

# DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA



## VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE **SR-CENSAL** JULIO 2025



Ajuntament de Castelló de la Plana





Cód. Validación: 6FPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW

Verificación: <https://sede.castelo.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 40

## ÍNDICE

### DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

#### 1º. PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO

Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.

Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.

Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.

Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.

Plano nº4. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.

Plano nº5.1. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.

Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.

Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

#### 2º. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

2.1 Ordenanza particular de edificación y usos del suelo

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

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A





Cód. Validación: 6FPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW

Verificación: <https://sede.castelo.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 40

# PLANOS DE ORDENACIÓN Y CONJUNTO REFUNDIDO

## VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

### SR-CENSAL JULIO 2025



Ajuntament de Castelló de la Plana





Cód. Validación: 6FPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW

Verificación: <https://sede.castelo.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 40

## EQUIPO REDACTOR

### SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

**Francisco Javier Vidal Nebot.** Director de Urbanismo

**Maite Bort Martí.** Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

**Sara Llorens Piñana.** Arquitecta.

**Lluïsa Cerveró Tatay.** Arquitecta.

**Minerva Vidal Ferrando.** Delineante.

**Maria Pilar Pradas Salvador.** Delineante.

**Víctor Manuel Bueno Muñoz.** Geomático.

**Maria del Carmen Conejero.** Administrativa.





Cód. Validación: 6FPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW

Verificación: <https://sede.castelo.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 40

**ÍNDICE****PLANOS DE ORDENACIÓN Y CONJUNTO REFUNDIDO:**

01.1 Infraestructura Verde Urbana

01.2 Infraestructura Verde (detalle)

02. Dotaciones públicas del sector

03. Subzonas de ordenación pormenorizada

04. Secciones viales orientativas

05.1. Ordenación propuesta del sector

05.2. Detalle ordenación y zona verde sobre ortofoto

06. Red de espacios comunes del sector





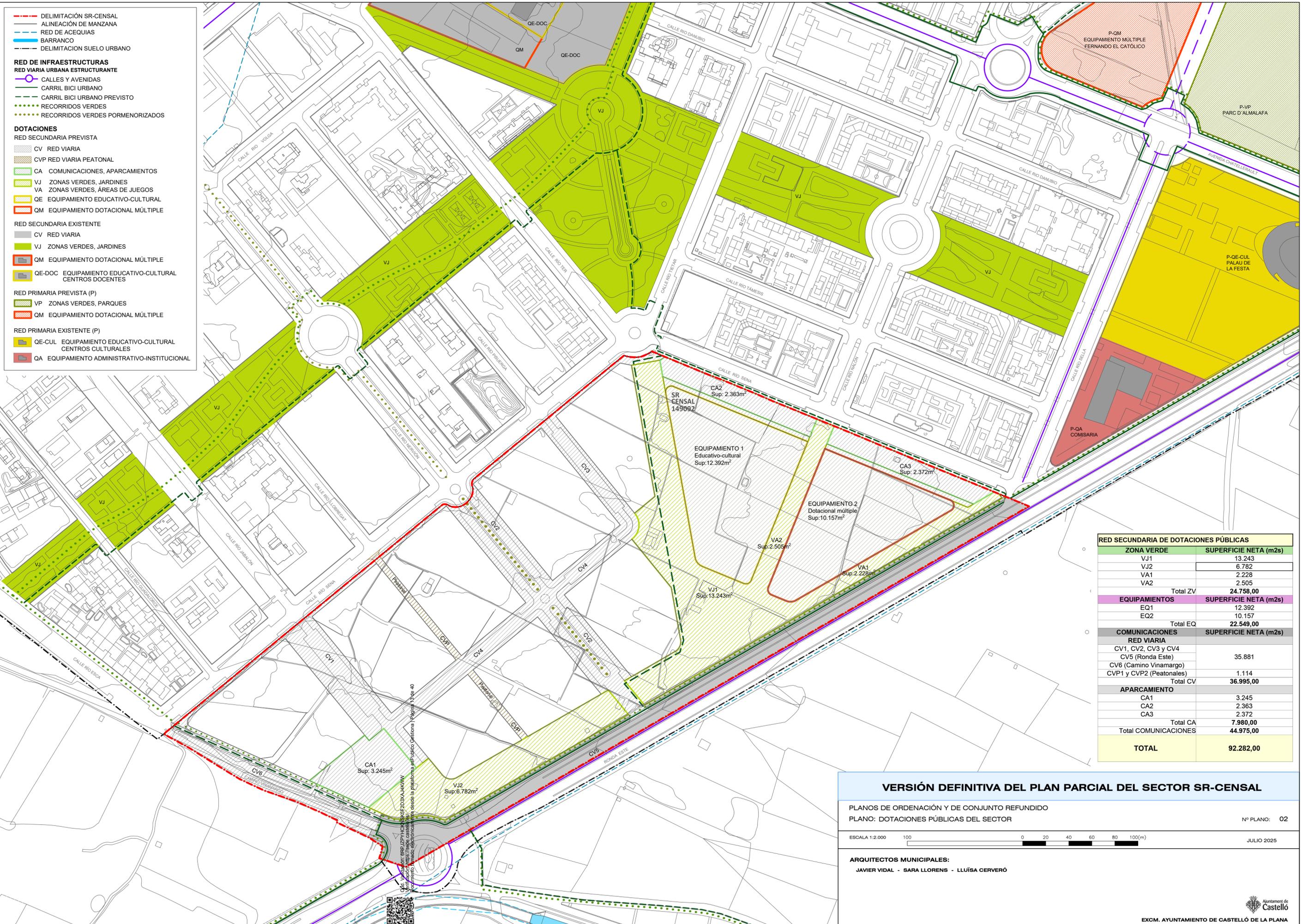
Cód. Validación: 6FPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW

Verificación: <https://sede.castelo.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 40







- DELIMITACIÓN SR-CENSAL
  - ALINEACIÓN DE MANZANA
  - RED DE ACEQUIAS
  - BARRANCO
  - DELIMITACION SUELO URBANO
- RED DE INFRAESTRUCTURAS**
- RED VIARIA URBANA ESTRUCTURANTE**
- CALLES Y AVENIDAS
  - CARRIL BICI URBANO
  - CARRIL BICI URBANO PREVISTO
  - RECORRIDOS VERDES
  - RECORRIDOS VERDES PORMENORIZADOS
- DOTACIONES**
- RED SECUNDARIA PREVISTA**
- CV RED VIARIA
  - CVP RED VIARIA PEATONAL
  - CA COMUNICACIONES, APARCAMIENTOS
  - VJ ZONAS VERDES, JARDINES
  - VA ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
  - QE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL
  - QM EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE
- RED SECUNDARIA EXISTENTE**
- CV RED VIARIA
  - VJ ZONAS VERDES, JARDINES
  - QM EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE
  - QE-DOC EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL CENTROS DOCENTES
- RED PRIMARIA PREVISTA (P)**
- VP ZONAS VERDES, PARQUES
  - QM EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE
- RED PRIMARIA EXISTENTE (P)**
- QE-CUL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL CENTROS CULTURALES
  - QA EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
ZONA VERDE	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)
VJ1	13.243
VJ2	6.782
VA1	2.228
VA2	2.505
<b>Total ZV</b>	<b>24.758,00</b>
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)
EQ1	12.392
EQ2	10.157
<b>Total EQ</b>	<b>22.549,00</b>
COMUNICACIONES	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)
RED VIARIA	
CV1, CV2, CV3 y CV4	
CV5 (Ronda Este)	35.881
CV6 (Camino Vinamargo)	
CVP1 y CVP2 (Peatonales)	1.114
<b>Total CV</b>	<b>36.995,00</b>
APARCAMIENTO	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)
CA1	3.245
CA2	2.363
CA3	2.372
<b>Total CA</b>	<b>7.980,00</b>
<b>Total COMUNICACIONES</b>	<b>44.975,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>92.282,00</b>

**VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL**

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO  
 PLANO: DOTACIONES PÚBLICAS DEL SECTOR

Nº PLANO: 02

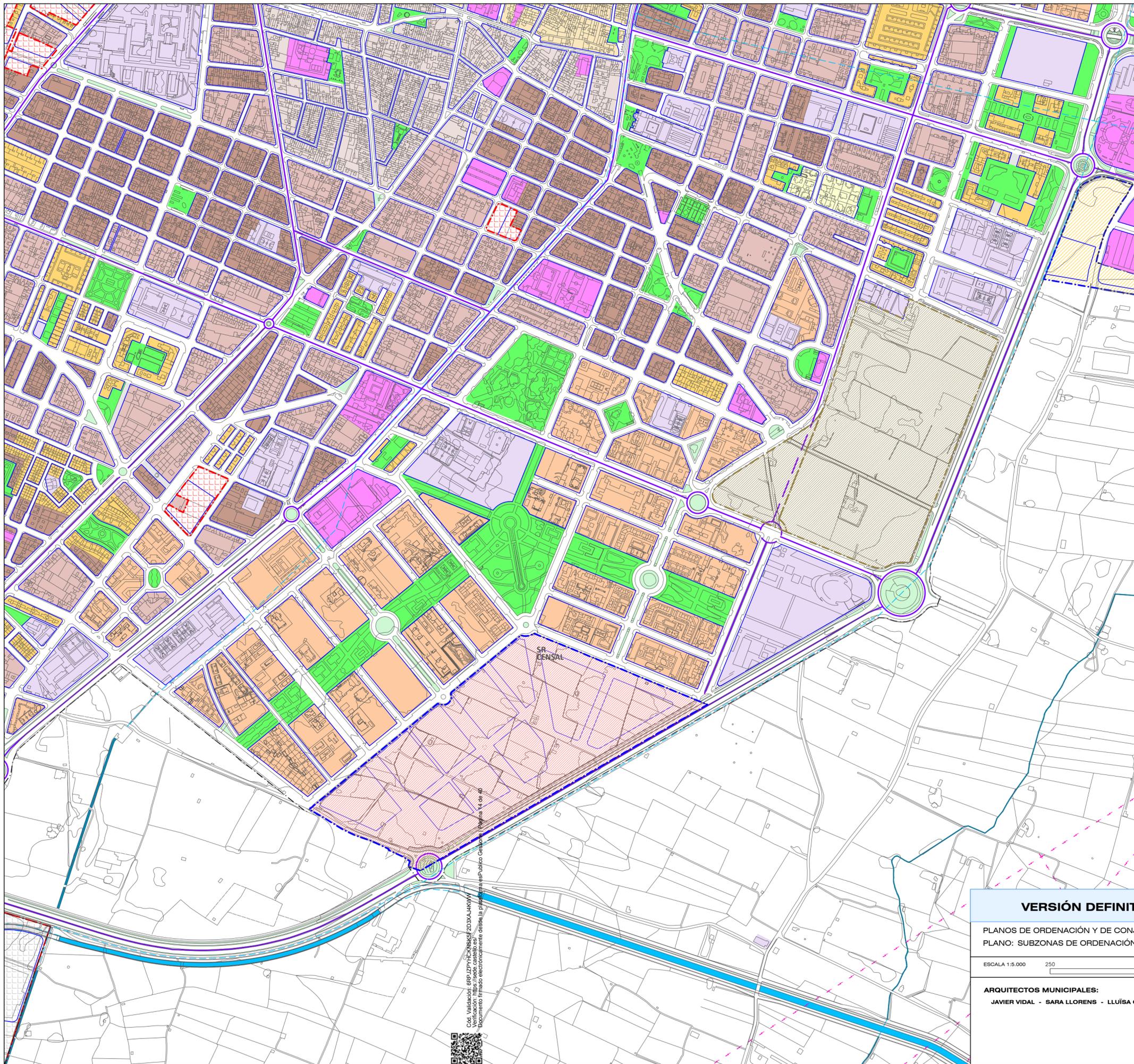


JULIO 2025

**ARQUITECTOS MUNICIPALES:**  
 JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLUÍSA CERVERÓ



EXCM. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA



**SIMBOLOGÍA**

- ALINEACIONES
- CAUCES
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
- RED DE ACEQUIAS
- LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- VIARIO PEATONAL
- ZONA VERDE NO COMPUTABLE

**RED DE INFRAESTRUCTURAS**

**RED VIARIA URBANA ESTRUCTURANTE**

- CALLES Y AVENIDAS

**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**ZONA URBANIZADA**

**SUELO URBANO**

SISTEMA DE ORDENACIÓN	USO DOMINANTE	SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ALINEACIÓN DE CALLE	RESIDENCIAL	NUH Núcleo histórico
		ACA Ampliación de casco
		MZce Manzana cerrada
		MZcp Manzana compacta
		EME Edificación entre medianeras
TERCIARIO	TRM Terciario en manzana compacta	
	INM Industrial en manzana densa	
DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	RESIDENCIAL	VC Volumen contenedor
		VE Volumen específico
		GR Grupos
EDIFICACIÓN AISLADA	RESIDENCIAL	EDA Edificación abierta (EDA-1, EDA-2, EDA-3)
		ADO Vivienda unifamiliar en hilera (ADO-1, ADO-2)
		AIS Vivienda unifamiliar aislada (AIS-1, AIS-2, AIS-3)
	TERCIARIO	TRA Terciario aislado (TRA-0, TRA-1, TRA-2, TRA-3)
		INA Industrial aislado
		INP Industrial pesada
		INDUSTRIAL

**DOTACIONES PÚBLICAS**

- ZONAS VERDES
- ESPACIO LIBRE AJARDINADO
- EQUIPAMIENTOS
- RED PRIMARIA

**SUELO URBANO ACTUACIONES INTEGRADAS**

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- DELIMITACIÓN UE
- UER Residencial
- UET Terciario
- UEI Industrial

**ZONAS DE NUEVO DESARROLLO**

**ZONAS RURALES**

**SUELO URBANIZABLE**

**SECTORES**

- DELIMITACIÓN DE SECTORES
- SR Residencial
- ST Terciario
- SI Industrial

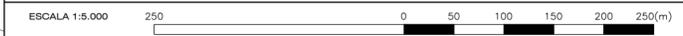
**SUELO NO URBANIZABLE**

- SUELO NO URBANIZABLE

**VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL**

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO  
 PLANO: SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº PLANO: 03



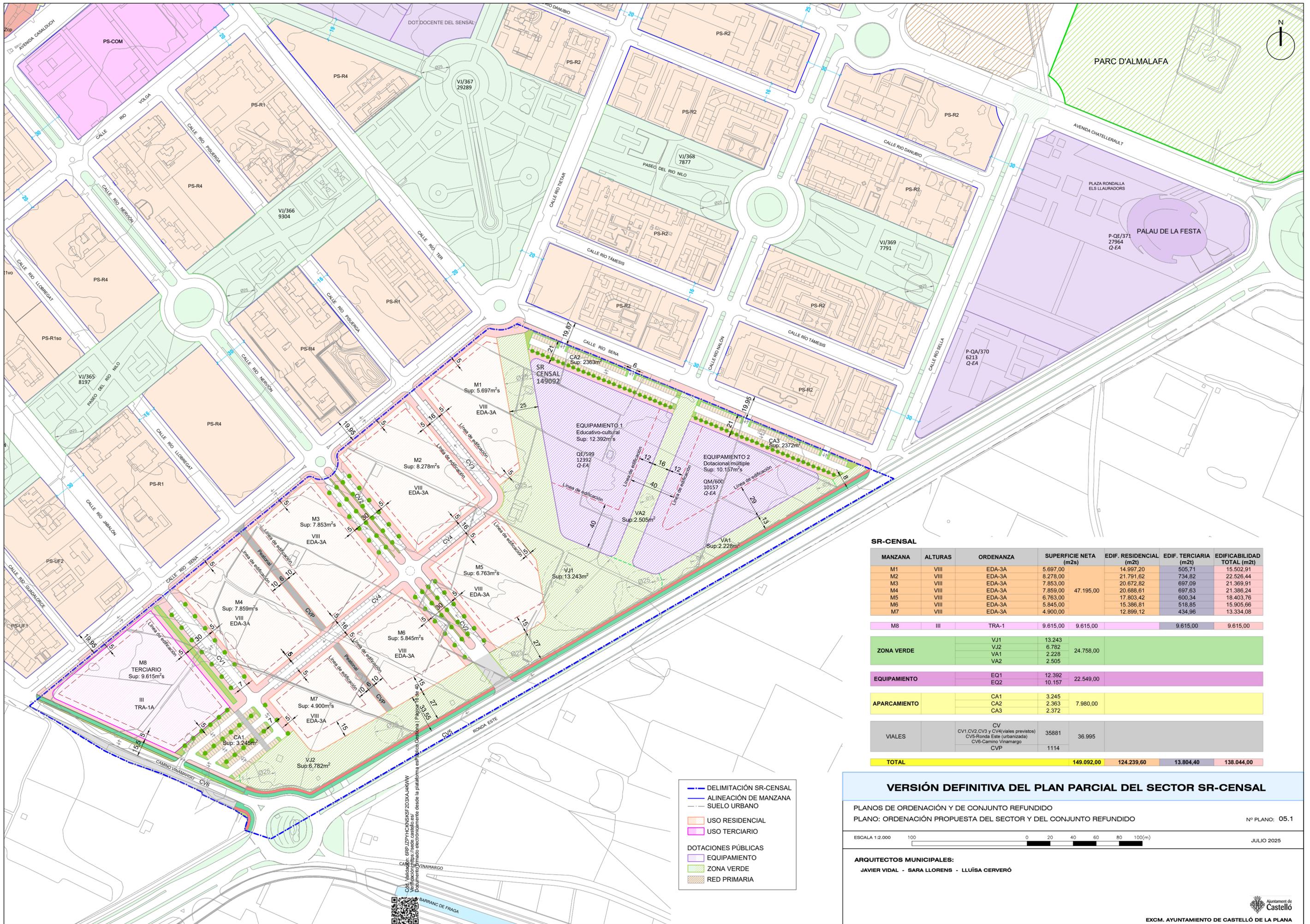
JULIO 2025

**ARQUITECTOS MUNICIPALES:**  
 JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLUÍSA CERVERÓ

C14 Validada: epu.07012025030220304140001  
 Verificación: https://sede.castello.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Castellón. Página 14 de 40







**SR-CENSAL**

MANZANA	ALTURAS	ORDENANZA	SUPERFICIE NETA (m2s)	EDIF. RESIDENCIAL (m2t)	EDIF. TERCIARIA (m2t)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
M1	VIII	EDA-3A	5.697,00	14.997,20	505,71	15.502,91
M2	VIII	EDA-3A	8.278,00	21.791,62	734,82	22.526,44
M3	VIII	EDA-3A	7.853,00	20.672,82	697,09	21.369,91
M4	VIII	EDA-3A	7.859,00	20.688,61	697,63	21.386,24
M5	VIII	EDA-3A	6.763,00	17.803,42	600,34	18.403,76
M6	VIII	EDA-3A	5.845,00	15.386,81	518,85	15.905,66
M7	VIII	EDA-3A	4.900,00	12.899,12	434,96	13.334,08
M8	III	TRA-1	9.615,00	9.615,00	9.615,00	9.615,00
ZONA VERDE		VJ1	13.243			
		VJ2	6.782			
		VA1	2.228	24.758,00		
		VA2	2.505			
EQUIPAMIENTO		EQ1	12.392			
		EQ2	10.157	22.549,00		
APARCAMIENTO		CA1	3.245			
		CA2	2.363	7.980,00		
		CA3	2.372			
VIALES		CV	35881	36.995		
		CV1, CV2, CV3 y CV4 (viales previstos)				
		CV5-Ronda Este (urbanizada)				
		CV6-Camino Vinamargo				
	CVP	1114				
<b>TOTAL</b>			<b>149.092,00</b>	<b>124.239,60</b>	<b>13.804,40</b>	<b>138.044,00</b>

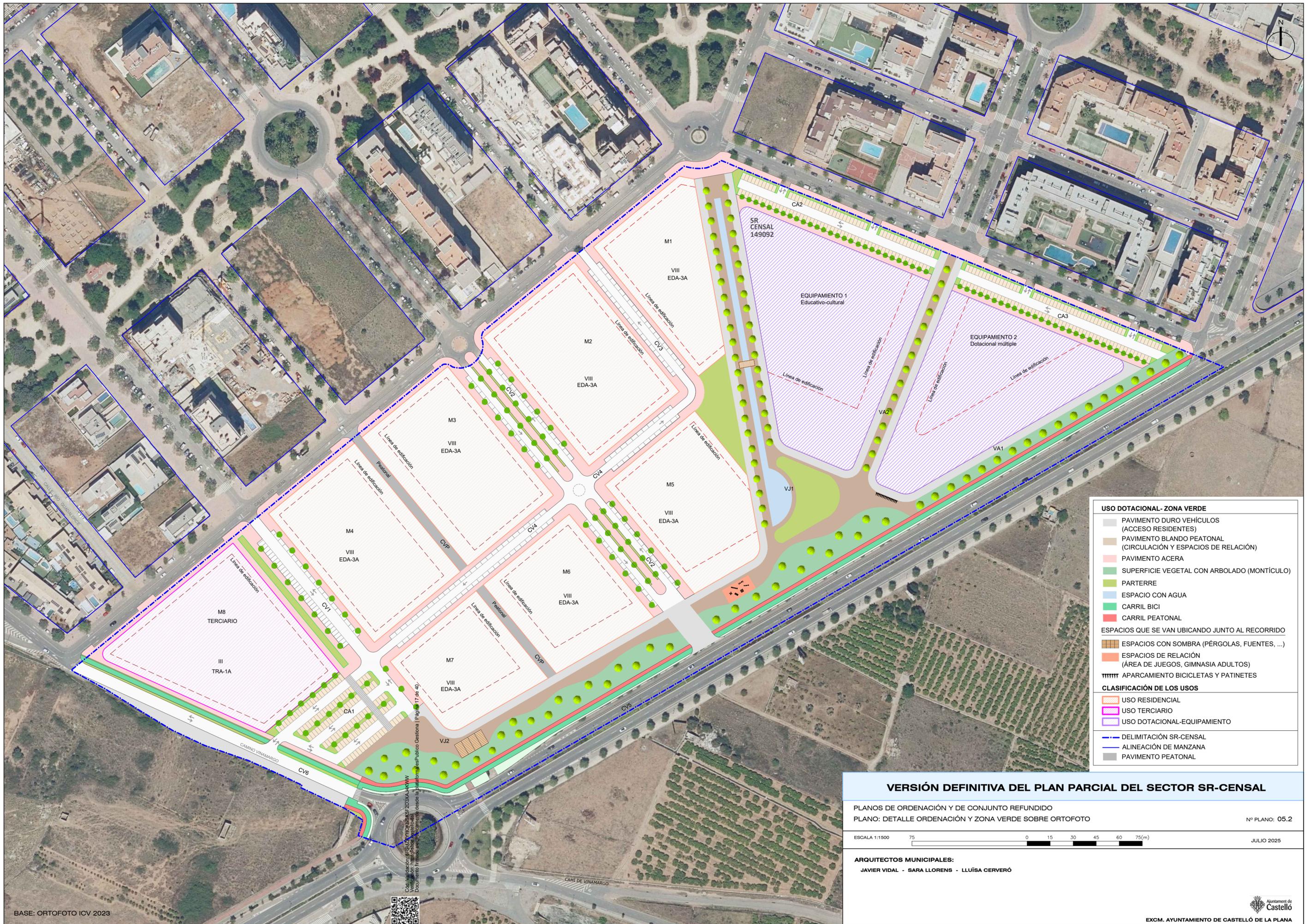
**VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL**

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO  
 PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA DEL SECTOR Y DEL CONJUNTO REFUNDIDO  
 ESCALA 1:2.000  
 Nº PLANO: 05.1  
 JULIO 2025

**ARQUITECTOS MUNICIPALES:**  
 JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLUÏSA CERVERÓ

- DELIMITACIÓN SR-CENSAL
- ALINEACIÓN DE MANZANA
- SUELO URBANO
- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- DOTACIONES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTO
- ZONA VERDE
- RED PRIMARIA

C/la Mada...  
 Verificación...  
 Documento...



USO DOTACIONAL- ZONA VERDE	
	PAVIMENTO DURO VEHICULOS (ACCESO RESIDENTES)
	PAVIMENTO BLANDO PEATONAL (CIRCULACIÓN Y ESPACIOS DE RELACIÓN)
	PAVIMENTO ACERA
	SUPERFICIE VEGETAL CON ARBOLADO (MONTÍCULO)
	PARTERRE
	ESPACIO CON AGUA
	CARRIL BICI
	CARRIL PEATONAL
ESPACIOS QUE SE VAN UBICANDO JUNTO AL RECORRIDO	
	ESPACIOS CON SOMBRA (PÉRGOLAS, FUENTES, ...)
	ESPACIOS DE RELACIÓN (ÁREA DE JUEGOS, GIMNASIA ADULTOS)
	APARCAMIENTO BICICLETAS Y PATINETES
CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	
	USO RESIDENCIAL
	USO TERCARIO
	USO DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO
	DELIMITACIÓN SR-CENSAL
	ALINEACIÓN DE MANZANA
	PAVIMENTO PEATONAL

**VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL**

PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO  
 PLANO: DETALLE ORDENACIÓN Y ZONA VERDE SOBRE ORTOFOTO Nº PLANO: 05.2

ESCALA 1:1500 JULIO 2025

ARQUITECTOS MUNICIPALES:  
 JAVIER VIDAL - SARA LLORENS - LLUÍSA CERVERÓ

C/da M. de la ...  
 Verificación: https://base.icv.es/...  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Page 17 de 49







Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK6FZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 40

**EQUIPO REDACTOR****SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL**

**Francisco Javier Vidal Nebot.** Director de Urbanismo

**Maite Bort Martí.** Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

**Sara Llorens Piñana.** Arquitecta.

**Lluïsa Cerveró Tatay.** Arquitecta.

**Minerva Vidal Ferrando.** Delineante.

**Maria Pilar Pradas Salvador.** Delineante.

**Víctor Manuel Bueno Muñoz.** Geomático.

**Maria del Carmen Conejero.** Administrativa.

**ÍNDICE****DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA****1º. PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE CONJUNTO REFUNDIDO**

Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.

Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.

Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.

Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.

Plano nº4. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.

Plano nº5.1. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.

Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.

Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

**2º. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

2.1 Ordenanza particular de edificación y usos del suelo

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

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A





Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK6FZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 40

## DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

##### Artículo 2. NORMATIVA APLICABLE

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

##### Artículo 3.- DOCUMENTOS

El Plan Parcial está compuesto de los siguientes documentos:

- Documentación sin eficacia normativa:

- Memoria informativa y justificativa
- Estudio de integración paisajística
- Planos de estado actual y de afecciones del territorio
- Inventario de edificaciones existentes
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica
- Anexo I. Ficha de zona del PGE: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del PGE del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector Sr-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

- Documentación con eficacia normativa:

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

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A

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

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

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

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

#### TÍTULO II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

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

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

#### TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

Cód. Validación: GRP-JZPYHCKNSKGFZD3XA-U4KVVW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 40





Cód. Validación: GRP-JZPYHCKNSKGFZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 40

## ANEXO I

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





Cód. Validación: GRP-JZPYHCKNSKGFZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 40

CÓDIGO DEL SECTOR : SR-CENSAL

**SITUACIÓN DEL SECTOR**

El sector se encuentra localizado en el interior de la ronda de circunvalación, en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad en sus lados norte y oeste, limitando con el Camí de Vinamargo por el sur y la ronda de circunvalación por el este. La red primaria del Parque Almalafa se sitúa muy próximo al sector en dirección norte y colindante también con la ronda de circunvalación.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

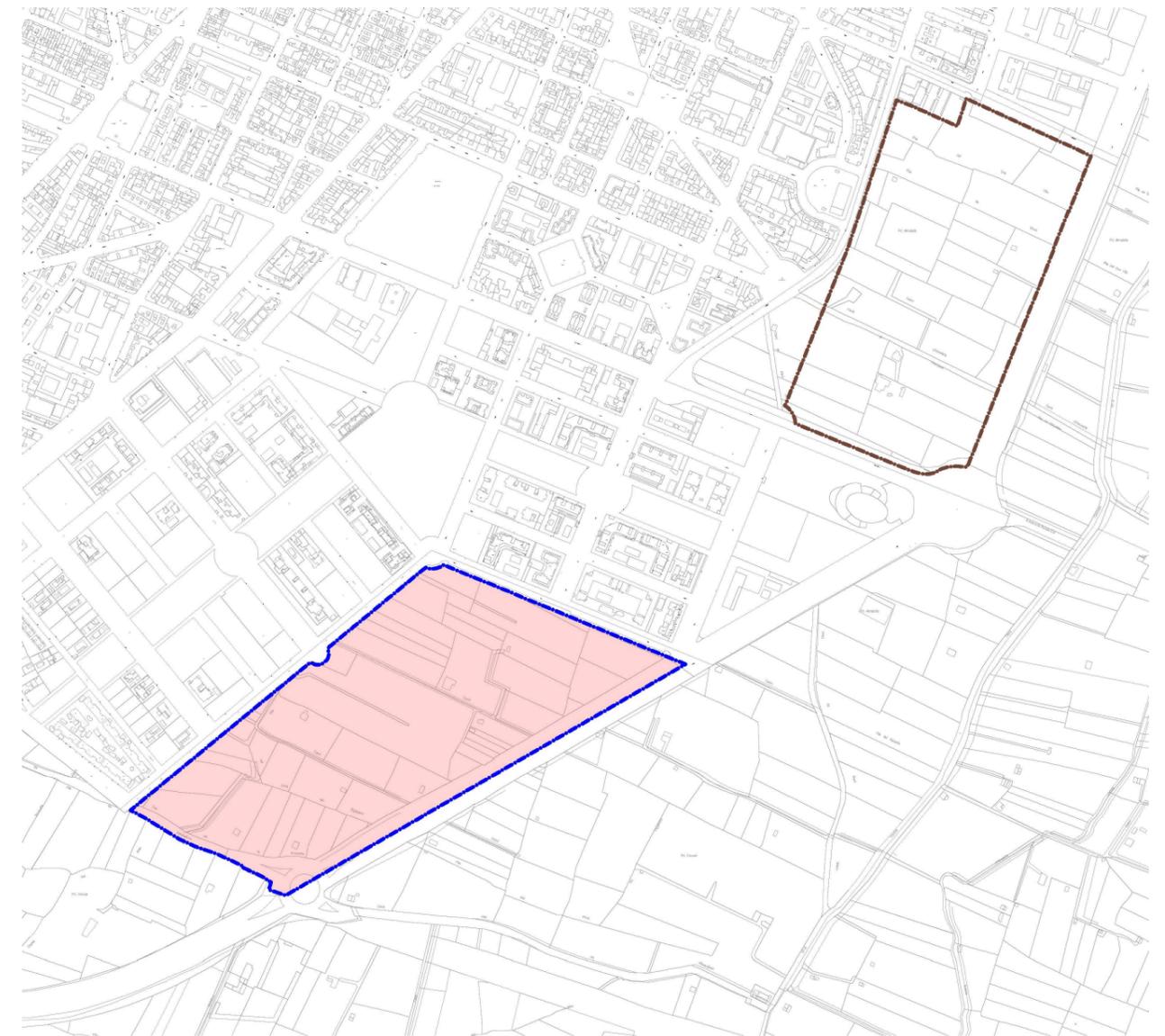
**CLASE DE SUELO:** Urbanizable  
**SISTEMA DE ORDENACIÓN:** Edificación aislada  
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Bloque exento

**USO DOMINANTE:** Residencial  
**ORDENANZA DE APLICACIÓN:** EDA-3A/TRA-1A

**PLANO DE SITUACIÓN**



**PLANO CATASTRAL**



Cód. Validación: GRP-IJZPYHCKNSK5F2D3XA-I4KVVW  
 Verificación: <https://sede.castello.es>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 40



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

SR-CENSAL

**A.- Estado actual de los terrenos**  
 Se trata de un ámbito que se encuentra en un estado de abandono configurando una zona de borde de tipo residual. En el ámbito existen edificaciones que se encuentran en estado de ruina.

**B.- Afecciones y riesgos**  
 No figuran afecciones en este sector.

**C.- Elementos catalogados**  
 No figuran elementos catalogados en este sector.



Cód. Validación: BRP-IJZYH1OKNSK6F2D3XAJ4KWW  
 Verificación: <https://sede.castello.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Castellano | Página 28 de 40



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

RP ADSCRITA PARQUE ALMALAFA

**A.- Estado actual de los terrenos**  
 Se trata de un ámbito que se encuentra en un estado de abandono configurando una zona de borde de tipo residual. En el ámbito existe una edificación en estado de conservación normal y varios huertos urbanos.

**B.- Afecciones y riesgos**  
 No figuran afecciones en esta red primaria.

**C.- Elementos catalogados**  
 Incluido en el catálogo de patrimonio etnológico:  
 BRL "Bassa de Cànem vora l'Avinguda de Chatellerault" CE-70



Edificació: 9  
 Cód. Validación: 6RP-IZPYR0CKNSK6F2D3M-U4KWW  
 Verificación: <https://sede.castello.es>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 40





ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan Parcial, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural, que figuran en su ficha correspondiente, el IEB (que se considera un máximo, no necesariamente agotable), el uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.

a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde



La ordenación garantiza el cumplimiento de las medidas de integración paisajística recogidas en el Estudio de Integración Paisajística y de la preservación y continuidad de los elementos de la infraestructura verde definidos en los planos de la serie A *Infraestructura verde urbana* del Plan de Ordenación Pormenorizada y de las Normas de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas del mismo Plan.

De conformidad con el Estudio de Integración Paisajística los elementos próximos al sector que componen la infraestructura verde próxima son:

- La unidad de paisaje de alto valor UP.4 cultivos de la plana, colindante al sector y que incorpora el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 "Huerta de la Plana de Castellón".
- Áreas de conexión de la infraestructura verde, y de la infraestructura verde urbana estructural.
- Recorridos verdes: Camí de Vinamargo, Paseo Río Nilo, Ronda de circunvalación, Calle Río Nervión, Carril bici Paseo Río Nilo y calle Río Sena, Camí de Sant Josep
- Conectores hidráulicos: Acequia Mayor, Barranco de Fraga
- Espacio público.

Respecto a los elementos catalogados:

No existen en el ámbito del Plan Parcial, ni en sus inmediaciones espacios naturales protegidos, ni elementos catalogados. No obstante, se localiza una Bassa de Cànem (C-E-70), incluida en la sección de patrimonio etnológico del catálogo de protecciones del municipio de Castelló de la Plana.

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

Cumpliendo con la normativa vigente en materia de acústica se estudia esta afección de una manera más concreta en el ámbito del sector, se elabora un Estudio Acústico que propone las siguientes soluciones para mitigar los niveles de ruido:

- Montículo de tierra en la zona verde limítrofe a la ronda de circunvalación.
- Reducción de la velocidad en la Ronda Este.
- Retranqueo de los edificios en las manzanas más próximas a la ronda este.
- Barreras acústicas.
- Reubicación del área docente: Se ha identificado una zona óptima dentro del sector para la ubicación de un centro educativo, donde los niveles de ruido son más bajos y cumplen con los estándares acústicos.

Estas medidas podrán ser sustituidas por otras de igual eficacia en el momento de redacción del proyecto de urbanización. Asimismo se confirmarán como suficientes o se adaptarán en función de los resultados de la actualización del mapa acústico municipal y del mapa estratégico de ruidos de Castelló de la Plana si la urbanización no se ha ejecutado en el momento de la aprobación de dichos instrumentos.

Se recomienda la implementación combinada de varias de las medidas correctoras mencionadas, especialmente el retranqueo de los edificios y la creación del montículo de tierra, para garantizar que los niveles de ruido en las áreas residenciales se mantengan dentro de los límites aceptables.

Para la zona docente, se tendrá en cuenta para el proyecto de edificación un diseño en relación con que garantice un entorno acústicamente adecuado para actividades educativas.

c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.

d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.

En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.

e.- Condiciones de conexión

- Itinerarios peatonales:

Se crearán itinerarios peatonales accesibles que garanticen el uso y la circulación de forma segura entre la nueva zona y la zona urbana consolidada, concretamente en las intersecciones con las calles Río Guadalorce, Río Jabalón, Río Llobregat, Río Nervión, Río Pisuerga, Río Tietar, Río Ter y Río Nalón. Dichas actuaciones incluirán la ejecución de los vados peatonales en ambos lados de las calles. Todo ello de acuerdo a la previsiones para itinerarios peatonales accesibles (IPA) y cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares previstos en la normativa de accesibilidad.

- Sección viaria calle Río Sena:

En la actualidad la calle Río Sena, tramo entre la calle Río Esca y Río Ter, presenta una sección viaria con estacionamiento en lado oeste, con un carril de circulación sentido sur y dos carriles de circulación sentido norte. Por otro lado, la acera en la parte recayente al ámbito de actuación presenta una línea de farolas y una anchura inferior a 2 metros. Por lo tanto, al efecto de mejorar la ordenación del tráfico se adecuarán las aceras existentes lado del ámbito de actuación que cumplan normativa de accesibilidad y dotarlas de orejas o martillos en las intersecciones al efecto de poder habilitar los pasos peatonales y habilitar la siguiente propuesta de sección viaria.

- Propuestas de intersección rotonda calle Río Nervión con Río Sena:

Revisada la intersección existente en la glorieta existente en la calle Río Nervión con Río Sena se comprueba que actualmente el diseño geométrico de la misma no cumple con los requerimientos mínimos de diseño y seguridad vial exigidos. Se recomienda ajustar la sección vial propuesta en el borrador del plan parcial para la calle Río Nervión de manera que se pueda encajar ambas secciones y mejorar el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.

- Intersección vial servicio Ronda Este con calle Río Sella:

Revisada la intersección existente en el vial de servicio de la Ronda Este con calle Río Sella se comprueba que actualmente presenta un diseño que puede provocar retenciones en el citado vial de servicio de la Ronda Este. Por lo que, se considera que se efectúen las necesarias mejoras en el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo fundamental con el desarrollo del sector SR-Censal es posibilitar la expansión de la ciudad en la parte sureste del casco urbano, en un área que ya ha quedado colmatada por la edificación, definiendo una zona de uso residencial y de parque público que complete el vacío existente hasta el límite de la ronda de circunvalación.

Asimismo, se obtiene la totalidad de los terrenos que conforman el parque público de Almalafa.

También, se mejora el acceso a la ciudad desde la ronda a través del Camí de Vinamargo, que en la actualidad presenta deficiencias.

- Se configura el borde urbano en el límite sureste de la ciudad, completando ámbitos semirurbanizados y cosiendo implantaciones residenciales de núcleos periféricos.
- Se favorece la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos y se potencia la incorporación de una red de "recorridos verdes" que conecten las principales zonas verdes y equipamientos.
- Se obtienen los terrenos del Parque Almalafa para crear una nueva zona verde que potencia el recorrido verde de la ronda de circunvalación y mejora la imagen de la ciudad en el borde urbano. Además, se incrementa el estándar dotacional de zona verde por habitante.
- Se generan ámbitos nuevos de estancia y de relación con las zonas verdes de la ordenación del sector y con terrenos del Parque Almalafa para el disfrute de la ciudadanía. Además de nuevos equipamientos públicos, entre ellos un dotacional docente.
- Se mejora la calidad del medio urbano y se fomenta la movilidad sostenible, al crear más recorrido de carril bici y de conexiones peatonales.

Dada su ubicación, se propone de un sector de densidad alta, que pretende dar continuidad a un entorno urbanizado de alta densidad también y con edificación abierta. Por todo ello, se define un sistema de ordenación aislada de edificación abierta también con las ordenanzas EDA-3A y TRA-1A. Se localizan las dotaciones al noroeste del sector y una zona verde continua a lo largo del límite del sector con la ronda de circunvalación.

El uso terciario, aunque también se encuentra en las plantas pajas de las manzanas residenciales, se concentra en la manzana ubicada al sur del sector coincidiendo con la zona de menor altura y una mayor accesibilidad desde la ronda.

No existen afecciones en el ámbito.

Cód. Validación: GRP-IJYPYHCKNSKGF33944JKVWV  
Verificación: https://sede.castello.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.es | Página 31 de 40



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

MANZANA	ALTURAS	ORDENANZA	SUPERFICIE NETA (m2s)	EDIF. RESIDENCIAL (m2t)	EDIF. TERCIARIA (m2t)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
M1	VIII	EDA-3A	5.697,00	14.997,20	505,71	15.502,91
M2	VIII	EDA-3A	8.278,00	21.791,62	734,82	22.526,44
M3	VIII	EDA-3A	7.853,00	20.672,82	697,09	21.369,91
M4	VIII	EDA-3A	7.859,00	20.688,61	697,63	21.386,24
M5	VIII	EDA-3A	6.763,00	17.803,42	600,34	18.403,76
M6	VIII	EDA-3A	5.845,00	15.386,81	518,85	15.905,66
M7	VIII	EDA-3A	4.900,00	12.899,12	434,96	13.334,08
M8	III	TRA-1	9.615,00	9.615,00	9.615,00	9.615,00
ZONA VERDE	VJ1		13.243	24.758,00		
	VJ2		6.782			
	VA1		2.228			
	VA2		2.505			
EQUIPAMIENTO	EQ1		12.392	22.549,00		
	EQ2		10.157			
APARCAMIENTO	CA1		3.245	7.980,00		
	CA2		2.363			
	CA3		2.372			
VIALES	CV		35881	36.995		
	CV1, CV2, CV3 y CV4 (viales previstos)					
	CV5-Ronda Este (urbanizada)					
	CV6-Camino Vinamargo					
	CVP		1114			
<b>TOTAL</b>			<b>149.092,00</b>	<b>124.239,60</b>	<b>13.804,40</b>	<b>138.044,00</b>

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

Subzona de ordenación	Superf. neta (m2s)	Edificabilidad total (m2t)	Edificabilidad residencial (m2t)	Edificabilidad terciaria
EDA-3A (Residencial)	47.195	128.429	124.239,6	4.189,4(Planta baja)
TRA-1A (Terciario)	9.615	9.615	-	9.615 (Manzana 8)
<b>Total</b>	<b>56.810</b>	<b>138.044</b>	<b>124.239,6</b>	<b>13.804,4</b>

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

Edificabilidad residencial	Edificabilidad (m2t)	Número de viviendas (*)
Vivienda de protección pública (VPP)	37.271,88	372
Vivienda libre	86.967,72	756
<b>Total</b>	<b>124.239,6</b>	<b>1.128</b>

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

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

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

La dotación educativa tendrá en cuenta la posible afeción acústica en su diseño.

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

USO DOTACIONAL	SUPERFICIES MÍNIMA EXIGIDAS			SUPERFICIES Ordenación propuesta
	USO RESIDENCIAL 124.239,6 m2t	USO TERCIARIO 13.804,4m2t	TOTAL (m2s)	
<b>DOTACIONAL PÚBLICO NO VIARIO ( ZV + EQ)</b>	35 m2s/100 m2tRES 43.484 m2s	-	<b>43.484 m2s</b>	<b>47.307 m2s (Cumple)</b>
<b>ZONA VERDE</b>	15 m2s/ 100 m2tRES 18.636 m2s	4 m2s/100 m2tTER 552m2s	<b>19.188 m2s</b>	<b>24.758 m2s (Cumple)</b>
<b>EQUIPAMIENTOS (*)</b>	Resto	-	-	-

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR SR-CENSAL			
Mínimas para uso residencial	Mínimas para uso terciario	Total mínimas SR-Censal	Ordenación propuesta
0,25 plazas/habitante 705 plazas	1 plaza/100 m2t TER 138 plazas	843 plazas	<b>582 plazas</b> (*se justifica conforme al anexo IV del TRLOTUP

(\*) No se llega al mínimo de plazas de aparcamiento puesto que faltan 261 plazas. No obstante, el punto 4.4 del anexo IV del TRLOTUP **permite minorar el número de plazas de aparcamiento de forma justificada** siempre que la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido y que se garantice que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

En nuestro caso y con nuestra ordenación propuesta queda justificada la citada minoración puesto que la ordenación pormenorizada:

- Favorece una movilidad más sostenible.
- La banda verde forma parte de la infraestructura verde potenciando el recorrido verde que linda con la ronda de circunvalación y conocida como la "ruta del colesterol", además de conectar los futuros equipamientos con el paseo del Río Nilo.
- Es coherente con la red de espacios comunes.
- Tenemos una mayor superficie de zona verde que la exigida por el anexo IV por lo que mejora el mínimo exigido por los estándares de calidad urbana de la actuación del sector.

Conforme el artículo 1.1 del anexo IV del TRLOTUP, la ordenación pormenorizada del sector SR-Censal cumple con el principio general de la regulación de los estándares urbanísticos que se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos el estándar dotacional global (EDG) del PP SR-Censal resulta un valor de 1,4958 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

IEG = 138.044 m2t / 92.282 m2s = 1,4958 m2t/m2s

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
ZONA VERDE	SUPERFICIE NETA (m2s)
VJ1	13.243
VJ2	6.782
VA1	2.228
VA2	2.505
<b>Total ZV</b>	<b>24.758,00</b>
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE NETA (m2s)
EQ1	12.392
EQ2	10.157
<b>Total EQ</b>	<b>22.549,00</b>
COMUNICACIONES	SUPERFICIE NETA (m2s)
RED VIARIA	
CV1, CV2, CV3 y CV4	35.881
CV5 (Ronda Este)	
CV6 (Camino Vinamargo)	
CVP1 y CVP2 (Peatonales)	1.114
<b>Total CV</b>	<b>36.995,00</b>
APARCAMIENTO	
CA1	3.245
CA2	2.363
CA3	2.372
<b>Total CA</b>	<b>7.980,00</b>
<b>Total COMUNICACIONES</b>	<b>44.975,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>92.282,00</b>

Cód. Validación: 6R7ZP7HCKNSKGF2D3XA4JKVWV  
Verificación: https://sede.castellon.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 40

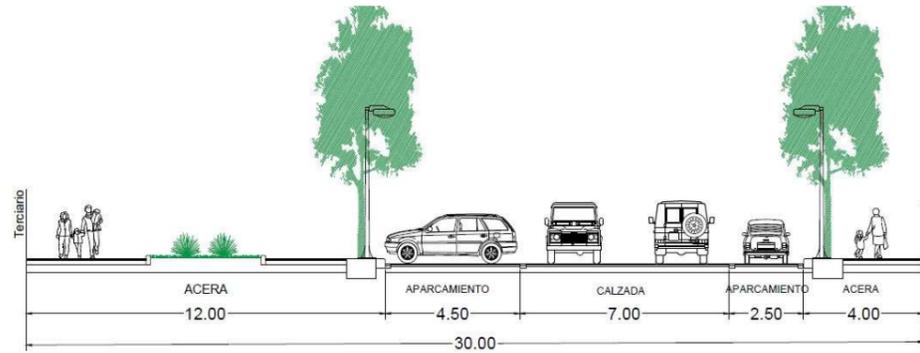




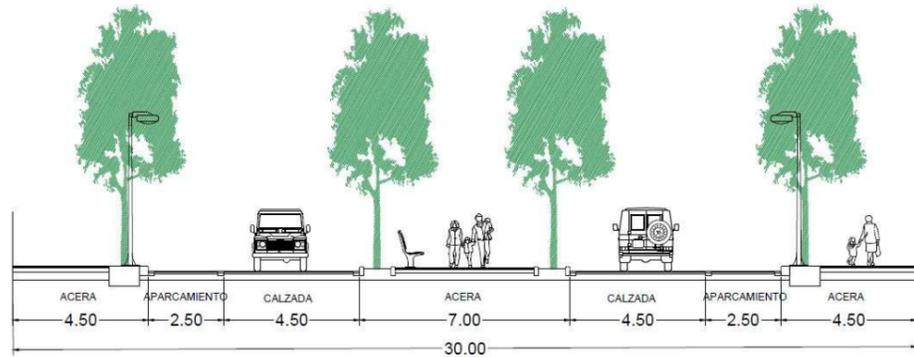


9. SECCIONES VIARIAS PROPUESTAS.

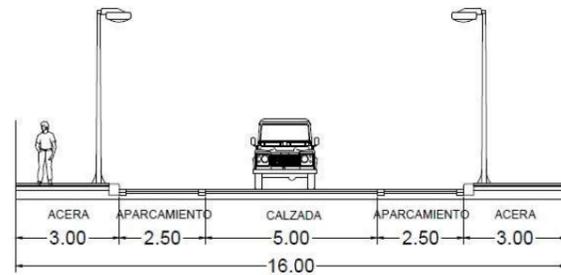
Las secciones de esta ficha son orientativas.



Alzado vial 30m continuación C/Río Jabalón



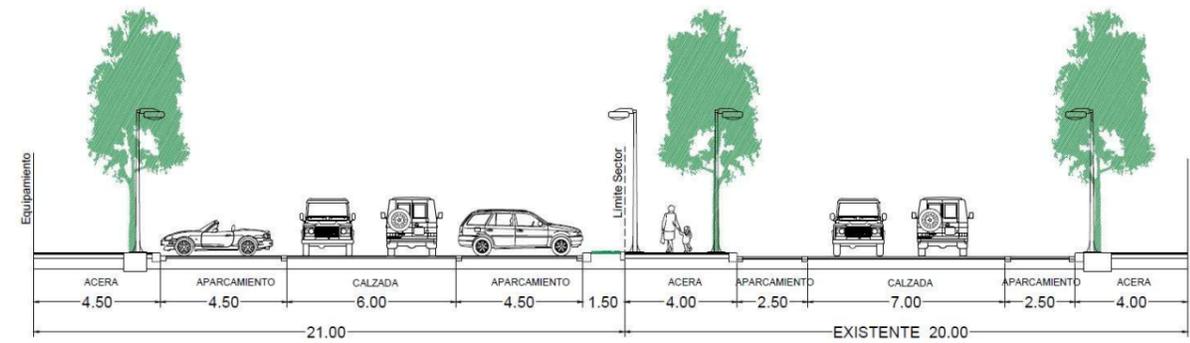
Alzado vial 30m continuación C/Río Nervión



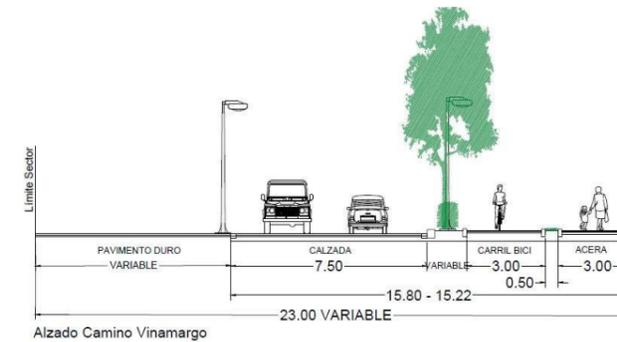
Alzado vial 16m



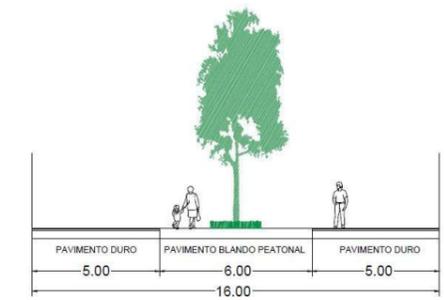
Alzado C/ Río Sena



Alzado aparcamiento delante de los equipamientos C/Río Sena



Alzado Camino Vinamargo



Alzado conexión peatonal

Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK6F2D3XA44KVVW  
Verificación: https://sede.castello.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 40



## ANEXO II

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



Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSKGFZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 40



Cód. Validación: GRP-JZPYHCKNSKGFZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 40

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		Código: <b>EDA-3A</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple</b>

USOS COMPATIBLES	
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitidos (art. 2.3 ordenanzas):Residencial Múltiple
<b>INDUSTRIAL</b>	Prohibido
<b>TERCIARIO</b>	<p><u>Comercial (CO):</u> Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6.</p> <p><u>Administrativo(AD):</u> Permitidos todos</p> <p><u>Residencial público (RP):</u> Permitidos todos excepto 2.8.2.a.2 y 2.8.2.a.3. En el terciario obligatorio en planta baja se prohíbe todo el uso residencial público.</p> <p><u>Pública concurrencia (PC):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actividades culturales. Permitidos todos excepto 2.9.2.1.c</li> <li>- Actividades deportivas. Permitidos todos.</li> <li>- Establecimientos infantiles. Permitidos todos.</li> <li>- Actividades de ocio y entretenimiento. Sólo permitidos el 2.9.2.7.e</li> <li>- Actividades hosteleras y de restauración. Permitidos todos.</li> </ul> <p><u>Aparcamiento (AP)</u> Permitidos todos.</p> <p><u>Docente(DO)</u> Permitidos todos</p> <p><u>Sanitario-asistencial (SA)</u> Permitidos todos</p> <p><u>Infraestructuras-servicios urbanos (INF)</u> Permitidos todos excepto 2.13.2.b</p>

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
Parcela mínima: 1.500 m <sup>2</sup> . Frente mínimo de parcela: 25 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 25 m.	Coefficiente de edificabilidad neta: 2,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. (*2) Coefficiente de ocupación: 40 %.
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<p><b>Distancia mínima a vial o zona verde pública:</b> La señalada en los planos de la serie "D.Volumetría y Alineaciones".</p> <p><b>Distancia mínima al resto de linderos:</b>6 m</p> <p><b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> 12 m ( podrá reducirse hasta 6 m en caso de un solape entre los frentes de fachada de &gt;15m)</p>	<p><b>Número máximo de plantas:</b> 8.</p> <p><b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).</p>

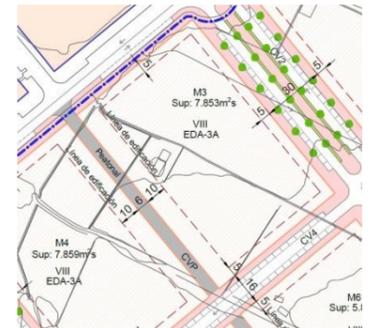
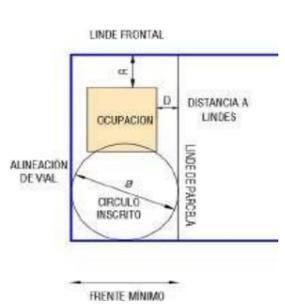


(\*1) Si las edificaciones se unen entre sí, mediante pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, no se tendrá en cuenta dicha separación puesto que se considerará como un único edificio. No obstante, deberá cumplirse lo indicado en la norma de habitabilidad en su apartado "patios".

Se podrán adosar edificios siempre y cuando se hagan coincidir las medianeras comunes y se presenten conjuntamente para la obtención de licencias de obras.

(\*2) A efectos de edificabilidad no serán computables las partes diáfanas en planta baja las destinadas a esparcimiento de los vecinos (uso privativo comunitario) en los edificios de tipología residencial múltiple en bloque exento.

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP.</li> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)</li> </ul> <p><b>Zonas del litoral:</b> Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados abiertos), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa.</p> <p><b>Vallados:</b> Se regula en el artículo 7.2.3. El calado del vallado con huecos en más del 50 % de su superficie se refiere al plano vertical de fachada ( frente de fachada) y no desde un plano lateral.</p> <p><b>Interior de la parcela:</b> Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas ajardinadas del interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial atención a su diseño. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Cód. Validación: GRP-JZPYHCKNSKGFZD3XA44KVVV  
Verificación: https://sede.castello.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 40





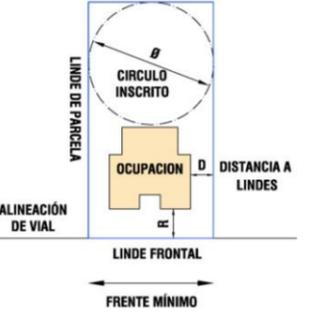
Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSKGFZD3XAJ4KWW  
Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 40

<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCIARIO AISLADO</b>		Código: <b>TRA-1A</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

USOS COMPATIBLES	
<b>RESIDENCIAL</b>	Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad
<b>INDUSTRIAL</b>	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI En superficies > 200 m <sup>2</sup> s
<b>TERCIARIO</b>	<p><u>Comercial (CO):</u> Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6.</p> <p><u>Administrativo(AD)</u></p> <p><u>Residencial público (RP):</u> Permitidos todos excepto 2.8.2.a.2 y 2.8.2.a.3.</p> <p><u>Pública concurrencia (PC):</u></p> <p>Actividades recreativas y socioculturales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actividades culturales. Permitidos todos.</li> <li>- Actividades deportivas. Permitidos todos.</li> <li>- Actividades feriales y parques de atracciones: Sólo permitido el 2.9.2.4.e (prohibidos el resto)</li> <li>- Establecimientos infantiles. Permitidos todos</li> <li>- Actividades recreativas y de azar. Permitidos todos</li> <li>- Actividades de ocio y entretenimiento: Sólo permitidos 2.9.2.7.d y 2.9.2.7.e (prohibidos el resto)</li> <li>- Actividades hosteleras y de restauración Permitidos todos.</li> </ul> <p>Espectáculos públicos: Permitidos todos excepto 2.9.2.3, 2.9.2.4 y 2.9.2.5</p> <p><u>Aparcamiento (AP)</u></p> <p><u>Docente(DO)</u></p> <p><u>Sanitario-asistencial (SA)</u></p> <p><u>Infraestructuras-servicios urbanos (INF)</u> Permitidos todos excepto 2.13.2.b</p>

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <p>Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP. - Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados - NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR)</p> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p> <p><b>Interior de la parcela:</b> Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas ajardinadas del interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial atención a su diseño. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
Superficie mínima: 3000 m <sup>2</sup> s. Frente mínimo de parcela: 25 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Coefficiente máximo de ocupación: 80%
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<p><b>Distancia mínima a vial o zona verde público:</b> La señalada en los planos de la serie "D.Volumetría y Alineaciones".</p> <p><b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 5 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.</p>	<p><b>Número máximo de plantas:</b> 3.</p> <p><b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).</p>

Cód. Validación: GRP-JZPYHCKNSK6FZD3XA-J4KVVW  
 Verificación: https://sede.castello.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 40

