y bajo poder adquisitivo.

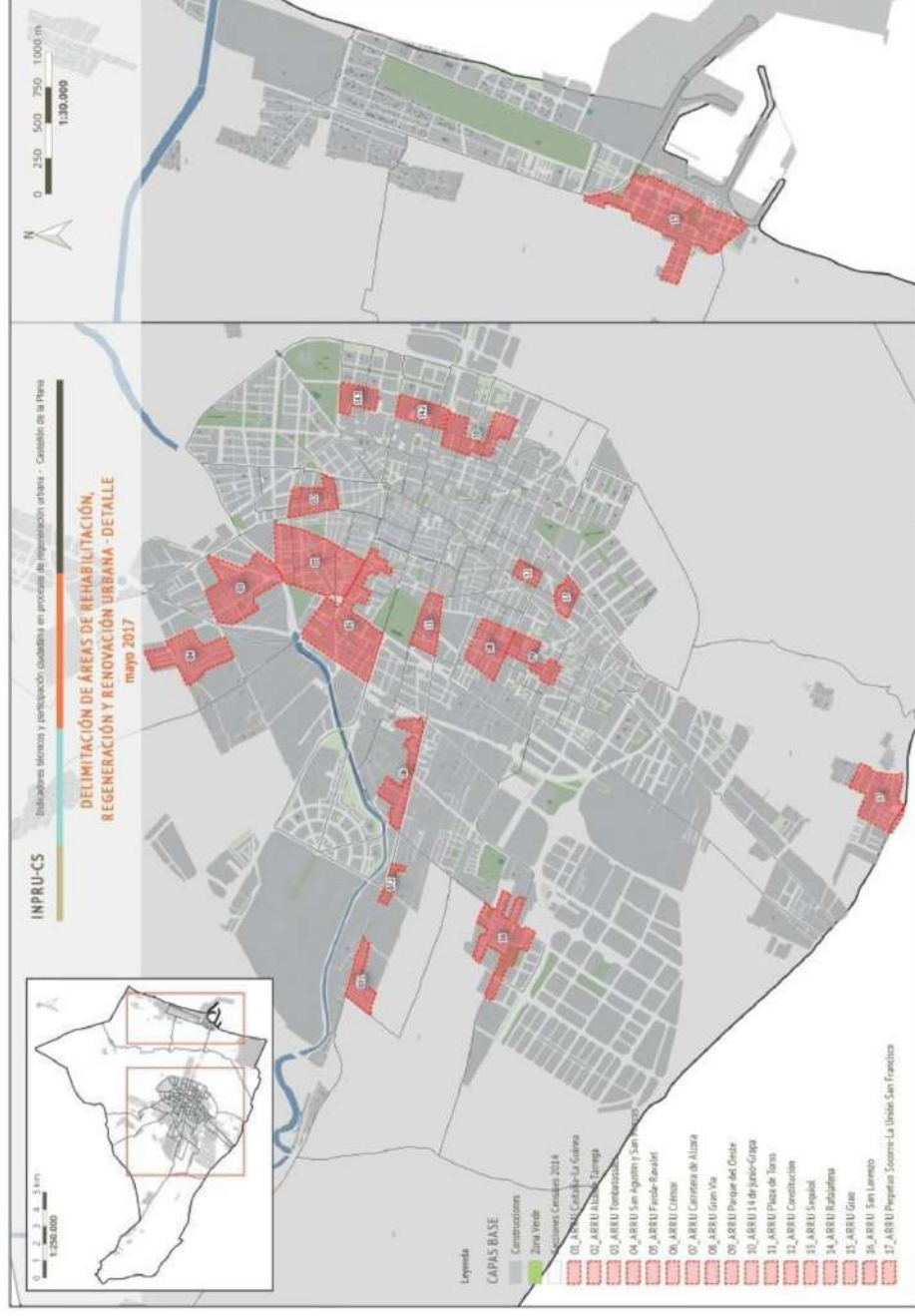


Figura 10. Delimitación Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana. - Detalle