

RESUMEN EJECUTIVO



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



Ajuntament de Castelló de la Plana





Cód. Validación: 67NJ4CQYES9CPQ8FQQ5JHRPP

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

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 14

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: 67NJ4CQYES9CPQ8FQQ5JHRPP

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

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 14

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN
3. ORDENACIÓN PROPUESTA
4. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA





Cód. Validación: 67NJ4CQYES9CPQ8FQQ5JHRPP

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

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 14

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

PLANEAMIENTO VIGENTE:

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

- Plan General Estructural, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 (BOP nº153, de 23 de diciembre), en adelante PGE.
- Plan de Ordenación Pormenorizada, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022 (BOP nº 138-I de 17 de noviembre de 2022), en adelante POP.

PLANEAMIENTO PROPUESTO:

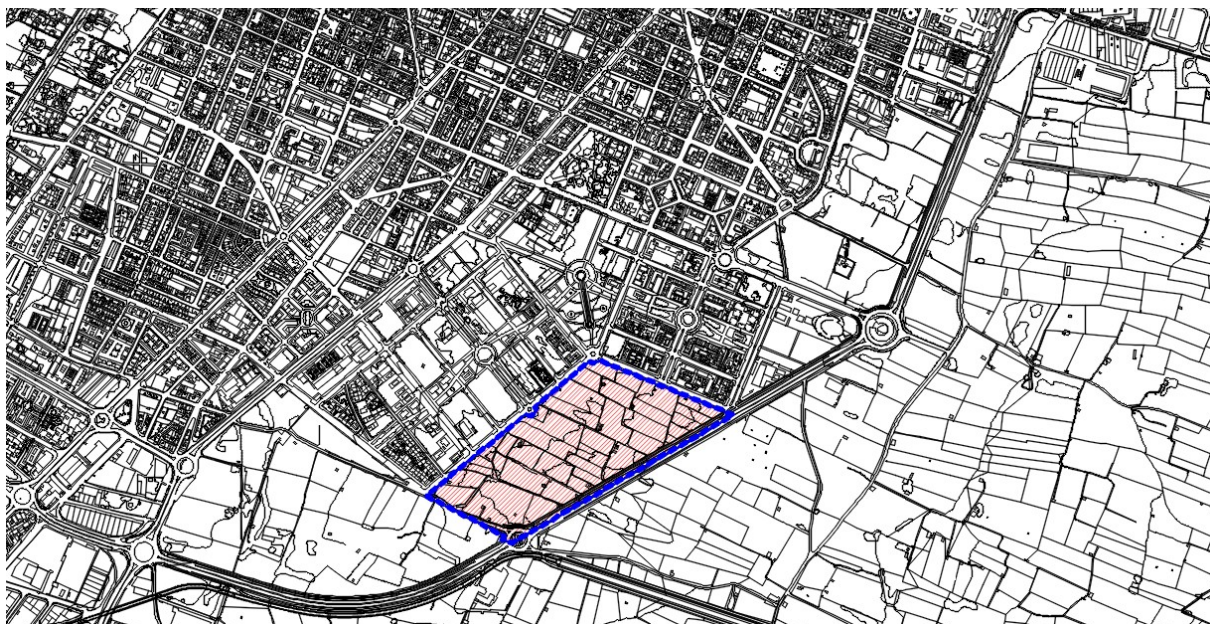
El documento que se tramita es el Plan Parcial del sector residencial SR-CENSAL, que fija la ordenación pormenorizada de un ámbito de actuación definido en el planeamiento vigente, sin alterar los criterios y directrices recogidos en el mismo.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Tanto el Plan General Estructural como el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana contemplan el ámbito donde se pretende elaborar el Plan Parcial del sector SR-Censal como Zona de Nuevo Desarrollo de uso residencial, clasificado como suelo urbanizable.

El sector de suelo urbanizable SR-Censal se encuentra situado al sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad cuyo límite con el suelo no urbanizable coincide con la ronda de circunvalación.

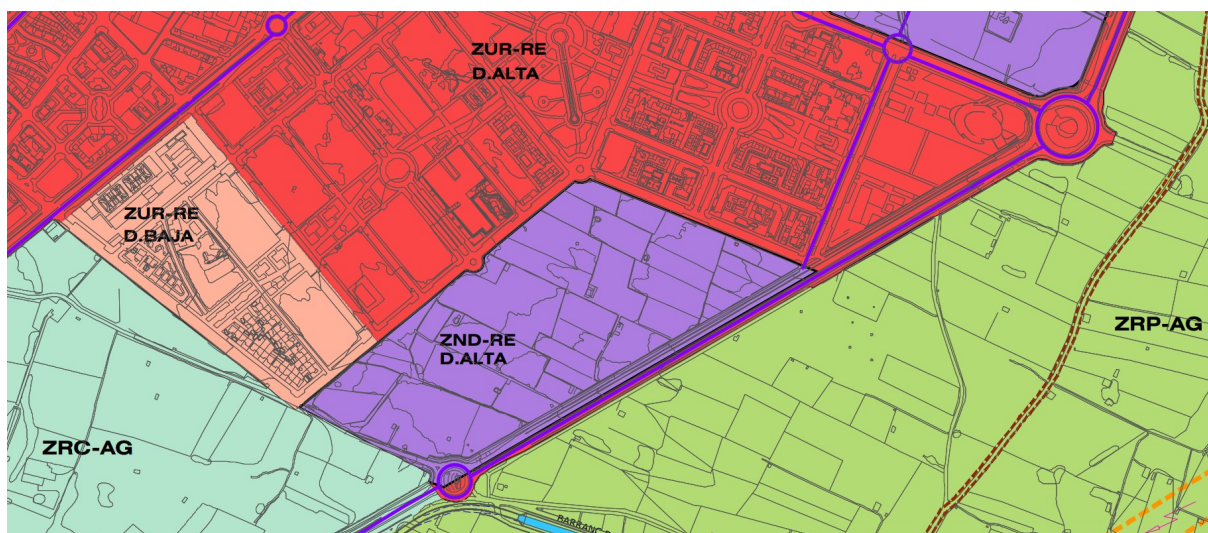




Plano de localización del sector SR-Censal.
Fuente: Ayuntamiento de Castelló de la Plana

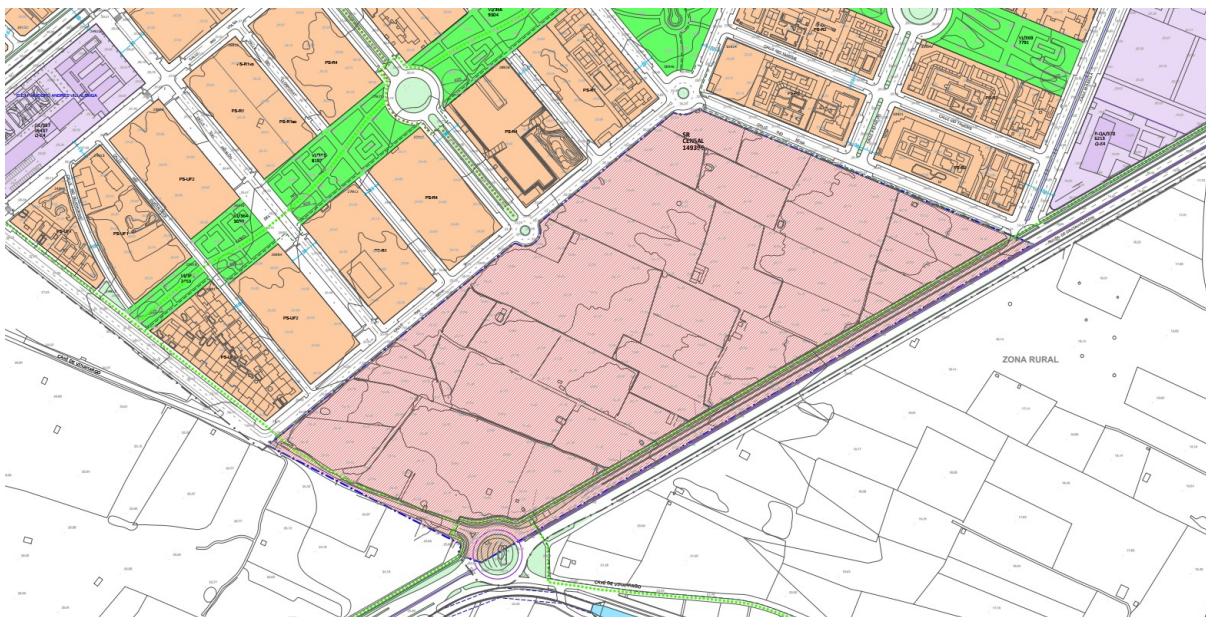
Ambos planes, tanto el Plan General Estructural como el Plan de Ordenación Pormenorizada, contemplan el ámbito donde se pretende elaborar el Plan Parcial del Sector SR-Censal como suelo urbanizable a desarrollar mediante Programa de Actuación Integrada.

El Plan General Estructural lo califica como zona de nuevo desarrollo residencial de alta densidad (ZND-RE D.ALTA).



Captura de la serie C. Zonas de ordenación estructural.
Fuente: Plan General Estructural de Castelló de la Plana.





Captura de la serie D.Volumetría y Alineaciones.
Fuente: Plan de Ordenación Pormenorizada de Castelló de la Plana

La finalidad de esta actuación es la ordenación pormenorizada y urbanización del ámbito de planeamiento del sector SR-Censal siguiendo los criterios establecidos en el Plan General Estructural.

Se trata de un suelo destinado a la expansión urbana en el que se prevé el crecimiento residencial para configurar un borde de suelo urbano definido y cuidado de la ciudad compacta, lo que contribuirá a mejorar la calidad del paisaje urbano. Todo ello teniendo en cuenta que, en la actualidad, los terrenos se encuentran en estado de abandono creando un vacío en el interior de la trama urbana de la ciudad ya consolidada.

En la propuesta se crea una bolsa de suelo para la construcción de un número orientativo de 1.128 viviendas, de las cuales 372 viviendas serán viviendas de protección pública y 756 serán viviendas libres.

Asimismo, la citada ordenación conllevará la definición de los terrenos de red primaria adscrita de forma que se obtengan los necesarios para el desarrollo del Parque Almalafa, situado al este del núcleo urbano.

Este parque de carácter estructural, implementará la infraestructura verde municipal, potenciando el recorrido verde a lo largo de la ronda de circunvalación, mejorando la imagen de la ciudad en el borde urbano. Todo ello, incrementando además el estándar dotacional de zona verde por habitante.





Delimitación del sector y su red primaria adscrita sobre la ortofoto del IGN
Fuente: Instituto Geográfico Nacional

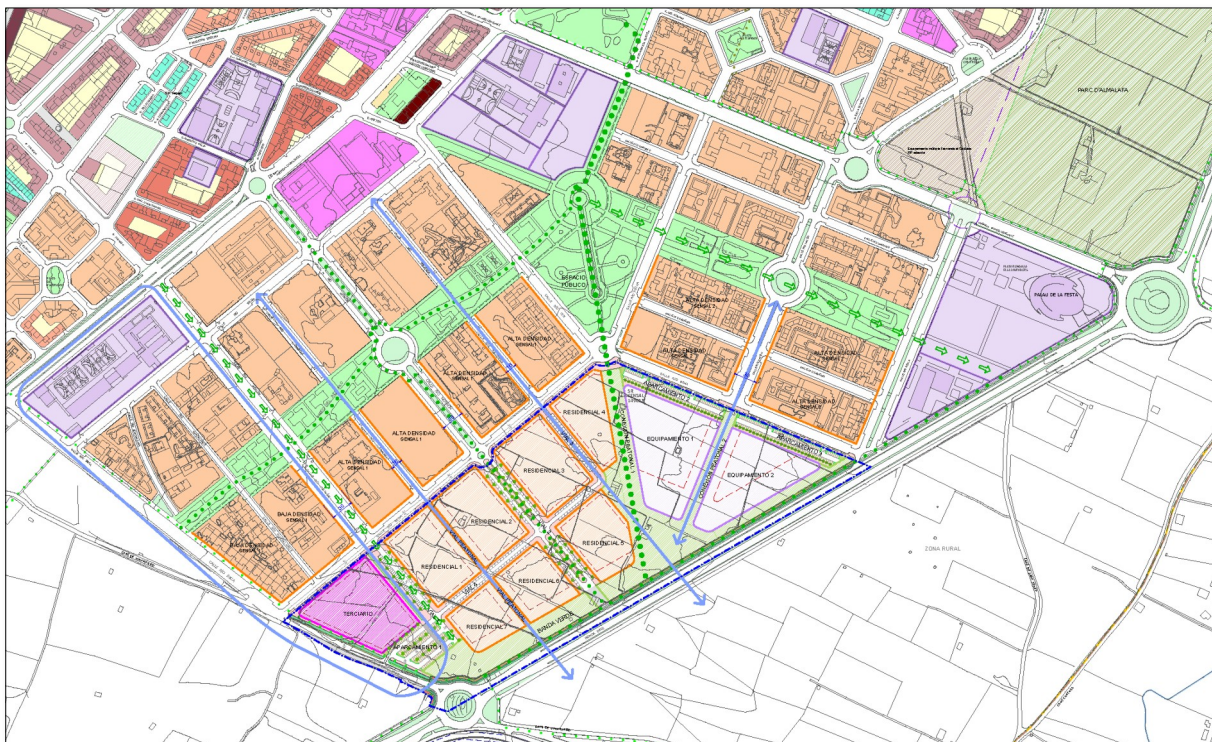
3. ORDENACIÓN PROPUESTA

Al tratarse de una zona de borde urbano, el diseño de la ordenación pormenorizada ha estado condicionado por las preexistencias de su entorno, buscando la continuidad y la coherencia de la trama viaria existente, de las dotaciones públicas ya ejecutadas y de la infraestructura verde urbana.

En cuanto a la edificación, este PP SR-Censal define subzonas de ordenación pormenorizada propias de un sistema de ordenación por edificación aislada, con tipología edificatoria de bloque exento residencial, acorde con la tipología existente en el entorno del ámbito de actuación. En el extremo suroeste del ámbito de actuación se establece una manzana con la misma tipología edificatoria de bloque exento pero de uso terciario y con una menor altura máxima permitida, que permite integrarse mejor con la zona de vivienda unifamiliar de baja densidad próxima a ella. En el lado noreste se localizan los equipamientos públicos junto a una gran superficie de zona verde que discurre también paralela a la ronda este de circunvalación.

A continuación se adjunta una imagen con la ordenación del ámbito a modo de esquema en la que se señala la continuidad de la trama viaria existente y de las visuales en el linde norte y oeste. Por el linde oeste, se prolongan las calles Río Jabalón, Río Llobregat, Río Nervión, Río Pisuegra y Río Ter y por el linde norte se prolongan las calles Río Tietar y Río Nalón.





Esquema orientativo de la ordenación siguiendo los criterios de ordenación y conexión del PGE
Fuente: Elaboración propia Ayuntamiento de Castellón de la Plana.

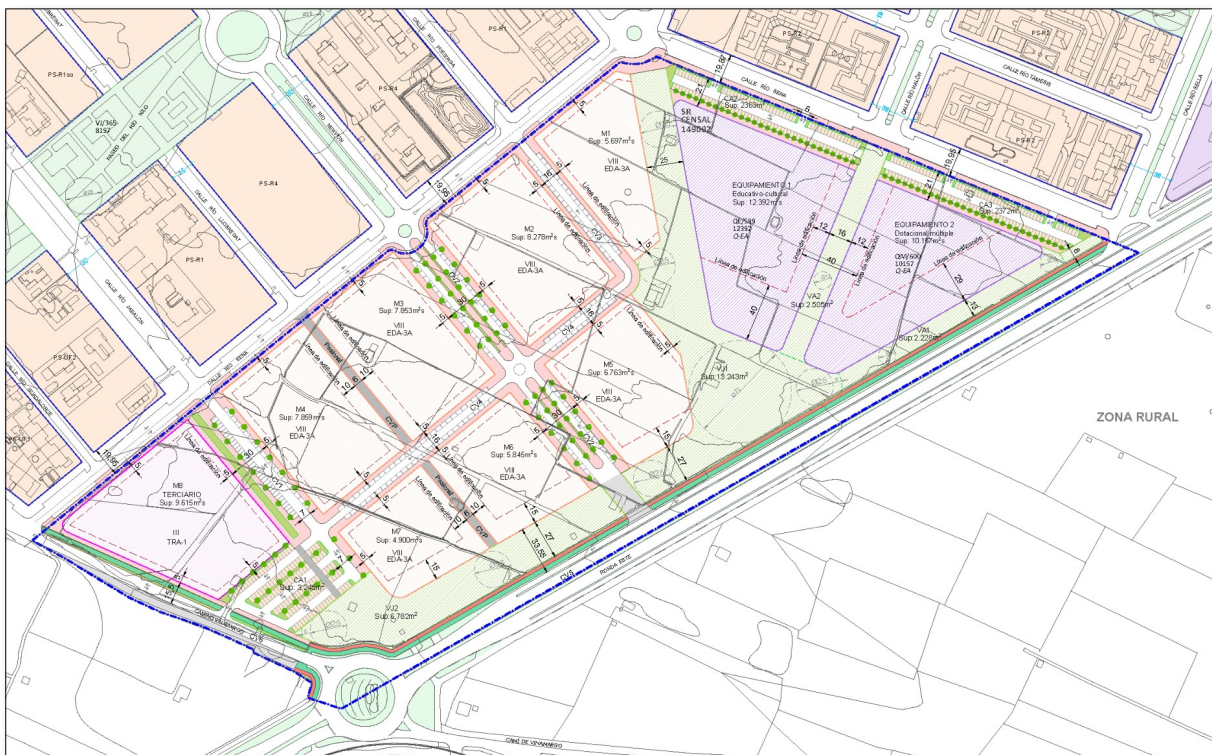


Imagen de la ordenación del PP SR-Censal
Fuente: Elaboración propia. Ayuntamiento de Castellón de la Plana.



Los **parámetros de la ordenación pormenorizada del PP SR-Censal** son los siguientes:

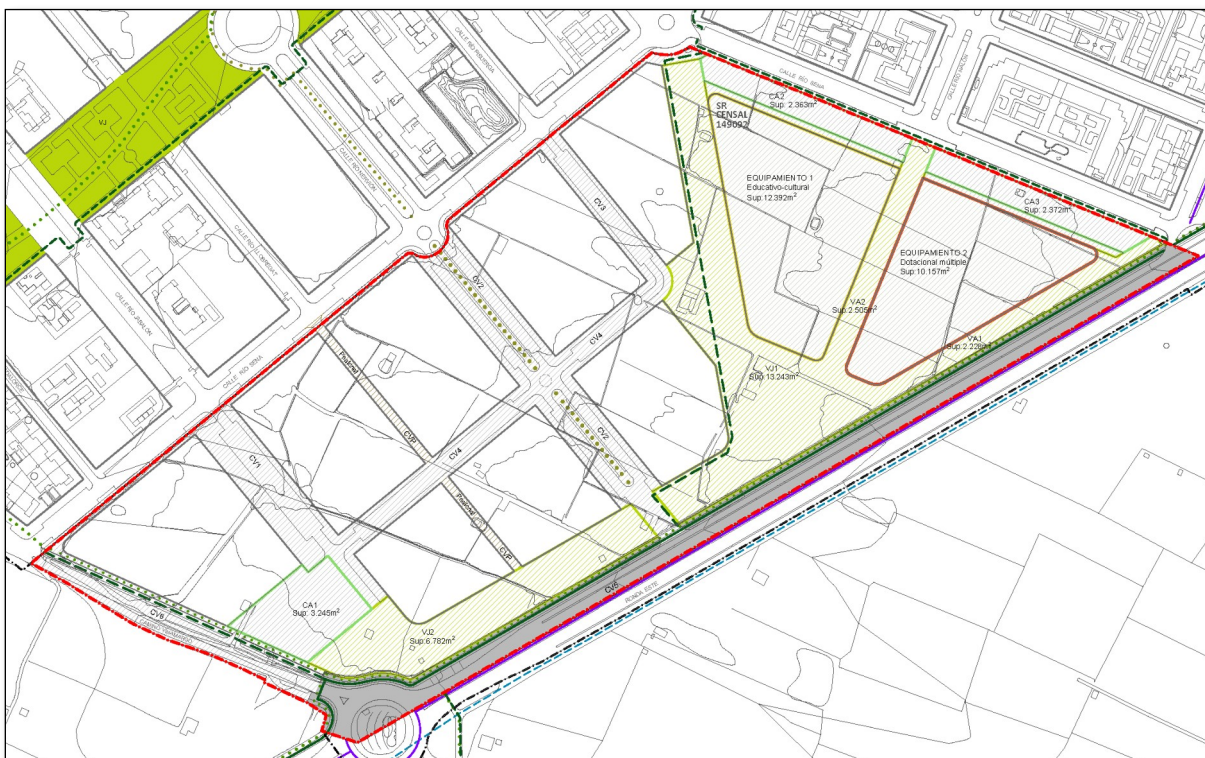
Parámetros de la ordenación propuesta	
SUPERFICIES	
Superficie computable del Sector	149.092 m2s
R.P.Adscrita (Parque Almalafa)	122.756 m2s
Superficie Área de Reparto	271.848 m2s
EDIFICABILIDAD	
IEB	0,9258 m2t/m2s
Edificabilidad total	138.044 m2t
Terciario (10%)	13.804,4 m2t
Residencial	124.239,6 m2t
VPP (30%)	37.271,88 m2t
Vivienda libre	86.967,72 m2t
Edificabilidad total homogeneizada (Coeficiente ponderación:1)	138.044 ua
APROVECHAMIENTO	
AT MEDIO	0,5078 ua/m2s
Aprovechamiento subjetivo (90%)	0,4570 ua/m2s (13.804,4 ua para Administración)

En total se plantean siete manzanas de uso residencial, en las que se establece como obligatorio un porcentaje de uso terciario en planta baja, una manzana terciaria y dos para equipamientos. En relación a estos últimos, la manzana de 12.392 m2 superficie se define como equipamiento educativo y la otra se destina a equipamiento múltiple.

La red secundaria de dotaciones públicas está formada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones que tienen influencia en el propio sector SR-Censal. A continuación se acompaña un cuadro de superficies de las diferentes dotaciones públicas diseñadas en la ordenación.

Red secundaria de dotaciones públicas		Superficie(m2s)
ZONAS VERDES	Jardín (VJ1)	13.243
	Jardín (VJ2)	6.782
	Área de juego (VA1)	2.228
	Área de juego (VA2)	2.505
	Subtotal	24.758
EQUIPAMIENTOS	Equipamiento EQ1	12.392
	Equipamiento EQ2	10.157
	Subtotal	22.549
COMUNICACIONES	Aparcamiento CA1	3.245
	Aparcamiento CA2	2.363
	Aparcamiento CA3	2.372
	Red viaria	36.995
	Subtotal	44.770
Total		92.282





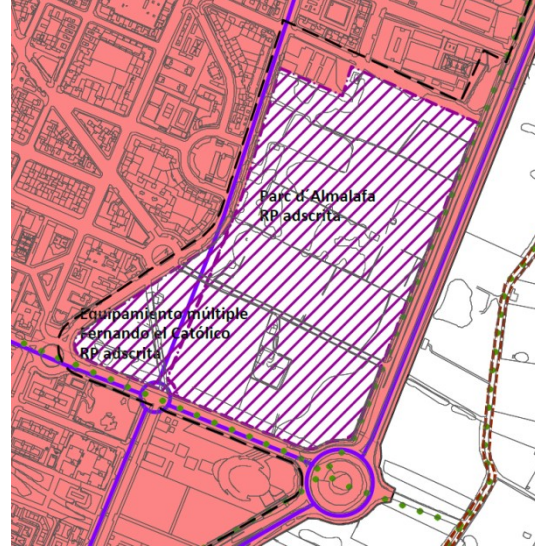
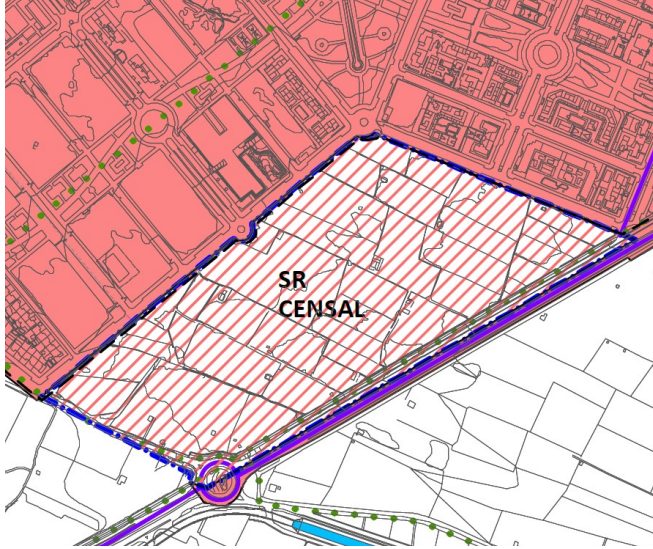
Plano de red secundaria de dotaciones públicas.
Fuente: Elaboración propia. Ayuntamiento de Castellón de la Plana.

4. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, *"la administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística."*

En este sentido, **se suspenderá la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, así como la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas**, en la **superficie delimitada por el PGE como sector urbanizable de uso residencial SR-CENSAL**, localizada 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 y la **delimitación de la zona de parque público de carácter estructural "Parc d'Almalafa"**.





Capturas de la serie de planos de ordenación F.ÁMBITOS DE ORDENACIÓN del Plan General Estructural.

Dicha suspensión tendrá un plazo máximo de 2 años, a contar desde la fecha de publicación en el DOGV del acuerdo de someter a información pública.

En el ámbito delimitado de suspensión sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

Castellón de la Plana,

(Documento firmado electrónicamente al margen)

