



## DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

1. Revisión del Plan General: criterios y objetivos
2. Encaje del planeamiento en los planes de acción territorial
3. Modelo territorial y directrices estratégicas del desarrollo
4. Infraestructura verde
5. Red primaria de reservas de suelo dotacional
6. Política pública de suelo y vivienda
7. Zonas de ordenación estructural
8. Ordenación en el área de La Marjal
9. Clasificación del suelo
10. Protección del Patrimonio
11. Previsiones para la gestión: áreas de reparto y aprovechamientos tipo
12. Limitaciones impuestas por legislación e informes sectoriales
13. Horizontes temporales en la ejecución del Plan
14. Resumen ejecutivo
15. Indicadores de sostenibilidad territorial
16. Anexo: Informe previsión residuos
17. Anexo: Reservas equipamiento docente

## Listado de los documentos del PGE

**5. MEMORIA RESUMIDA****1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

**2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**

1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
  1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
  2. Estudio Valoración Ambiental del Serradal
  3. Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial
  4. Estudio Acústico
  5. Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos
  6. Informe de afección a la Red Natura
3. Estudio de Paisaje
4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
5. Informe de Obtención de Valores de Suelo de Sectores del Plan General
6. Informe de Impacto de Género

**3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

1. Planos de Ordenación Estructural
2. Normas Urbanísticas de rango estructural
3. Fichas de zona
4. Fichas de gestión
5. Catálogo de Protecciones
  - 5.1. Patrimonio Cultural
  - 5.2. Patrimonio Natural
  - 5.3. Paisaje

**4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

**1****ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

---

**MEMORIA INFORMATIVA**

1. **Antecedentes**
2. **Estado de ejecución del planeamiento anterior**
3. **Cuantificación del suelo susceptible de ser urbanizado o edificado de acuerdo con el planeamiento anterior**
4. **Situación socioeconómica**
5. **Cumplimiento de los objetivos ambientales del planeamiento anterior**
6. **Reflejo de la ordenación contenida en los planes y proyectos que afectan al municipio**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 1.1. **Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Clasificación del suelo**
- 1.2. **Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Zonificación del suelo**
- 1.3. **Grado de desarrollo del planeamiento vigente: unidades de ejecución y sectores**
- 1.4. **Desarrollo previsto en el último Plan General**
- 2.1. **Infraestructura verde**
  - 2.2.1. **Afecciones territoriales derivadas de infraestructuras**
  - 2.2.2. **Zonas incendiadas**
  - 2.3.1. **Riesgo de erosión actual**
  - 2.3.2. **Riesgo de erosión potencial**
  - 2.3.3. **Riesgo de deslizamiento**
  - 2.3.4. **Vulnerabilidad de acuíferos**
  - 2.3.5. **Riesgo de inundación (PATRICOVA)**
  - 2.3.6.A **Peligrosidad de inundación (PATRICOVA)**
  - 2.3.6.B **Peligrosidad de inundación (EATE)**
  - 2.3.7. **Riesgo de incendios**
  - 2.3.8. **Riesgo de inundación de origen marino**
  - 2.4.1. **Aprovechamiento de rocas industriales**
  - 2.4.2. **Capacidad de uso del suelo**

**2.4.3. Accesibilidad de acuíferos****2.5.1. Clasificación del suelo****2.5.2. Calificación del suelo****3.1. Unidades ambientales (EATE)****3.2. Unidades de Paisaje**

**2****DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA****MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO**

1. **Revisión del Plan General: criterios y objetivos**
2. **Encaje del planeamiento en los planes de acción territorial**
3. **Modelo territorial y directrices estratégicas del desarrollo**
4. **Infraestructura verde**
5. **Red primaria de reservas de suelo dotacional**
6. **Política pública de suelo y vivienda**
7. **Zonas de ordenación estructural**
8. **Ordenación en el área de La Marjal**
9. **Clasificación del suelo**
10. **Protección del Patrimonio**
11. **Previsiones para la gestión: áreas de reparto y aprovechamientos tipo**
12. **Limitaciones impuestas por legislación e informes sectoriales**
13. **Horizontes temporales en la ejecución del Plan**
14. **Resumen ejecutivo**
15. **Indicadores de sostenibilidad territorial**
16. **Anexo: Informe previsión residuos**
17. **Anexo: Reserva equipamiento docente**

**DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL**

- **Estudio Ambiental y Territorial Estratégico**
  - Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
  - Estudio de inundabilidad
  - Planos
- **Estudio Valoración Ambiental del Serradal**
- **Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial**
  - Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible 2007-2015
  - Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial 2016-2024
  - Plan Director para el uso de la Bicicleta
- **Estudio Acústico**
- **Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos**
- **Informe Red Natura 2000**

**ESTUDIO DE PAISAJE****INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA****INFORME DE OBTENCIÓN DE VALORES DE SUELO DE SECTORES DEL PLAN GENERAL****INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO**



**3****DOCUMENTACIÓN NORMATIVA****PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

- A. Infraestructura verde**
- B. Red primaria**
- C. Zonas de ordenación estructural**
- D. Subzonas rurales de ordenación estructural**
- E. Clasificación del suelo**
- F. Ámbitos de planeamiento**
- G. Afecciones**
- H. Riesgos**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL**

- Título Preliminar. Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto**
- Título I. Disposiciones generales**
- Título II. Normas de infraestructura verde y paisaje**
- Título III. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales**
- Título IV. Usos del suelo, afecciones y riesgos**
- Título V. Elementos de la red primaria**
- Título VI. Zonas de ordenación estructural y clasificación del suelo**
- Título VII. Zonas urbanizadas**
- Título VIII. Zonas de nuevo desarrollo**
- Título IX. Zonas rurales**
- Título X. Edificaciones y usos existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente**
- Título XI. Desarrollo y ejecución del PGE**
- Disposiciones transitorias, Disposición Derogatoria y Disposiciones Finales**
- Anexo I. Abreviaturas y siglas**

**FICHAS DE ZONA**

- **Zona urbanizada ZUR**
- **Zona de nuevo desarrollo ZND**
- **Zona rural**

**FICHAS DE GESTIÓN**

1. **Sectores**
2. **Programas de paisaje**

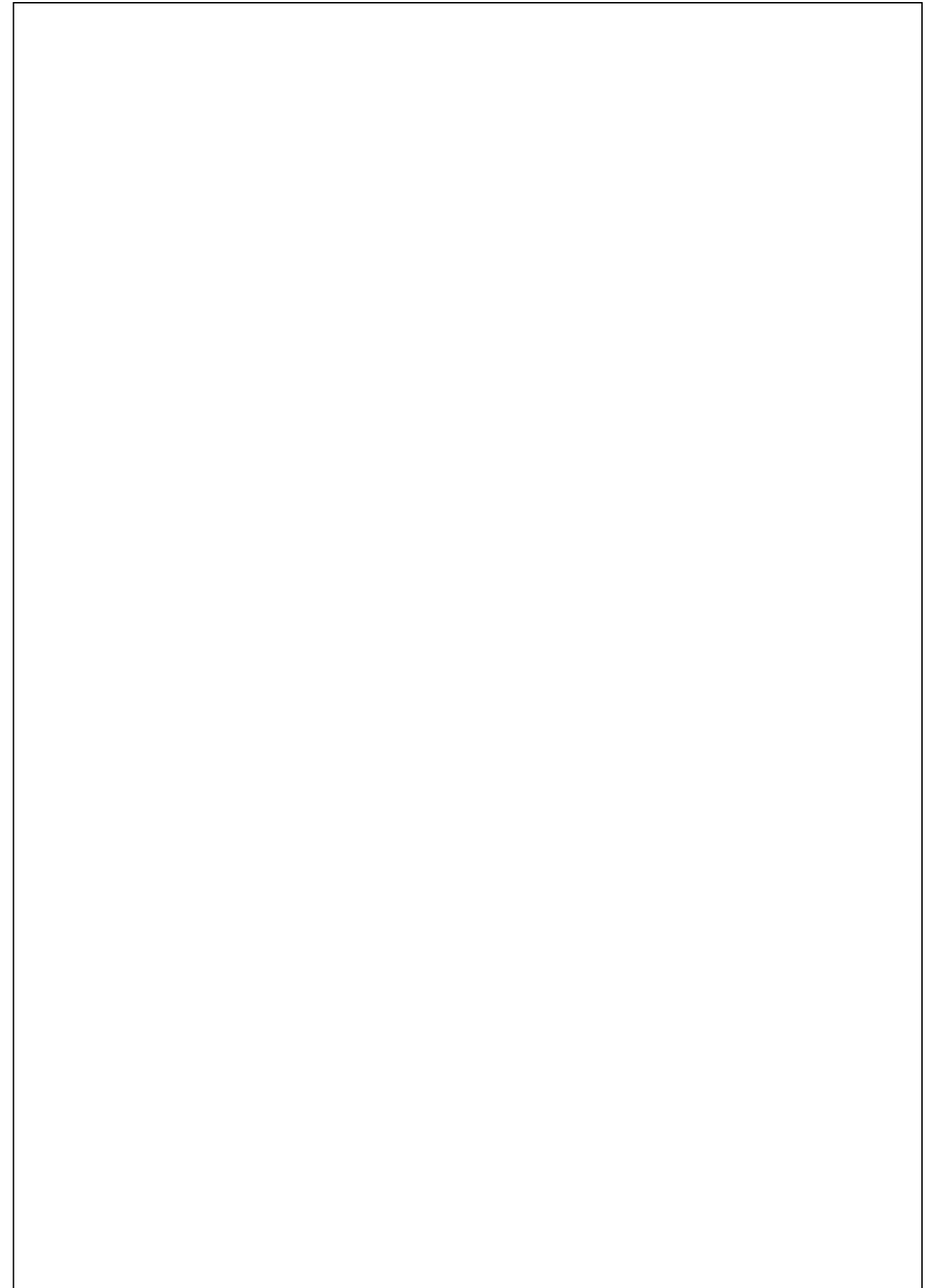
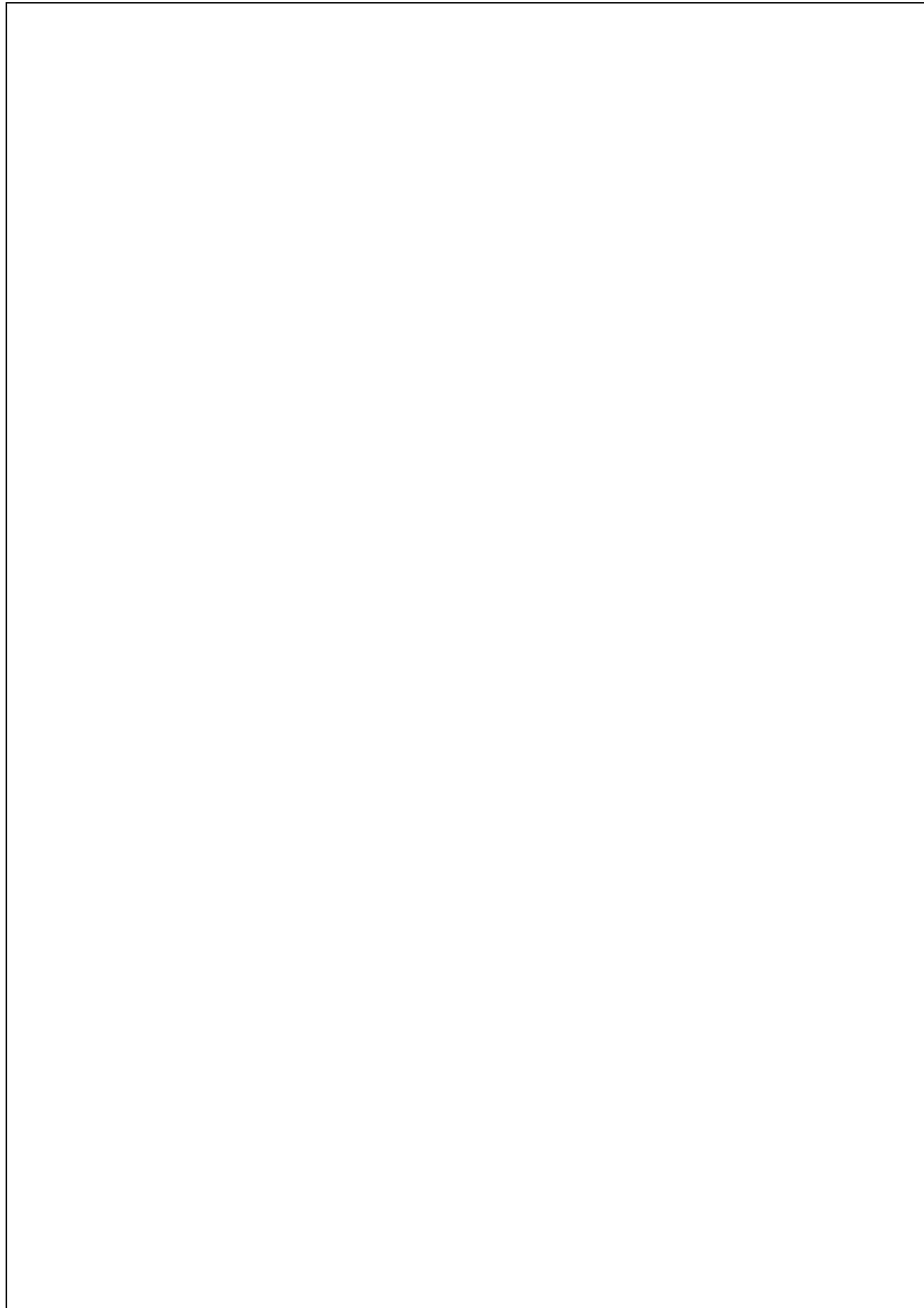
**CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

1. **Patrimonio Cultural**
2. **Patrimonio Natural**
3. **Patrimonio Paisajístico**

**4****OTROS**

1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
2. MEMORIA RESUMIDA

**Castelló de la Plana, junio 2021****El Equipo redactor****Fdo. Consuelo Leal Jiménez**



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO****1. Revisión del Plan General: criterios y objetivos**

- 1.1 Objetivos
- 1.2 Infraestructura Verde y Paisaje como elementos de ordenación
- 1.3 Crecimiento y ocupación sostenible
- 1.4 Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas

**2. Encaje del planeamiento en los planes de acción territorial**

- 2.1 Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV)
- 2.2 Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)
- 2.3 Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR)
- 2.4 Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (PECV)
- 2.5 Plan de Acción Territorial del Entorno de Castellón (PATECAS)
- 2.6 Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón (PAT Castellón)
- 2.7 Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL)
- 2.8 Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana (PAT Paisaje)
- 2.9 Plan de Acción Territorial de Instalaciones Aeronáuticas (AEROPAT)
- 2.10 Plan de Movilidad Metropolitana Sostenible del área de Castellón

**3. Modelo territorial y directrices estratégicas del desarrollo**

- 3.1 La infraestructura verde como elemento de ordenación
- 3.2 Ocupar el suelo de un modo racional
- 3.3 El paisaje, el medio natural y el patrimonio cultural
- 3.4 Priorizar la rehabilitación y mejorar la calidad del ambiente urbano
- 3.5 Minimizar los impactos negativos en el medio ambiente

**4. Infraestructura verde**

- 4.1 Espacios y elementos de interés cultural
  - 4.1.1 Núcleo histórico y elementos de los catálogos arquitectónico, arqueológico y etnológico
  - 4.1.2 Bancales de piedra seca
  - 4.1.3 Dotaciones

**4.2. Espacios naturales de interés ambiental**

- 4.2.1 Espacios naturales protegidos
- 4.2.2 Cuevas
- 4.2.3 Playas
- 4.2.4 Interés forestal (PATFOR)
- 4.2.5 Masas forestales
- 4.2.6 Espacios agroforestales
- 4.2.7 Marjal de interés ambiental
- 4.2.8 Áreas inundables

**4.3. Elementos de interés paisajístico**

- 4.3.1 Picos y elevaciones prominentes
- 4.3.2 Arbolado monumental
- 4.3.3 Referentes visuales
- 4.3.4 Cumbres y crestas
- 4.3.5 Áreas de interés agrícola-paisajístico
- 4.3.6 Zonas verdes
- 4.3.7 Zonas de mayor afección visual
- 4.3.8 Unidades de Paisaje de valor alto y muy alto

**4.4. Elementos de conexión**

- 4.4.1 Recorridos verdes
- 4.4.2 Vías pecuarias
- 4.4.3 Rutas escénicas
- 4.4.4 Senderos y caminos históricos
- 4.4.5 Cauces naturales
- 4.4.6 Canalización subterránea
- 4.4.7 Regadíos históricos
- 4.4.8 Áreas de conexión

**4.5. Configuración a escala urbana****5. Red primaria de reservas de suelo dotacional****5.1. Red interurbana de comunicaciones**

- 5.1.1. Red ferroviaria
- 5.1.2. Red viaria: Carreteras estatales, autonómicas, provinciales y locales



5.1.3. Infraestructura portuaria

5.1.4. Infraestructura aeroportuaria

**5.2.** Red viaria urbana estructurante

5.2.1. Red viaria de calles, avenidas o plazas de primer rango en el término municipal

5.2.2. Red de transporte público, urbano o metropolitano, y de red de circulación no motorizada

**5.3.** Red de elementos de conexión de la infraestructura verde

**5.4.** Dotaciones: zonas verdes y equipamientos

**5.5.** Infraestructuras

**5.6.** Tablas resumen Red Primaria

**6. Política pública de suelo y vivienda**

**6.1** Reservas de vivienda social y de protección pública

**6.2** Fomento de la edificación

**7. Zonas de ordenación estructural**

**7.1.** Zonas urbanizadas

**7.2.** Zonas de nuevo desarrollo

**7.3.** Zonas rurales

**8. Ordenación en el área de La Marjal**

**8.1.** Valores ambientales

**8.2.** Directrices para la ordenación

**8.3.** Clasificación del suelo, urbanización y minimización de impactos

**8.4.** Condiciones que se deducen de la DATE emitida a este Plan General Estructural

**9. Clasificación del suelo**

**9.1.** Suelo urbano

**9.2.** Suelo urbanizable

9.2.1. Sectores de suelo urbanizable residencial

9.2.2. Sectores de suelo urbanizable industrial

9.2.3. Sectores de suelo urbanizable terciario

**9.3.** Suelo no urbanizable

9.3.1. Común y protegido

9.3.2. Áreas de minimización de impactos

**10. Protección del Patrimonio**

**10.1.** Catálogo de Protecciones

**10.2.** Bienes que forman parte de la ordenación estructural

10.2.1. Bienes de interés cultural

10.2.2. Bienes de relevancia local

**11. Previsiones para la gestión: áreas de reparto y aprovechamientos tipo**

**11.1.** Concepto

**11.2.** Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano

11.2.1. En caso de unidades de ejecución en suelo urbano

11.2.2. En suelo urbano que no tenga ámbito de gestión definido

**11.3.** Áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbanizable

**11.3.1** Sectores con Red Primaria adscrita

**11.3.2** Sectores con Red Primaria incluida

**11.3.3** Otros casos

**11.3.4** Criterios

**11.3.5** Elementos de la Red Primaria. Gestión

**11.3.6** Estudio de mercado. Proyección a futuro de los valores de repercusión

**11.3.7** Coeficientes de homogeneización

**11.3.8** Aprovechamiento tipo. Cuadro resumen

**12. Limitaciones impuestas por legislación e informes sectoriales**

**12.1.** En el Documento de Referencia

12.1.1 Carreteras y vías locales

12.1.2 Líneas de ferrocarril

12.1.3 Puertos y aeropuertos

12.1.4 Costas

12.1.5 Dominio público hidráulico

12.1.6 Vías pecuarias

12.1.7 Montes

12.1.8 Espacios naturales protegidos

12.1.9 Infraestructuras energéticas

12.1.10 Residuos

12.1.11 Contaminación acústica

12.1.12 Saneamiento y depuración de aguas

12.1.13 Riesgos

12.1.14 Actividades mineras

12.1.15 Instalaciones industriales

12.1.16 Explotaciones agrarias

12.1.17 Recursos turísticos

12.1.18 Cultura

12.1.19 Policía sanitaria y mortuoria

**12.2** En la fase de la primera exposición pública (2018)

**12.3** En la fase de la segunda exposición pública (2021)

**13. Horizontes temporales en la ejecución del Plan**

**14. Resumen ejecutivo**

**15. Indicadores de sostenibilidad territorial**

**16. Anexo: Informe previsión residuos**

**17. Anexo: Reserva equipamiento docente**

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL: CRITERIOS Y OBJETIVOS

#### 1.1. Objetivos.

Entre los objetivos y criterios del plan general para la sostenibilidad del territorio y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, procurando su desarrollo económico y la preservación de sus valores naturales y culturales, destacan los siguientes:

- Hacer un Plan General abierto a toda la ciudadanía, fomentando la participación pública en los diferentes estadios de su redacción.
- Adecuar la ordenación territorial del término municipal a los criterios ambientales y de sostenibilidad territorial introducidos en la legislación urbanística, con posterioridad a la aprobación del último Plan General de Ordenación Urbana de Castellón.
- Minimizar los principales impactos ambientales en las implantaciones irregulares de vivienda unifamiliar en suelo rural, producidas fundamentalmente en el área de La Marjal, revisando las previsiones del Plan Especial aprobado y facilitando su gestión.
- Aplicar perspectiva de género en la ordenación del territorio y procurar soluciones que supongan una mejora en la calidad de vida de los diferentes grupos que integran la sociedad, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social.

#### 1.2. Infraestructura Verde y Paisaje como elementos de ordenación.

La Infraestructura Verde y el Paisaje se han convertido, en nuestra legislación, en dos elementos clave y

estratégicos para la Planificación Territorial y Urbanística, como establece la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que establece la exigencia de definir una Infraestructura Verde como paso preliminar a cualquier ordenación o desarrollo urbanístico que se planifique, y la vigente Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que define su concepto y funciones en las diferentes clases de suelo que puedan establecerse en los planes de ordenación. Configurada como un sistema territorial básico, la Infraestructura Verde estará formada por aquellos ámbitos de mayor valor ambiental, agrícola, cultural y paisajístico, junto con aquellas zonas críticas del territorio que están sometidas a riesgos naturales o inducidos por una posible transformación, y el conjunto de corredores ecológicos y conexiones funcionales que comuniquen los elementos anteriores.

La Infraestructura Verde está definida en el Plan tanto en el nivel municipal como a escala urbana. Incluye también las unidades y recursos paisajísticos que, de acuerdo con el Estudio de Paisaje anejo a este documento, han resultado de valor Alto o Muy Alto. También se han incluido las áreas identificadas como de interés agrícola paisajístico, situadas en la parte oeste del término municipal, sobre suelos de alta capacidad agrícola. Este tema se desarrolla en el apartado 5 de esta Memoria.

#### 1.3. Crecimiento y ocupación sostenible.

En la definición de los suelos aptos para el crecimiento urbano, los criterios seguidos han sido los siguientes:

- La delimitación previa de la infraestructura verde, tanto a nivel municipal como urbano, y la identificación de los paisajes de mayor valor en el territorio municipal, para conseguir que los nuevos desarrollos propuestos sean compatibles con la conservación y mejora de aquellos elementos.
- La adecuación de las superficies de crecimiento a las necesidades reales, de acuerdo con la población esperada, tanto en el uso residencial como en el industrial y terciario.
- La voluntad de conseguir una ciudad compacta, con unos bordes urbanos definidos y cuidados, que configuren una fachada de calidad y una adecuada relación con el suelo agrícola que la rodea.

Por ello, las líneas básicas en la definición de los suelos ocupables, son:

- La consideración de la ronda de circunvalación (en los tramos sur, este y norte) como el límite de la ciudad, con el objetivo de preservar el valor de los elementos de la infraestructura verde situados al otro lado de esta ronda. La excepción a este criterio la constituyen únicamente las implantaciones terciarias (y alguna industrial) que ya existen actualmente, situadas a ambos lados de la avenida del Mar.
- Modificación la ordenación pormenorizada del antiguo sector 26 SU R (ahora sector Avd. del Mar), destinado a uso residencial en el plan general anterior, incluyendo una gran zona verde de la red primaria, con una superficie cercana a los cien mil metros cuadrados, que contribuya a conectar los suelos agrícolas situados al norte y al sur de su ámbito.
- Reducir las antiguas unidades de ejecución 10 y 11 UE T a completar las manzanas edificables ya iniciadas.
- Suprimir los antiguos sectores residenciales 12 y 27 SU R y reducir la superficie del 13 SU R (ahora sector Borriolench), redelimitado incluyendo otros suelos que formaban parte antes de unidades de ejecución.
- Limitar el crecimiento urbano en el lado sur-oeste, y configurar un borde acabado y ordenado de la ciudad, por el trazado de un vial de nueva creación paralelo a la actual avenida de Alcora
- Ubicar los crecimientos residenciales en el lado oeste de la ciudad actual, para procurar el "cosido" de los flecos e implantaciones dispersas en esta parte del territorio, enlazando con las zonas urbanizadas del raval universitario, que se sitúan en el límite occidental de la ciudad.

Conforme a lo indicado al respecto en el informe emitido por la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas (de fecha 5 de mayo de 2014) al Documento Consultivo de este Plan:

- a) Se ha mejorado la preservación de la zona de transición entre el núcleo urbano y la franja litoral, evitando la implantación de nuevas infraestructuras que generen un efecto barrera.
- b) Respecto del suelo urbano y urbanizable residencial:

- Para preservar la configuración paisajística del núcleo urbano y su modelo de crecimiento tradicional y compacto, se han definido los bordes urbanos y los espacios de transición entre usos para lograr su integración, adoptando las medidas oportunas para la configuración de una fachada de calidad, hacia el suelo agrícola en general y hacia las infraestructuras de comunicación que limitan el crecimiento hacia el oeste.
  - Se ha revisado la definición de la zona noroeste del núcleo urbano, y en concreto el desarrollo del sector 27-SU-R, que dejaba una bolsa de suelo no urbanizable enmarcada por suelos urbanos y urbanizables.
  - En la zona de conexión entre el núcleo urbano y el Grao, se ha contemplado la preservación del ámbito situado al oeste de la misma (sector 26-SU-R, 18-UE-T y 11-UE-T), adoptando medidas para su regeneración y puesta en valor.
  - Se han adoptado medidas estructurales de mejora paisajística de la zona de la Marjaloría, aplicando criterios de integración para el desarrollo de sus zonas urbanas (incluidas en unidades de ejecución) y de sus zonas rurales (incluidas en áreas de minimización de impactos).
- c) Respecto de los suelos industriales previstos, se han potenciado los grandes núcleos industriales situados al sur y al oeste del término municipal y, como sector logístico, los terrenos colindantes al Puerto de Castellón. En el resto, se ha limitado el crecimiento de los suelos existentes con este uso, ciñéndolo a pequeñas superficies que ayuden a la configuración de unos bordes urbanos de calidad con un adecuado tratamiento paisajístico.
- d) De acuerdo con la Directriz 52.7 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se ha desarrollado la zonificación del suelo no urbanizable común inicialmente propuesto, analizando los usos en cada área teniendo en cuenta las características de cada ámbito.

#### **1.4. Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas.**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana establece una serie de directrices que regulan el sistema de asentamientos en el territorio.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana define 15 áreas funcionales para orientar la ordenación de los



equipamientos y servicios y para que sirvan como referencia espacial en la planificación subregional.

La ETCV propone una serie de criterios para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos urbanísticos en el territorio, tanto para el suelo residencial como para el suelo destinado a actividades económicas.

Estos criterios están basados en las expectativas demográficas y económicas para cada municipio, que razonablemente se han supuesto desde una visión conjunta del territorio y que se recogen en las directrices 80-86 y 95-100 de la ETCV.

Así, con el objetivo de regular la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables, se establece un Índice Máximo de Ocupación de Suelo para uso residencial (IMOS), en base al crecimiento demográfico previsto, el cual puede venir corregido por factores referentes a:

- Tamaño del municipio.
- Objetivos de vertebración territorial.
- Flexibilización del suelo residencial.

Las tasas del crecimiento demográfico previsto se pueden consultar en el documento de la estrategia territorial correspondiente al objetivo 23: "Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo".

Se recomienda aplicarlas suponiendo un período máximo de vigencia del Plan General, de 20 años.

Aplicando estos criterios con los datos empleados en el Documento Consultivo y el Documento de Referencia, en base a los que se ha elaborado este Plan, resulta:

$$\text{IMOS} = \text{TCD} \times \text{FcTM} \times \text{FcVT}$$

TCD – crecimiento demográfico = 29,48%

FcTM – factor corrección tamaño municipal = 0,69

FcVT – factor corrección vertebración territorial = 1

IMOS – índice máximo ocupación suelo residencial = 20,34%

El suelo computable a los efectos de la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo, está igualmente determinado en la Estrategia Territorial tomando como base de cálculo los tejidos urbanos definidos en la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano.

La aplicación del índice calculado sobre la superficie definida, arroja una superficie máxima de crecimiento para el suelo residencial de 2.068.036 m<sup>2</sup>.

De manera similar, la ETCV establece un índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas, que regulará las clasificaciones de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios que se propongan en el planeamiento urbanístico y territorial.

El elemento principal en este caso es la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario que puede venir corregido por factores provenientes de la vertebración territorial y del número de empleos computados actualmente en el municipio.

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FcEA} \times \text{FcVT}$$

TCE – tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario = 37,36%.

FcEA – factor corrección por empleos actuales = 0,57.

FcVT – factor corrección vertebración territorial = 1.

IMOSE- índice máx. ocupación suelo actividades económicas = 21,41%

Este índice se aplica (de forma análoga al supuesto del uso residencial) tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano correspondiente a cada municipio.

La aplicación del índice calculado sobre la superficie definida, arroja una superficie máxima de crecimiento del suelo para usos industriales o terciarios de 1.902.232 m<sup>2</sup>.

### Análisis alternativos

El análisis de las alternativas consideradas en el momento en que se abordó la redacción del Plan General Estructural, así como los argumentos que llevan a la elección de la más adecuada, está contenido en el Documento Consultivo presentado ante el órgano ambiental, concretamente en los capítulos 5. "Alternativas que se evalúan" y 6. "Adecuación a los objetivos y criterios ambientales". El Documento de

Referencia, emitido en respuesta al anterior, asume la alternativa elegida como más adecuada y da indicaciones para completarla y mejorarla.

Alternativa 1. Se trata de la ordenación urbanística propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana 2000, con las modificaciones habidas hasta el año 2012.

Alternativa 2. Suelo transformado o urbanizado en condiciones suficientes para poder ser edificado. Esta alternativa no considera la delimitación de nuevos suelos urbanizables, en ninguno de los usos.

Alternativa 3. Incluye el suelo actualmente consolidado o en proceso de urbanización y además aquellos ámbitos del territorio cuya urbanización resulta conveniente para contribuir a la vertebración de la ciudad integrando en la estructura urbana asentamientos periféricos de carácter residencial.

La alternativa elegida reduce (respecto a otras) las superficies de suelo a ocupar por la edificación, en función de los parámetros establecidos por la ETCV, buscando además el modelo de ciudad compacta.

Efectivamente la alternativa elegida es la que aúna los objetivos ambientales y las necesidades de crecimiento de la ciudad con las directrices de la ETCV y el marco de sellado máximo de suelo establecido para este municipio. El análisis pormenorizado de estas superficies y la justificación de su cumplimiento se encuentran reflejados en las tablas del siguiente punto y en el correspondiente apartado 3. "Modelo Territorial y Directrices estratégicas del desarrollo" de la Memoria Justificativa.

Castellón de la Plana		
Área funcional (AF)	Castellón	
Comarca	La Plana Alta	
Área Urbana Integrada (AUI)	Castellón	
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	SI	Tipo Nodo: Centro de área urbana integrada
Ámbito territorial	Plana Litoral / Cota 100 Tipo C	
Población (P)	180.690 habitantes	
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	98.193 empleos	
Superficie término municipal (ST)		2 108.654.416 m
Superficie sellada SIOSE (SS)		2 34.640.042 m

% SS / ST	31,88 %
Suelo computable residencial	2 10.167.334 m
Suelo computable actividades económicas	2 8.884.782 m

SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	1,3 % anual	29,48 %
Población estimada 2030		233.950 habitantes
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P) + 3,007$	0,69
FCVT		1
IMOS	TCD x FCTM x FCVT	20,34 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo residencial		2 <b>2.068.036 m</b>

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	1,6 % anual	37,36 %
Población empleada estimada 2030		134.882 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(\text{Emp}) + 3,9719$	0,57
FCVT		1
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	21,41 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		2 <b>1.902,232 m</b>

PORCENTAJES DE SUELO SELLADO EN EL MUNICIPIO			Datos en m <sup>2</sup>			
	Cantidad	Porcentaje				
CASCO URBANO	587.197	0,54%				
ENSANCHE	6.492.678	5,98%				
URBANO DISCONTINUO	9.994.051	9,20%				
<b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>17.073.926</b>	<b>15,71%</b>				
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>5.304.326</b>	<b>4,88%</b>				
<b>EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL</b>	<b>3.015.687</b>	<b>2,78%</b>				
PRIMARIO	361.321	0,33%				
INDUSTRIAL	6.914.365	6,36%				
TERCIARIO	1.970.417	1,81%				
TOTAL ACT.ECONÓMICAS (Ind.+Ter)	8.884.782	8,18%				
<b>TOTAL SUELO SELLADO</b>	<b>34.640.041</b>	<b>31,88%</b>				
NÚCLEOS URBANOS			Datos en m <sup>2</sup>			
Nombre núcleo	Castellón de la Plana	Grao de Castellón	Grupo Santa Teresa			TOTAL
CASCO URBANO	587.197	0	0	0	0	587.197
Ensanche existente	5.460.962	855.873	152.818	0	0	6.469.653
> 500 M LINEA DE COSTA (a)	5.460.962	270.427	152.818	0	0	5.884.207
<b>&lt; 500 M LINEA DE COSTA (b)</b>	<b>0</b>	<b>585.447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585.447</b>
<b>Ensanche corregido Dir.85 (a)+(b*coef)</b>	<b>5.460.962</b>	<b>416.789</b>	<b>152.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.030.568</b>
<b>DISCONTINUO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>6.048.158</b>	<b>416.789</b>	<b>152.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.617.765</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>33.503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.504</b>
<b>EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL</b>	<b>1.410.827</b>	<b>0</b>	<b>11.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.421.962</b>
<b>COMPUTABLE NÚCLEOS URBANOS (Residencial) + (Equip.) + (Infraes.)</b>	<b>7.492.489</b>	<b>416.789</b>	<b>163.953</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.073.231</b>
PRIMARIO	0	0	0	0	0	0
INDUSTRIAL	0	0	0	0	0	0
TERCIARIO	44.907	0	0	0	0	44.907
TOTAL ACT.ECONÓMICAS (Ind.+Ter)	44.907	0	0	0	0	44.907
<b>TOTAL SELLADO NÚCLEOS URBANOS</b>	<b>7.537.396</b>	<b>416.789</b>	<b>163.953</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.118.138</b>

ENVOLVENTE DE LOS NÚCLEOS URBANOS							Datos en m <sup>2</sup>		
Envolvente de núcleo	Castellón de la Plana	Grao de Castellón	Grupo Santa Teresa				TOTAL		
CASCO URBANO	0	0	0	0	0	0	0		
ENSANCHE	0	0	0	0	0	0	0		
Discontinuo existente	1.389.270	1.219.765	248.786	0	0	0	2.857.821		
> 500 M LINEA DE COSTA (a)	1.389.270	853.389	248.786	0	0	0	2.491.445		
<b>&lt; 500 M LINEA DE COSTA (b)</b>	<b>0</b>	<b>366.376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>366.376</b>		
<b>Discontinuo corregido Dir.85 (a)+(b*coef)</b>	<b>1.389.270</b>	<b>890.027</b>	<b>248.786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.528.083</b>		
<b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>1.389.270</b>	<b>890.027</b>	<b>248.786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.528.083</b>		
<b>INFRAESTRUCTURAS computables</b>	<b>35.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.512</b>		
<b>EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL</b>	<b>378.950</b>	<b>115.907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>494.857</b>		
COMPUTABLE ENVOLVENTES (Residencial)+(Equip.)+(Infraes.)	1.803.732	115.907	248.786	0	0	0			
<b>Relación Envolvente / Núcleo</b>	<b>24 %</b>	<b>241%</b>	<b>152%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>				
<b>Suelo Residencial Computable</b>	<b>9.296.221</b>	<b>625.183</b>	<b>245.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.167.334</b>		
PRIMARIO	0	0	0	0	0	0	0		
INDUSTRIAL	905.678	47.635	182.174	0	0	0	1.135.486		
TERCIARIO	1.146.155	7.599	0	0	0	0	1.153.754		
TOTAL ACT.ECONÓMICAS (Ind.+Ter)	2.051.833	55.234	182.174	0	0	0	2.289.240		
<b>TOTAL SELLADO ENVOLVENTES</b>	<b>3.855.565</b>	<b>1.061.168</b>	<b>430.959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.347.692</b>		
<b>2</b>									
<b>SUELO COMPUTABLE RESIDENCIAL = 10.167.334 m</b>									
<b>SUELO COMPUTABLE AAEE = 8.884.782</b>									



## Esquema gráfico y cuadro de superficies.



Subdirección General  
de Ordenación, Planificación y  
Actuaciones Territoriales Estratégicas

## Suelo sellado según SIOSE en el término municipal de Castellón de la Plana

Plano Nº 1

Asunto: Vista general del  
término municipal

## Leyenda

## Residencial

- Casco urbano
- Ensanche
- Discontinuo

## Actividades económicas

- Industrial
- Terciario

## Sistemas generales

- Equipamiento
- Infraestructuras

## Perímetros

- Perímetro núcleos urbanos
- Perímetro envolventes de 500 metros
- Distancia de 500 metros a la línea de costa



Fecha: 29 de Octubre de 2013

Escala: 1:90.000

0 1.000 2.000 4.000  
Metros

Fuente: Basado en el SIOSE 2010 del Instituto Cartográfico Valenciano





**Plano Nº 2**
**Asunto:** Detalle núcleo urbano:  
 Castellón de la Plana



**Legenda**
**Residencial**

-  Casco urbano
-  Ensanche
-  Discontinuo




**Actividades económicas**

-  Industrial
-  Terciario

**Sistemas generales**

-  Equipamiento
-  Infraestructuras

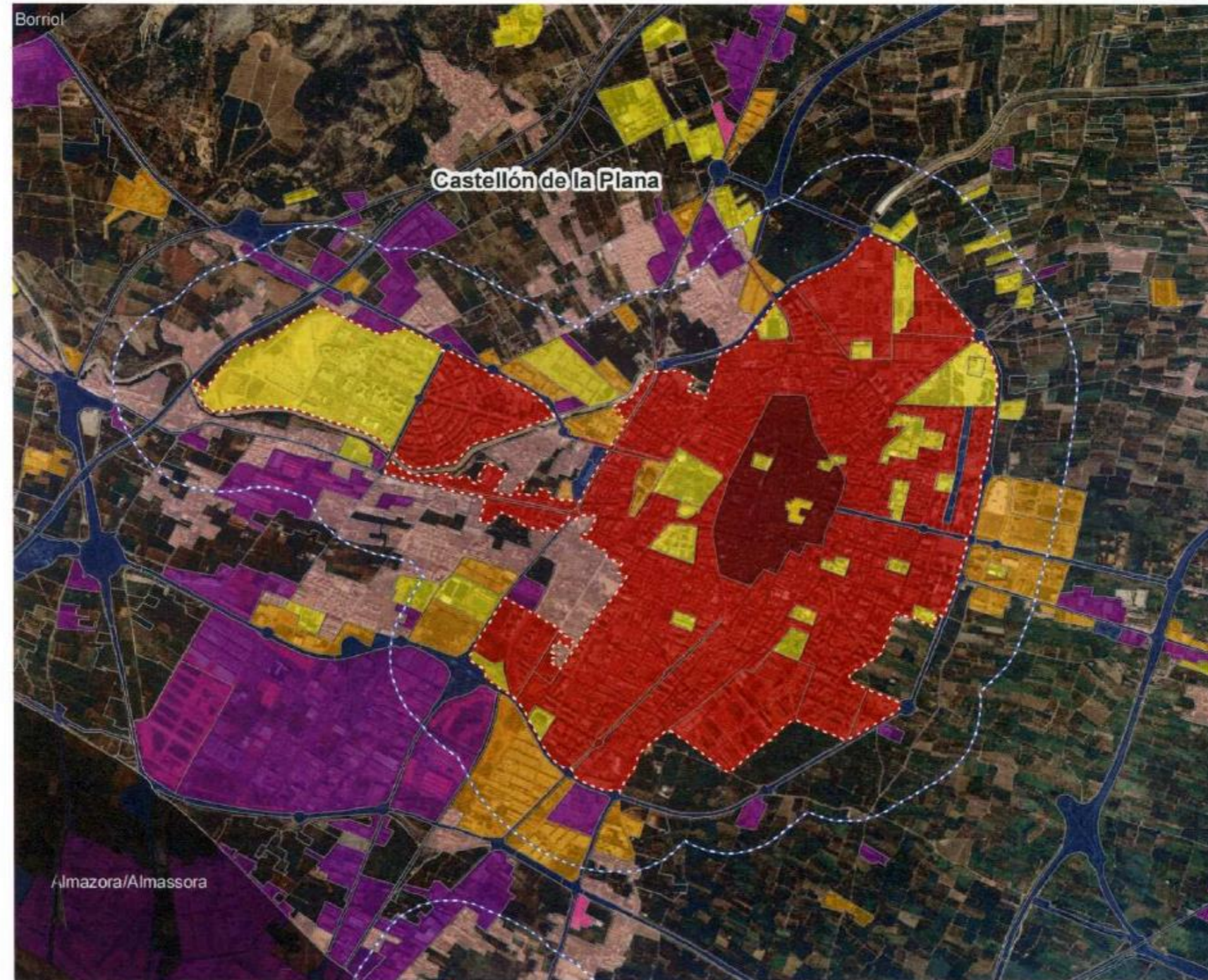
**Perímetros**

-  Perímetro núcleos urbanos
-  Perímetro envolventes de 500 metros
-  Distancia de 500 metros a la línea de costa


**Fecha:** 29 de Octubre de 2013

**Escala:** 1:33.333

 0 1250 500 750 1.000 1.250  
 Metros

**Fuente:** Basado en el SIOSE 2010 del Instituto Cartográfico Valenciano




**Plano Nº 3**

**Asunto:** Detalle núcleo urbano:  
 Grao de Castellón

**Leyenda**

**Residencial**

- Casco urbano
- Ensanche
- Discontinuo

**Actividades económicas**

- Industrial
- Terciario

**Sistemas generales**

- Equipamiento
- Infraestructuras

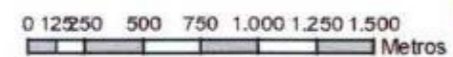
**Perímetros**

- Perímetro núcleos urbanos
- Perímetro envolventes de 500 metros
- Distancia de 500 metros a la línea de costa



**Fecha:** 29 de Octubre de 2013

**Escala:** 1:33.333



**Fuente:** Basado en el SIOSE 2010 del Instituto Cartográfico Valenciano



**Cuadro de superficies y porcentajes de ocupación de suelo.**

Como áreas de crecimiento a efectos del cumplimiento de los límites de ocupación de suelo antes indicados, consideramos las Zonas de Nuevo Desarrollo y la parte de las Unidades de Ejecución previstas en Zonas Urbanizadas no incluida en la superficie computable anterior, calculadas en el apartado 9 de esta Memoria.

Por tanto, las superficies de crecimiento propuesto por usos (sin incluir los elementos de la Red Primaria) resultan las siguientes:

#### Crecimiento propuesto

	Urbanizada	Nuevo desarrollo	Total
Residencial	636.079	1.317.517	1.953.596
Industrial	930.059	2.159.334	3.089.393
Terciaria	440.667	579.488	1.020.155
Red Primaria		344.736	344.736 (*)
<b>Total</b>	<b>6.407.880 m<sup>2</sup></b>		

No se han incluido en el cálculo los crecimientos en los sectores urbanos diferidos a planes de reforma interior (La Marjalera y La Llimera) por encontrarse mayoritariamente edificados y ser muy reducido el número de viviendas nuevas previstas en ellos, ni la Red Primaria fuera de las Zonas Urbanizadas y no adscrita a Sectores.

Incluyendo los elementos de la Red Primaria y dado que su superficie estará repartida entre sectores de los distintos usos, hacemos la siguiente estimación:

#### Comparación con los índices de ocupación ETCV.

	ETCV	PGE	Diferencia
Residencial	2.068.036	2.141.751	73.715 (**)
Actividades económicas ámbito municipal	1.902.232	2.507.505 (***)	605.273
Actividades económicas estrategia supramunicipal (Sectores Plataforma Logística y Ctra. Grao-Almazora)	No dimensionado	1.758.624 (***)	
<b>Total</b>		<b>6.407.880</b>	<b>678.988</b>

\*De acuerdo con la directriz 85.1 de la ETCV se considera razonable sustraer del cómputo total de suelo ocupado, la superficie de red primaria correspondiente a la ampliación del Parque del Molí la Font (59.591 m<sup>2</sup>s) y los equipamientos múltiples Serrallo Norte y Sur (6.921 m<sup>2</sup> y 26.126 m<sup>2</sup> respectivamente) que no están integrados en la trama urbana, con lo que la superficie de red primaria que debe añadirse a los sectores, para el cómputo total del crecimiento es de 344.736 m<sup>2</sup>.

Dentro de la red primaria que computa como crecimiento propuesto, se distinguen las superficies adscritas a sectores residenciales (188.155 m<sup>2</sup>) y las adscritas a sectores de actividad económica (156.581 m<sup>2</sup>s).

\*\*De este modo el crecimiento computable para el uso residencial sería de un total de 2.141.751 m<sup>2</sup>. Y el crecimiento computable para las actividades económicas (industrial, terciario y logístico) sería de un total de 4.266.129 m<sup>2</sup>.

En el uso residencial, la diferencia entre el crecimiento propuesto y el crecimiento máximo según la ETCV (2.068.036 m<sup>2</sup>s, tal como establecía el documento de referencia emitido en junio de 2015) refleja un exceso de 73.715 m<sup>2</sup>s. Este exceso atiende a dos criterios. Por un lado, conforme a la directriz 88 de la ETCV la mayor parte de la superficie de crecimiento que se proponen responden al cierre de tramas urbanas, la racionalidad del crecimiento y a la previsión de vivienda protegida en los suelos propuestos entre la zona universitaria y el núcleo urbano, junto a las estaciones de tren y de autobuses. Por otro lado, a la creación de grandes zonas verdes red primaria adscrita que pretenden evitar el sellado de suelo. Estas son el Parque Almalafa (123.899m<sup>2</sup>) y Parque Senillar (32.815 m<sup>2</sup>). Cabe añadir también que, aunque el crecimiento propuesto excede el máximo calculado conforme a los criterios de la ETCV, se debe considerar que el cálculo de suelo sellado no incorpora los 9.994.051 m<sup>2</sup> de suelo urbano discontinuo (principalmente el área de la Marjalera con una extensión del 9,20% del término municipal), el cual, de incorporarse, aumentaría considerablemente el crecimiento máximo permitido por la ETCV.

\*\*\*En el suelo de crecimiento para actividades económicas, se considera que, de los 4.109.548 m<sup>2</sup>s de las actividades terciarias, industriales y logísticas, 1.701.819 m<sup>2</sup>s corresponden a los sectores "Plataforma Logística" y "Carretera Grao-Almazora" cuyo interés estratégico para el sector logístico y energético regional justifica que su superficie se exima en el cómputo municipal del suelo correspondiente a estas actividades, con lo que nos queda una superficie restante de 2.407.729 m<sup>2</sup>. A estas superficies le sumamos los elementos de Red Primaria que le corresponde a cada bloque (actividades económicas del ámbito municipal y actividades económicas estrategia supramunicipal), con lo que resulta respectivamente 2.507.505 m<sup>2</sup> y 1.758.624 m<sup>2</sup>.

La diferencia entre el crecimiento industrial y terciario propuesto y el crecimiento máximo según la ETCV (1.902.232 m<sup>2</sup>s, tal como establecía el documento de referencia) refleja un exceso de 605.273 m<sup>2</sup>s. Este exceso atiende a la directriz 104 y 105 de la ETCV, por ser sectores terciarios e industriales que se ubican próximos a tejidos urbanos residenciales para, por un lado, facilitar la movilidad y el acceso mediante medios de transporte no motorizado y por otro, cerrar tramas urbanas. Estos son los sectores terciarios de



Estepar, Lourdes, Hermanos Bou, Avenida del Mar, Almazán, Cassanya, y los sectores industriales de Pi Gros y Avenida Valencia.

En el Documento Consultivo ya se preveía un exceso de 1.723.973 m<sup>2</sup>. También cabe señalar que se ha producido una notable reducción de los nuevos suelos destinados a uso industrial y terciario respecto al planeamiento anterior (como muestra la tabla siguiente), con la excepción del área del puerto por los motivos indicados.

Comparando la clasificación de suelo del Plan propuesto (incluyendo la Red Primaria Adscrita en las Zonas de Nuevo Desarrollo correspondientes) con el anterior refundido (incluyendo las áreas desarrolladas con posterioridad a su aprobación), se obtiene la siguiente tabla:

Usos globales	Código	PGE	P anterior	Diferencia
		Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie m <sup>2</sup> s	Superficie m <sup>2</sup> s
<b>Zona urbanizada</b>	<b>ZUR</b>	<b>25.437.142</b>	<b>22.689.673</b>	<b>2.747.469</b>
Residencial	ZUR-RE	15.260.856	16.879.860	-1.619.004
Industrial	ZUR-IN	5.726.068	2.958.922	2.767.146
Terciaria	ZUR-TR	4.218.408	2.619.082	1.599.326
Núcleo Histórico	ZUR-NH	231.809	231.809	0
<b>Zona de nuevo desarrollo</b>	<b>ZND</b>	<b>4.479.467</b>	<b>17.806.655</b>	<b>-13.327.188</b>
Residencial	ZND-RE	1.496.271	9.149.326	-7.653.055
Industrial	ZND-IN	2.216.139	4.761.750	-2.545.611
Terciaria	ZND-TR	767.057	3.895.579	-3.128.522
<b>Zona rural</b>	<b>ZR</b>	<b>78.640.632</b>	<b>71.564.884</b>	<b>7.075.748</b>
Común	ZRC	28.004.271	54.500.008	-26.495.737
Agropecuaria	ZRC-AG	28.004.271	54.500.008	-26.495.737
Protegida	ZRP	50.636.361	17.064.876	33.571.485
Agrícola	ZRP-AG	22.485.115	0	22.485.115
Natural	ZRP-NA	26.192.150	17.064.876	9.127.274
Por Afecciones	ZRP-AF	1.959.097	-	1.959.097
<b>Zona portuaria</b>		<b>3.503.971</b>	-	<b>3.503.971</b>
<b>TOTAL</b>		<b>112.061.212*</b>	<b>112.061.212*</b>	<b>0</b>

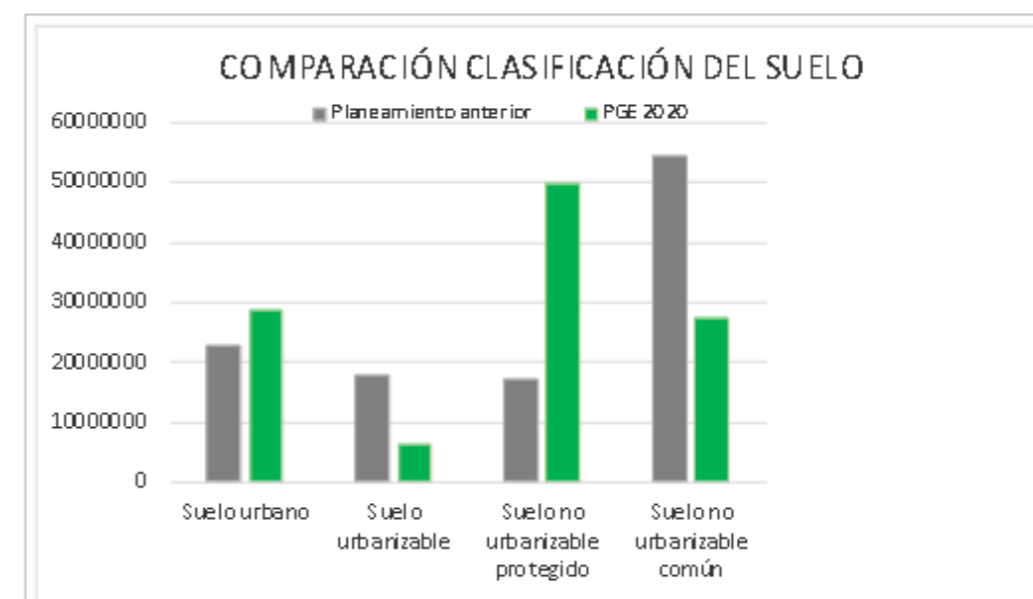
Siendo:

PGE Plan General Estructural, del que forma parte este documento.  
P anterior Planeamiento anterior aprobado definitivamente en algún momento, con independencia de las resoluciones anulando algunos documentos.

\*La superficie total del término corresponde al levantamiento cartográfico realizado por el Instituto

Geográfico Nacional de la línea límite jurisdiccional de los Ayuntamientos colindantes de Borriol, Benicàssim y Almassora, el límite con la Zona Marítimo Terrestre del Plan Especial del Puerto y del citado levantamiento en el resto de la costa, con el fin de que todas las superficies indicadas correspondan con los planos de ordenación, aunque puedan no coincidir con la superficie del término indicada en otros documentos, medidas con otras delimitaciones.

En la tabla anterior hay que aclarar que el ámbito del Plan Especial del Puerto (con una superficie de 3.503.971 m<sup>2</sup>s), en el planeamiento anterior figuraba como urbanizable y en el nuevo se ha considerado urbanizado, por estar en su mayor parte ejecutado, si bien se mantiene la vigencia de su Plan Especial, por lo que no varía el régimen de este ámbito y no computa en el crecimiento propuesto por el nuevo Plan. Descontando esta superficie, las diferencias del terciario entre el planeamiento anterior y el nuevo se reducen considerablemente, mostrando una sensible reducción del conjunto urbanizado – nuevo desarrollo, como indica el crecimiento del Rural, y un incremento sustancial del protegido agrícola y natural, en coherencia con la valoración ambiental del territorio en los estudios anexos al Plan. Estas diferencias se aprecian mejor en el siguiente diagrama.





## 2. ENCAJE DEL PLANEAMIENTO EN LOS PLANOS DE ACCIÓN TERRITORIAL

En este apartado se resume cómo se han aplicado los Planes analizados en el apartado 6 de la Memoria Informativa en el Plan General propuesto.

### 2.1. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

El Plan propuesto es coherente con lo establecido en ella, y en particular con sus Directrices, destacando por su afección al Plan las de Infraestructura Verde del territorio (Título III), Ocupación racional y sostenible del suelo (Título IV) e Infraestructuras y Territorio (Título V). Para ello se han aplicado los objetivos y criterios establecidos en la ETCV, con la premisa de la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales, y la integridad de los procesos asociados a los mismos, que se materializan en la Infraestructura Verde del municipio, como se desarrolla en los diferentes apartados de esta Memoria, remitiendo a ellos. Su crecimiento se ajusta a las pautas de la ETCV, en particular la Directriz 108, como se justifica en el Estudio de vivienda y suelo para actividades económicas anexo al Plan.

El Plan recoge las previsiones para el municipio como área metropolitana, incluyendo el entorno de Castellón de la Plana-Almazora-Vila-real y el Grau de Castellón, en especial en lo referente a grandes dotaciones, reservas residenciales y actividades productivas a nivel provincial, como el Puerto, la Universitat Jaume I, la Estación de Ferrocarril, el Hospital Provincial o la Plataforma Logística junto al Polígono de El Serrallo. También se recogen como bulevares metropolitanos los ejes Castellón-ronda oeste-Benicàssim, Castellón-Grau-Benicàssim playa y Castellón-Almazora-Borriana-Nules-La Vall d'Uixo, y como ejes industriales de calidad los de Castellón-Onda y Castellón-Alcora, potenciando esta actividad acondicionándola para su adecuación al entorno en cada caso.

Se define su infraestructura verde a escala regional y municipal, y se detalla especialmente en las zonas urbanas, conectando los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos, incluyendo el corredor fluvial de la rambla de la Viuda y los demás cauces del municipio, la restauración de los ecosistemas fluviales, zonas húmedas y espacios litorales de mayor valor, como el corredor verde del Riu Sec, la Marjalera o la Microrreserva de flora Platja Serradall. Se incluyen también las rutas históricas, que recogen el Camino de Santiago citado en la ETCV (coincidente con el Caminàs, la Colada de L'Algepsar hasta el Ermitorio de la Magdalena, continuando paralelo a la CV-147 al Desert de les Palmes), y los Paisajes de Relevancia Regional definidos en la ETCV (PRR 10 "Desert de les Palmes" y PRR 36 "Huerta de la Plana de Castelló"), salvo el área prevista en la Plataforma Logística. Como

Áreas de regeneración urbana se recogen las estudiadas en la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible.

Se incluyen también en red primaria las infraestructuras energéticas, hídricas y de comunicaciones, procurando su agrupamiento en corredores y canalizaciones unitarias. Lo referente a infraestructuras de comunicación y movilidad sostenible viene desarrollado en el Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Castellón, al que se adapta el Plan General.

### 2.2. Plan de acción territorial sobre prevención de riesgos de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

Este riesgo viene analizado en el Estudio de Inundabilidad del Plan General Estructural, teniendo en cuenta lo indicado en el PATRICOVA, al que se adapta el mismo.

### 2.3. Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).

El suelo forestal señalado en él, ajustado a la información cartográfica del Plan General, viene clasificado como Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA). Se establecen además condiciones para la urbanización en zonas lindantes con suelos forestales, aplicando Planes de Prevención de Incendios Forestales a realizar, supeditados a lo que establezcan los Planes Locales y el Plan de Demarcación de Prevención de Incendios Forestales, previo informe favorablemente por la administración competente en la materia.

### 2.4. Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (PECV).

Castellón se encuentra en una zona no apta para aprovechamiento eólico y a más de un kilómetro desde la zona apta más próxima, que se encuentra en Borriol, por lo que este plan no supone ninguna afección territorial que deba tenerse en cuenta en el planeamiento municipal.

## 2.5. Plan de Acción Territorial del Entorno de Castellón (PATECAS).

Si bien se trata de un documento no aprobado definitivamente, y que posiblemente sea sustituido por el PAT Castellón, se recogen en el Plan General sus propuestas principales: la estructura territorial natural (sierras, corredores fluviales y plana agrícola), las infraestructuras de transporte (CV-10, línea férrea Valencia-Barcelona y puerto de Castellón) y la creación de un bulevar metropolitano que aumente la permeabilidad entre Castellón, Almazora y Vila-real.

## 2.6. Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón (PAT Castellón).

Si bien de este Plan únicamente se conoce su documento de inicio, con criterios generales de ordenación, se considera acorde a las propuestas del Plan General, que recoge medidas para evitar la conurbación de Castellón con las áreas urbanas de municipios colindantes, aplicar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la ETCV, coordinar la planificación urbanística municipal con los objetivos de sostenibilidad territorial, definir y armonizar la infraestructura verde en relación con el ámbito del Área Funcional de Castellón y establecer fórmulas participativas para su gestión, y proponer acciones, proyectos, directrices y fórmulas de gobernanza territorial, para un desarrollo eficiente y racional. Estos objetivos se concretan en el desarrollo de la infraestructura verde, el sistema de asentamientos, las infraestructuras de movilidad y logística con arreglo a lo previsto en él, como se desarrolla en los siguientes apartados de esta Memoria.

## 2.7. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).

El Plan General coincide con sus objetivos de preservar la conectividad ecológica y funcional entre los espacios del litoral y el interior, concretados en garantizar la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo terrestre y de sus zonas de protección, y facilitar la accesibilidad y la movilidad peatonal y ciclista, mediante la infraestructura verde definida en el Plan, que se preserva como suelo rural con usos y actividades que no menoscaben su funcionalidad como elementos de conexión, incluyendo los conectores fluviales, la Vía Litoral (adaptando su trazado a las condiciones del Plan, especialmente en el área junto al polígono de El Serrallo) y la protección de las principales áreas agrícolas ("Huerta de la Plana de Castelló" y "Huerta de Almassora").

Se destaca como corredor ecológico el cauce del Riu Sec de Borriol y se propone ubicar un paseo peatonal-

ciclista en su margen derecho como recorrido verde.

## 2.8. Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana (PAT Paisaje).

Si bien de este Plan únicamente se conoce su Versión Preliminar expuesta y su tramitación parece haberse detenido, se recoge en el Plan General medidas para preservar los valores de los Paisajes de Relevancia Regional, recogidos también en la ETCV: PRR 10 "Desert de les Palmes", en particular el conjunto montañoso litoral (integrado por las sierras de Irta y del Desert de les Palmes) como espacio de alto valor ambiental, cierre visual de la planicie costera y lugar de observación de las llanuras y valles circundantes, excluyendo de la urbanización las laderas serranas y piedemontes, fomentando los usos agroforestales y protegiendo la integridad morfológica de las laderas orientales del Desert de les Palmes, en especial en las zonas más bajas por contar su elevada fragilidad visual y como cierre escénico de la Plana de Castellón; y PRR 36 "Huerta de la Plana de Castelló", incluyendo la protección de la Rambla de la Viuda y su red hidráulica asociada como elementos de la infraestructura verde, la potenciación de la conexión de las zonas húmedas litorales mediante el Recorrido Verde Litoral, la incorporación de criterios paisajísticos a la ordenación de espacios de elevada fragilidad visual en contacto con los núcleos de población y áreas industriales, la promoción y puesta en valor del conjunto de sendas y caminos rurales históricos; y la promoción y puesta en valor del santuario de Santa Magdalena como hito patrimonial y mirador.

## 2.9. Plan de Acción Territorial de Instalaciones Aeronáuticas (AEROPAT).

El AEROPAT no prevé instalaciones aeronáuticas en este municipio de las contempladas en él. Las existentes (Aeródromo de El Pinar y Helipuerto del Hospital General de Castellón), se someten a lo establecido por la administración competente en la materia. En el Plan se recogen las superficies limitadoras de obstáculos de estas instalaciones.

### **2.10. Plan de Movilidad Metropolitana Sostenible del área de Castellón.**

El documento se encuentra en elaboración, y deberá coordinarse con el Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible 2007-2015, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial 2016-2024 y el Plan Director para el uso de la Bicicleta contenidos en este Plan General.

### **2.11. Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA).**

El 13 de enero de 2021 se publicó en el DOGV el Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) que entra en vigor el 1 de septiembre de 2021.

### 3. MODELO TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO.

El Modelo territorial se plantea como la ordenación del municipio para satisfacer las necesidades sociales y económicas de la población actual y futura, conforme a la capacidad de acogida del territorio, de forma compatible con la conservación y la mejora de sus recursos naturales, y sus valores ambientales y patrimoniales.

En los siguientes apartados se definen los elementos estructurantes del modelo territorial y urbanístico propuesto.

#### 3.1. La infraestructura verde como elemento de ordenación

La infraestructura verde será elemento determinante de la ordenación territorial y urbanística en todo el término municipal, de modo que sus necesidades de funcionamiento condicionarán la implantación de usos y actividades en el territorio. Se estudiarán soluciones de ordenación para conseguir la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos y se potenciará la incorporación de una red de "recorridos verdes" que conecten las principales zonas verdes y equipamientos y se establecerán directrices para su urbanización.

#### 3.2. Ocupar el suelo de un modo racional

El plan propone el mantenimiento del modelo de ciudad compacta que caracteriza la ciudad actual, priorizando la urbanización y el desarrollo de los enclaves urbanos intersticiales, frente a los nuevos crecimientos.

Se ha desclasificado una parte muy importante de los suelos urbanizables, tanto residenciales como industriales, que estaban previstos en el plan general anterior, y que durante los años de su vigencia no tuvieron expectativas de desarrollo.

Las áreas de nuevo desarrollo se delimitarán de forma que contribuyan a configurar los bordes urbanos, completar ámbitos semiurbanizados, coser implantaciones residenciales de núcleos periféricos y favorecer la continuidad de la Infraestructura Verde.

#### 3.3. El paisaje, el medio natural y el patrimonio cultural

Se considera el patrimonio como una realidad amplia y dinámica que trasciende la mera catalogación individual de los bienes culturales merecedores de protección.

Se fomentará la protección y la conservación del patrimonio sin descontextualizarlo ni aislarlo del entorno físico y social en el que se encuentra, apostando por preservar el carácter de los entornos de protección de los bienes declarados.

Dentro de todo este patrimonio, merece una consideración singular el Núcleo Histórico Tradicional que, como conjunto, permite interpretar las señas históricas de la ciudad y manifiesta la evolución de la sociedad de Castellón hasta nuestros días.

Se considera importante el conocimiento y disfrute públicos del patrimonio natural y rural, potenciando recorridos de interés paisajístico-cultural apoyados en las vías pecuarias y caminos rurales que cruzan el municipio, relacionando los diferentes sistemas de espacios abiertos e integrando sus hitos paisajísticos. Estos senderos tendrán inicio preferiblemente en el casco urbano, para vincularlos a la población, conectarán en lo posible con los caminos existentes y comunicarán con las Unidades y Recursos Paisajísticos de mayor valor señalados en el Estudio de Paisaje.

#### 3.4. Priorizar la rehabilitación y mejorar la calidad del ambiente urbano

Se ha elaborado el "Estudio de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana" donde se delimitan 17 propuestas de ARRUs, en función de los resultados obtenidos de unos indicadores de vulnerabilidad (social, urbanística, económica, de calidad y antigüedad de la edificación, etc).

Este estudio servirá de motor de arranque para la realización de propuestas concretas en el plan de ordenación pormenorizada y sus desarrollos.

Esta propuesta de actuación municipal se considera coherente con la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que persigue satisfacer las necesidades básicas de las personas en situación de vulnerabilidad o en procesos de exclusión social y lograr la efectividad del derecho a una vivienda, y vincula el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. En el modelo de ciudad propuesto se establece como objetivo la cohesión del tejido urbano en ese sentido, tal como se desprende del preámbulo de dicha ley cuando identifica el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y digna, como un elemento clave del derecho a una vida sin ningún tipo de discriminación, incluyendo la de género, y expone que la vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es esencial para lograr una ciudad sostenible, segura e integrada.

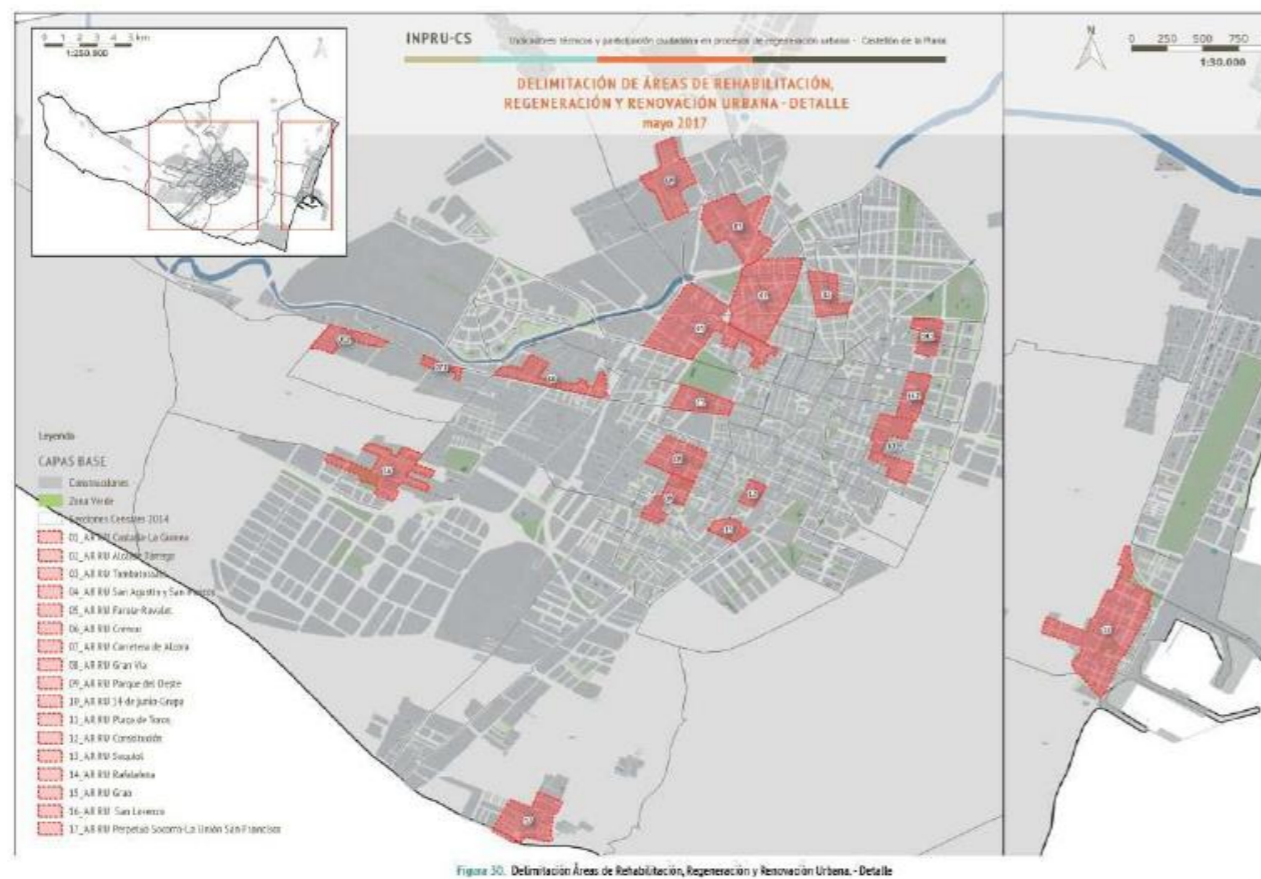


Imagen extraída del Estudio de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

### 3.5. Minimizar los impactos negativos en el medio ambiente

Este criterio tiene especial incidencia en el área de la marjal, donde el objetivo principal de este plan, es minimizar los impactos negativos que ha sufrido este territorio, en décadas anteriores y potenciar los valores naturales que aún se detectan en él.

Permitiendo el mantenimiento de las viviendas existentes que tienen una estructura y morfología de suelo urbanizado. Coincidirán mayormente con lo que, en el Plan Especial de la Marjalería, se delimitaban como "actuaciones integradas en suelo urbano".

Se evitan los nuevos crecimientos, es decir no se clasificará ninguna superficie como suelo urbanizable. Se potenciarán los valores del suelo no urbanizable, protegiendo aquellos terrenos en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal. Dentro de estas zonas se distinguirán subzonas, atendiendo a las características precisas de los elementos naturales existentes, fundamentalmente a la presencia del agua en superficie.



## 4. INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde es una red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural, cuya definición y reconocimiento permite la armonización de los nuevos crecimientos en el territorio con sus objetivos de protección. Dicha Infraestructura Verde **vertebra el territorio y le dota de continuidad**. Los crecimientos urbanísticos deben adecuarse a los patrones paisajísticos y morfológicos del territorio, mejorando la **calidad del medio urbano**, fomentando la **movilidad sostenible** y facilitando el **acceso público a los paisajes de mayor valor**.

Los **objetivos** de la Infraestructura Verde en Castellón son los siguientes:

- a) **Preservar los principales elementos y procesos** del patrimonio natural y cultural, de sus bienes y servicios ambientales y culturales detectados en el Estudio de Paisaje, y el proceso de participación pública.
- b) **Establecer conexiones funcionales y ecológicas** entre los diferentes elementos identificados por sus valores.
- c) A partir de las conexiones detectadas en el apartado anterior, **definir el modelo territorial** para el término de Castellón, teniendo como base la Infraestructura Verde identificada.
- d) **Mejorar la calidad de vida** de la ciudadanía de Castellón fomentando un modelo urbano sostenible.

El Plan General Estructural recoge los elementos de la Infraestructura Verde con la configuración que le asigna el artículo 4 de la LOTUP: espacios de relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico, áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales, y un entramado de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación los anteriores.

En el Plano de Ordenación A.1 "Infraestructura Verde" aparecen grafiados estos elementos a escala municipal en función de la siguiente clasificación:

- Espacios y elementos de interés cultural

- Espacios naturales de interés ambiental
- Elementos de interés paisajístico
- Elementos de conexión

El plano de ordenación A.3 concreta, por su parte, la infraestructura verde a escala urbana concretando su consideración en los suelos urbanos y urbanizables.

### 4.1. Espacios y elementos de interés cultural.

#### 4.1.1. Núcleo histórico y elementos de los catálogos arquitectónico, arqueológico y etnológico

Dentro del núcleo histórico de Castellón se incluyen diversos elementos dentro de la Infraestructura Verde a escala municipal, si bien el tratamiento específico de éstos se especifica en el apartado de la Infraestructura Verde urbana. Fundamentalmente se ha tenido en cuenta los Bienes de Interés Cultural (en adelante BIC) y los Bienes de Relevancia Local (en adelante BRL).

Dentro de la Infraestructura Verde se han incluido los diferentes elementos que conforman los catálogos arquitectónico, arqueológico y etnológico (que pueden ser consultados en sus respectivos apartados), y así dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.2.j de la LOTUP.





#### 4.1.2. Bancales de piedra seca

Este elemento se ha incorporado a la Infraestructura Verde por formar parte de un paisaje tradicional y cultural.

La técnica constructiva tradicional de la piedra en seco en la Comunitat Valenciana fue declarada Bien de Relevancia Local Inmaterial (Orden 73/2016, de 18 de noviembre, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, por la que se declara bien de relevancia local inmaterial la técnica constructiva tradicional de la piedra en seco en la Comunitat Valenciana).

Los bancales de piedra en seco sirven para delimitar parcelas agrícolas, rediles y los refugios ganaderos, agrícolas y mineros. En Castellón los bancales se encuentran representados especialmente en la parte central de la unidad en las laderas de los montes El Bovalar, La Montaña Negra, El Tossal Gross y la Penyeta Roja entre otros. También se encuentran en vestigios de lo que fueron en su día en la parte noreste representados en las laderas de Las Gallas y en El Mancebo.

#### 4.1.3. Dotaciones

Se han incluido las diferentes dotaciones existentes en el término municipal porque constituyen espacios, con edificación o libres de ella, frecuentados por la población y que deben formar parte de la Infraestructura Verde, y articular su conectividad con otros elementos de la misma.

## 4.2. Espacios naturales de interés ambiental.

#### 4.2.1. Espacios naturales protegidos

Parque Natural de les Illes Columbretes. Su Plan Rector de Uso y Gestión fue aprobado por Decreto 107/1994, de 7 de junio, del Consell (DOGV de 17 de junio de 1994). Las islas Columbretes forman parte de la Red Natura 2000. Están incluidas en la lista de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) aprobada por Acuerdo del Consell de 5 de junio de 2009, modificado por otro Acuerdo de corrección de errores de 27 de noviembre de 2009 (DOCV de 9 de junio de 2009 y 30 de noviembre de 2009, respectivamente). También se hallan catalogadas como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), según Decisión de la Comisión Europea de 7 de noviembre de 2013 (DOUE de 21 de diciembre de 2013).

Paraje Natural del Desert de les Palmes. Su Plan Rector de Uso y Gestión fue aprobado por Decreto 95/1995, de 16 de mayo, del Consell (DOGV de 30 de mayo de 1995). El Desert de les Palmes forma parte de la Red Natura 2000. Está incluido en la lista de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) aprobada por Acuerdo del Consell de 5 de junio de 2009, modificado por otro Acuerdo de corrección de errores de 27 de noviembre de 2009 (DOCV de 9 de junio de 2009 y 30 de noviembre de 2009, respectivamente). También se halla catalogado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), según Decisión de la Comisión Europea de 7 de noviembre de 2013 (DOUE de 21 de diciembre de 2013).

Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena. Su Plan Especial de Protección fue aprobado por Acuerdo del Consell de 22 de septiembre de 2006 (DOGV de 28 de septiembre de 2006).

Microrreserva Platja del Serradal. Actualmente se ha declarado la figura de microrreserva de la playa del Serradal, en esta zona se encuentra vegetación dunar de gran valor y reserva de fauna por ser el hábitat de nidificación del chorlitejo patinegro. Se ha realizado el balizamiento del linde con la playa de la zona dunar, se han instalado placas señalizadoras como zona de anidamiento del chorlitejo patinegro, y se han realizado trabajos de mantenimiento del balizamiento de los pasillos y clausura de los huecos en el seto del paseo marítimo, y elaborado una serie de actividades de difusión y concienciación sobre el valor de esta zona.

#### 4.2.2. Cuevas

Las cuevas existentes en el término municipal de Castellón son la Cova de les Meravelles y Molí de la Font (actualmente se encuentra en tramitación una figura de reserva de fauna). Están considerados áreas refugio para la protección del murciélago ratonero patudo y del murciélago mediano de herradura, en función del Decreto 82/2006, de 9 de junio, del Consell (DOGV de 13 de junio de 2006). Estos dos espacios se incluyen además en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 65/2006, de 12 de mayo (DOGV de 18 de mayo de 2006).

#### 4.2.3. Playas

El término municipal presenta una línea costera constituida por tres playas: la del Pinar, la del Serradal y la del Gurugú. La primera ha experimentado un profundo proceso de remodelación con la creación del Parque Litoral, que ha reforzado sus valores medioambientales, y la segunda presenta una importante Zona de Protección Dunar, en la que nidifica el chorlitejo patinegro (actualmente declarada microrreserva, tal y como se describe en el apartado 4.2.1 Espacios naturales), así como la desembocadura del río Seco, que la separa de la tercera.

#### 4.2.4. Interés forestal (PATFOR)

Se han incluido los terrenos forestales ordinarios identificados en la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), aprobado por Decreto 58/2013, de 3 de mayo. Se trata en su mayoría, de terrenos con vegetación de porte bajo, ubicados en la zona montañosa del término municipal de Castellón.

#### 4.2.5. Masas forestales

Además de las superficies forestales identificadas en el PATFOR, se han delimitado con mayor escala de detalle otras masas forestales de relevancia para el municipio, y que contribuyen a la continuidad de la Infraestructura Verde.

#### 4.2.6. Espacios agroforestales

Se trata de espacios situados alrededor de espacios forestales, y que sin embargo su carácter ha ido evolucionando a lo largo de los años, constituyéndose de manera gradual en espacios con vocación agroforestal, en los que la transformación topográfica ha abierto paso a la implantación de cultivos. Estos espacios contribuyen a la diversidad ecológica, y ejercen como cortafuegos en la prevención de incendios forestales.

#### 4.2.7. Marjal de interés ambiental

El marjal es una franja de terreno situada detrás de la banda litoral caracterizada por la presencia de áreas inundadas por la proximidad del nivel freático, la escorrentía aluvial o la aportación de agua de mar, y dentro del mismo, las áreas de interés ambiental presentan unas características propias. En ellas se pueden distinguir:

- a) espacios de elevado valor ecológico, con una notable biodiversidad y poco alteradas por la acción humana;
- b) espacios de uso agropecuario compatible con la conservación de su biodiversidad.

Las zonas de marjal de interés ambiental han sido incluidas como zonas de suelo no urbanizable protegido, y son terrenos que, por sus características de flora, surgencia de agua, fauna asociada a esos espacios, y otras condiciones que articulan esas superficies como marjal.





#### 4.2.8. Áreas inundables

En función del informe emitido por la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas de 29 de abril de 2014, se tendrán en cuenta los riesgos de inundación reflejados en la cartografía del PATRICOVA (aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell), y que se asocian a las siguientes cuencas, subcuencas y zonas deprimidas:

- Barranc d'Almassora (riesgo de nivel 6).
- Barranc de Fraga (riesgo de niveles 2, 3 y 6).
- Riu Sec de Borriol (riesgo de niveles 2, 3, 5, 6 y de carácter geomorfológico).
- Barranc del Sol (riesgo de nivel 6 y de carácter geomorfológico).
- Barranc dels Canters (riesgo de carácter geomorfológico).
- Barranc de la Figuetta (riesgo de carácter geomorfológico).
- Marjalería (riesgo de nivel 3).

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el citado informe de 4 de julio de 2014 pone de relieve las limitaciones impuestas por las zonas de flujo preferente de los cauces, que se indican en un plano incluido en el mismo.

A partir del Estudio de Inundabilidad realizado para el término municipal de Castellón, se concluye la reducción y redelimitación de dichas zonas, siendo la zona norte la mayor afectada por riesgo de inundabilidad.

En el caso de la Infraestructura Verde, se han incluido todas las zonas, cumpliendo así con lo establecido en el artículo 5.k de la LOTUP y la normativa de PATRICOVA (*Artículo 14. La peligrosidad de inundación y la Infraestructura Verde del territorio. Con carácter general, las zonas de peligrosidad de inundación de niveles 1 a 6 definidas en este plan formarán parte de la Infraestructura Verde del territorio*). En este sentido, se incorpora a la infraestructura verde la redelimitación de dichas zonas realizada por el Estudio de Inundabilidad, en el que se realiza una valoración más acotada del ámbito territorial.



### 4.3. Elementos de interés paisajístico.

De conformidad con lo establecido en el capítulo I (La infraestructura Verde) del título I de la LOTUP, la Infraestructura Verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. En este apartado se incluyen diferentes apartados que, por sus características, constituyen elementos/áreas de interés paisajístico.

#### 4.3.1. Picos y elevaciones prominentes

Entre la Infraestructura Verde se ha incluido una serie de picos y elevaciones prominentes situadas en el término municipal de Castellón, que forman parte como referentes territoriales, insertados en su mayoría, sobre zonas de interés forestal.

#### 4.3.2. Arbolado monumental

Los árboles monumentales son aquellos ejemplares arbóreos que destacan por determinadas **características** que resultan **excepcionales** en el mundo vegetal. La clasificación como árbol monumental puede obedecer a razones biofísicas, como su **altura, porte o longevidad, u otro tipo de cuestiones como su valor histórico o la rareza botánica** de la especie en cuestión.

Se ha considerado, dentro del Patrimonio Natural, la Vegetación de interés, Patrimonio arbóreo, representado por las Zonas verdes de interés especial (Parque Ribalta y Parque del Pinar), el Arbolado de interés (el arbolado de la antigua Carretera Nacional, el arbolado del Cuartel Tetuán, el arbolado de las ermitas Sant Roc de Canet y de la Salut, el arbolado en el Molí de la Font, entre otros) y el Arbolado catalogado (el Ficus de la Plaza María Agustina o la Olivera de la Avenida Rey Don Jaime, entre otros).

#### 4.3.3. Referentes visuales

A partir del Estudio de Paisaje realizado, se ha considerado incorporar en la Infraestructura Verde una red de recursos visuales que deben tenerse en cuenta, no sólo su situación puntual, sino el área de afección hacia los mismos.

Los referentes visuales que se ubican en el término municipal son la zona del embalse de María Cristina, la

elevación del Tossal de la Galera, el Tossal de Manyet y Tossal del Mas de la Ruisseta conforman referentes visuales en la zona oeste del término al destacar su elevación topográfica sobre una orografía ondulada llana de cultivos de cítricos.

Existe otro conjunto de referentes visuales sobre la zona montañosa del noreste del término, entre los que destacan el entorno de Muntanya Negra, Tossal Gros, el Castell de la Magdalena o el Tossal de Ribalta.

La zona de la costa constituye un referente visual, que se refleja en el plano de Infraestructura Verde en las playas del Serradal y del Pinar, y en la playa del Gurugú (desde esta playa se percibe otros referentes visuales como es el fondo escénico de la zona montañosa del noreste del término).



#### 4.3.4. Cumbres y crestas

Los elementos que se han incluido son las líneas que representan las zonas de cumbrera en el término de Castellón, muchas de ellas ampliadas a los términos colindantes. Las zonas de cumbrera delimitan el perímetro de la silueta de las zonas montañosas que conforman el fondo escénico no sólo en el término municipal de Castellón sino desde otros términos cercanos.

Las principales líneas de cumbrera son el Tossal de la Galera (situado en la zona oeste del término municipal), en la zona montañosa del término en la parte noreste se sitúa la zona de cumbrera de la Muntanya Negra, la cumbrera que conforman los picos de Penyeta Roja y Tossal Gros, la línea de cumbrera que conforma la alineación casi coincidente con el límite de término municipal en el Tossal del Pataco, y por último la situada en la zona oeste la conformada por la alineación de los picos del Castell de la Magdalena-Les Serretes-El Tossal de Ribalta.

#### 4.3.5. Áreas de interés agrícola-paisajístico

La estructura agraria tradicional está compuesta por los bancales observados en las laderas de las sierras de Castellón, el patrimonio hidráulico y el sistema parcelario, compuesto por las principales conducciones y acequias y la estructura agraria tradicional reflejada fundamentalmente en la distribución en partidas del término municipal que se ha conservado hasta nuestros días.

En la Infraestructura Verde se han incluido las zonas delimitadas en el Plan General Estructural como zonas no urbanizables de protección agrícola y paisajística por los valores que entrañan.

#### 4.3.6. Zonas verdes

En estas áreas se han incluido los diferentes parques que conforman la Infraestructura Verde, especialmente el parque Ribalta, el del Auditorio y el del Pinar por la relevancia que poseen a nivel municipal, y también se han incluido otros que contribuyen especialmente en la articulación de la Infraestructura Verde urbana.



#### 4.3.7. Zonas de mayor afección visual

A partir de la identificación de diferentes puntos de observación principales en función del número de observadores, se han establecido unas zonas de mayor afección visual.

- La CV-10 a su paso por el término municipal de Castellón se sitúa sobre una cota similar a la de los terrenos adyacentes. Por tanto, la cuenca visual desde esta infraestructura es limitada a los campos de cultivo situados junto a la misma, y acotada a la altura de los mismos, teniendo como fondo escénico la sierra.

- La AP-7 discurre a cota similar a la del terreno colindante en el término de Castellón hasta la altura de la Universitat Jaume I, en la que se aproxima a las formaciones montañosas y su traza trascurre a media ladera, proporcionando una visión de la ciudad desde una cota más elevada, mientras que al otro lado se percibe una visión más próxima de los campos de cultivo y edificaciones dispersas en un primer plano.



- La carretera CS-22 trascurre en un primer tramo (tras partir de la N-340) en trinchera, una vez cruza con la avenida Casalduch la traza se sitúa a la misma cota aproximadamente que el entorno, percibiendo un plano cercano de los cultivos existentes alrededor, sin embargo al cambiar la dirección de esta carretera hacia el noreste (en el enlace con la N-225) la traza se eleva unos metros permitiendo la observación de la zona de cultivo existente alrededor y además, se visualiza al oeste el skyline de la ciudad de Castellón, y al este la zona del Grao. Tras la sección en trinchera en el cruce con la avenida del Mar, la CS-22 finaliza el trazado a una cota similar a la del entorno.



- La CV-149 se ha tenido en cuenta como vía de observación, en este caso el vial transcurre a una cota algo más elevada y proporciona una visión del municipio general desde puntos concretos de la carretera.



El trazado del ferrocarril se sitúa junto a la CV-149 en la zona norte de Castellón, a una cota similar a la carretera, y por tanto generando una cuenca visual similar.

#### 4.3.8. Unidades de Paisaje de valor alto y muy alto

De conformidad con las medidas y acciones necesarias previstas en el punto h) del Anexo I de la LOTUP, se catalogan y se integran en la Infraestructura Verde de Castellón los paisajes de mayor valor, incluyendo las Unidades de Paisaje de valor alto o muy alto, no obstante, en la sección de paisaje del Catálogo de protecciones se justifica la exclusión de ciertas zonas de las Unidades de Paisaje catalogadas.

En el caso concreto de la Unidad de Paisaje de "Cultivos de la Plana" (coincidente con el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 "Huerta de la Plana de Castellón" identificado en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana), se ha acotado el ámbito de esta Unidad dado que, actualmente, la presencia de la infraestructura CS-22 ha supuesto una fragmentación visual de la unidad paisajística y una evolución territorial diferente a ambos lados, presentando los cultivos al este de la misma un notable estado de abandono (debido quizás a su cercanía a la N-225 y la presencia de la industria petroquímica), como se aprecia en las siguientes imágenes.

En cuanto a las unidades delimitadas para el "Paisaje del Litoral de Castellón" y el "Paisaje urbano del Puerto", se catalogan en su condición de espacios antropizados y urbanos, por lo que su inclusión en la Infraestructura Verde se ciñe a los espacios públicos abiertos (vialios y espacios de relación) sustrayendo las edificaciones existentes o previstas cuyo carácter, en todo caso, queda regulado en las normas urbanísticas y de integración paisajística en sus respectivos ámbitos.

En la Unidad de Paisaje del Litoral de Castellón se han incorporado (a escala municipal) el Riu Sec y las canalizaciones de agua que estructuran el paisaje, algunos recorridos verdes, la vía Litoral, el aeródromo y los parques públicos de la red primaria existentes -entre los que destacan el Parque del Pinar y el Parque Litoral.

A escala urbana, se incorporan las zonas verdes previstas en esa zona, y la trama viaria más relevante, entendiendo que el resto de vialios y otros espacios públicos de pequeñas dimensiones, tanto de esta unidad de paisaje como en la del "Paisaje Urbano del Puerto" se incorporarán en la Infraestructura Verde pormenorizada.



#### 4.4. Elementos de conexión.

La Infraestructura Verde debe ser continua, pues uno de sus principales cometidos consiste en ejercer la función de corredor ecológico y funcional.

El concepto de corredor ecológico implica la conectividad entre las diferentes áreas protegidas por sus características ambientales, con una biodiversidad importante, con el fin de contrarrestar la fragmentación de los diferentes hábitats.

Por otra parte, los corredores ecológicos y funcionales son espacios con un carácter predominantemente lineal, que relacionan entre sí los diferentes elementos de la Infraestructura Verde, con un doble cometido:

- Garantizan la continuidad física de los ecosistemas y la visual del espacio, evitan estrangulamientos en la delimitación de la Infraestructura Verde e impiden la conurbación de los espacios edificados.
- Facilitan la accesibilidad de los ciudadanos a los diferentes espacios de valor y proporcionan oportunidades recreativas.

Se han incluido como elementos de conexión una serie de vectores que, a falta de concretar su tratamiento, son necesarios para dar continuidad a la Infraestructura Verde municipal. Los vectores de conexión que se han establecido son:

- Vector de conexión situado junto al polígono industrial el Serrallo: se reservará una franja adyacente al camí de la Donació que permitirá articular su recorrido y dotarlo de espacio contiguo.
- Otro vector de conexión es el que parte desde la avenida Hermanos Bou y se apoya en las parcelas situadas junto a la calle Vora Sequia hasta llegar a la avenida del Mar. Mediante este vector se consigue dar continuidad al espacio de marjal situado al sureste del Grao con la marjal situada al norte de la Avenida del Mar, permitiendo un recorrido continuo apoyado sobre el Camí de la Borrassa, el camí Vell de la Mar, y la continuación de la calle Vora Sequia.
- El vector de conexión más septentrional es el que se apoya sobre el vial Plana-d'Entrilles (que

parte de la sèquia d'Entrilles) hasta llegar al camí de la Plana, cruzándolo para transcurrir en paralelo a la acequia de la Plana unos metros hasta el camí de la Primera Travesera; el vector de conexión se sitúa sobre este camino (únicamente cruza unos metros el camí Segunda Travesera) hasta alcanzar el cauce del riu Sec.

##### 4.4.1. Recorridos verdes

Los recorridos verdes conectan distintos espacios de interés natural, cultural o paisajístico potenciando fundamentalmente la movilidad peatonal y ciclista y la accesibilidad universal. Tanto si discurren por el medio natural como si lo hacen por entornos urbanos consolidados, pretende propiciar una movilidad sostenible, dando cobertura a desplazamientos no motorizados, es decir, a la práctica del paseo y el cicloturismo, como manifestación de hábitos saludables. En este sentido, el municipio de Castellón ha trabajado diferentes secciones viales que contribuyen a la funcionalidad en el tráfico rodado, pero especialmente en la mejora de las conexiones ciclo-peatonales.

Entre los recorridos verdes se considera de manera singular la **Vía Litoral** de la Comunitat Valenciana como elemento clave en el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL). Se trata de un recorrido blando y continuo que recorrería el litoral, próxima al mar, conectando todos los espacios naturales de interés de la franja litoral. Es una vía que se debe acondicionar para el tránsito peatonal y de vehículos no motorizados, posibilitando un recorrido íntegro de los 470 kilómetros de la costa de la Comunitat Valenciana desde la desembocadura del río Sénia hasta Pilar de la Horadada, con la finalidad garantizar el uso público del conjunto formado por lugares públicos de interés en el litoral junto a sus elementos de conexión.

Para la Vía Litoral **a su paso por Castellón, se propone una alternativa al trazado** previsto en el documento "Propuesta de trazado de Vía del Litoral", evitando compartir con el tráfico rodado la calzada de la antigua carretera nacional N-225. Para ello podría recuperarse como recorrido verde el tramo de la vía del tren (actualmente en desuso) entre el Grao (en la rotonda existente al final de la Avenida Serrano Lloberes) y el camino de Almalafa, y conectar desde ese punto, en zig-zag a través de la zona verde prevista junto a ese camino, hasta el Camino del Caminàs. Sería necesaria una estructura para salvar el paso del barranco de Fraga para lograr la continuidad del Caminàs en ese punto, y proseguir hacia el sur del mismo modo que estaba previsto.

Además de este eje, la permeabilidad norte-sur se fomenta a través de otros caminos que han vertebrado la estructura territorial de Castellón a lo largo de la historia, como son el **camí del Caminàs** o el **camí de la Donació**.

Tanto a escala municipal como urbana, la Infraestructura Verde de Castellón cuenta con **tres ejes con**

**capacidad de vertebrar las conexiones entre el litoral y el interior.** Los tres ejes propuestos serían:

- El **Riu Sec**, con un tratamiento adecuado en sus márgenes mediante la creación de zonas verdes de ribera laterales y recorridos no motorizados que identifiquen este cauce como eje verde vertebrador.
- La **Avinguda del Mar** como principal conexión con el puerto y el Grao de Castellón.
- Un eje quebrado apoyado en los **caminos históricos de la Almalafa, Caminàs y de Vinamargo**, que podría mejorar la conexión en la zona sur de la ciudad apoyándose en caminos históricos, en coherencia con la recuperación de caminos históricos en el municipio.

La red de Recorridos Verdes en el término municipal comprende además recorridos que articulan los diferentes espacios de interés a nivel supramunicipal, a través de caminos, calles y plazas en ámbitos rurales y urbanos. A continuación se citan de manera individual, incluyendo en la relación aportada todas las vías y calles que las configuran, con el fin de entender su continuidad integral y su prolongación en el conjunto urbano:

- Camí del Caminàs-Algepsar
- Camí de la Donació
- Camí la Plana
- Camí de la Obra
- Camí de les Villes
- Camí d'En Riera
- Camí Vell de Barcelona
- Sèquia Major
- Camí del Serradal
- Camí de la Travessera
- Carril bici de la carretera de Borriol CV-151 (camí del Tonet)
- Ronda (Quadra Tercera) - ronda Norte - ronda Este - bulevard Sur - Quadra Gimeno - Avenida Enrique Gimeno - Avenida Camp de Morvedre - carretera de Ribesalbes - Quadra Natora hasta llegar al Riu Sec
- Avenida Sos Baynat (en continuidad con la Quadra Segona).
- Camí Mestrets (desde la Ronda hasta la Quadra Tercera).

- Calle Segorbe - Avenida Tombatossals hasta unirse con la Quadra Segona, y desde allí hasta la calle Pic Bovalar.

- Quadra de la Casserna hasta la Ronda y al norte Quadra Penyeta Roja.



#### 4.4.2. Vías pecuarias

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, se trata de rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Las vías pecuarias que discurren por el término municipal son:

- VP 1 Cañada Real de Zaragoza
- VP 2 Cordel Real de Aragón
- VP 3 Vereda de Almassora a la Venta del Pigós (Vía Augusta)
- VP 4 Vereda de La Pedrera
- VP 5 Vereda de La Enramada
- VP 6 Vereda de la Montaña Negra
- VP 7 Vereda de la Cuesta de Borriol
- VP 8 Vereda del camino Caminàs
- VP 9 Colada del Camino de las Villas
- VP 10 Colada del Algepsar

#### 4.4.3. Rutas escénicas

Se han escogido por sus valores intrínsecos o por la especial visión que ofrecen de elementos destacados del paisaje. Se definen las siguientes:

- Carretera del Desert de les Palmes

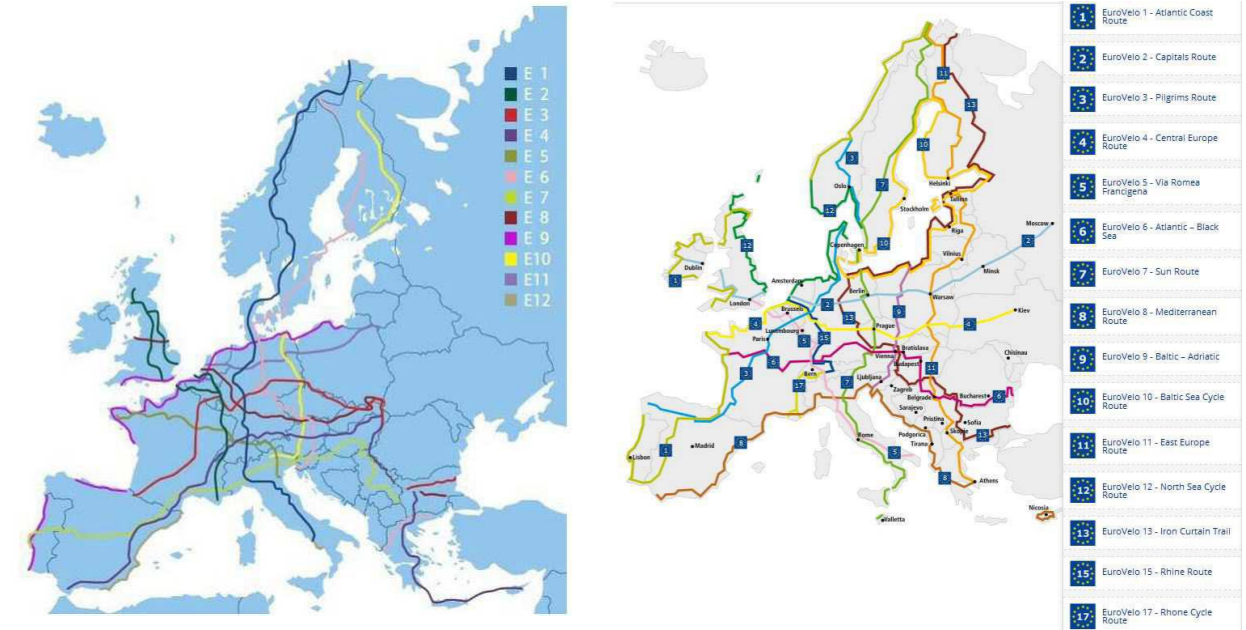
- Carretera del Coll de la Garrofera (a La Coma)
- Camí i Sèquia de l'Obra
- La Mota del Riu Sec
- Avenida Ferrandis Salvador-Parque Litoral
- Camí Vell d'Alcora i Ribesalbes
- Universidad-centro de la ciudad-puerto
- Canal de la Cota 100
- Sendero de Raca
- Sendero de la Lluna Plena

#### 4.4.4. Senderos y caminos históricos

Se han incluido los que tienen un especial significado en la historia y desarrollo de la ciudad y del campo, así como los que conectan el término municipal con los colindantes.

En este apartado se incluyen:

- El sendero de gran recorrido **GR-92** (sendero que transcurre por caminos, sendas y viales a lo largo de todo el litoral mediterráneo, desde la frontera con Francia, en Port-Bou, hasta su enlace con el GR-7 en Tarifa y cuyo trazado en el término de Castellón coincide con la Vía Augusta), aunque actualmente este sendero no se encuentra señalizado en el término municipal de Castellón.
- El sendero europeo **E12**, que recorre el arco mediterráneo desde Ceuta hasta Salerno siguiendo el litoral, con una longitud total de 1600 km. A continuación se muestra una imagen de este sendero europeo, y del recorrido eurovelo 8 (cuyo trazado resulta parcialmente coincidente con el anterior):



Fuente: <http://www.era-ewv-ferp.com/walking-in-europe/e-paths/> y <http://www.eurovelo.org/>

- El sendero de gran recorrido 33 (**GR-33**), conocido como Sender de la Lluna Plena, que comunica la costa con el interior de la provincia de Castellón.

A continuación se citan todos los caminos históricos o tradicionales considerados:

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| - Vía Augusta                | - Camí de Vinamargo  |
| - Camí d'Almalafa            | - Camí Caminàs       |
| - Camí Vell de la Mar        | - Camí de Sant Josep |
| - Camí de la Donació         | - Camí Fondo         |
| - Camí del Serradal          | - Camí de la Plana   |
| - Camí Vell de Barcelona     | - Camí de Lledó      |
| - Camí de Borriol a la Costa | - Camí d'Alcora      |
| - Camí del Collet            | - Camí d'En Riera    |
| - Camí del Algepsar          | - Camí de València   |
| - Camí de Boira              | - Camí d'Almassora   |
| - Sendero GR-33              | - Camí de l'Obra     |
| - Camí de la Travessera      | - Camí de la Ratlla  |



- Camí del Romeral
- Camí de Canet
- Camí dels Molins
- Camí de la Taixida
- Camí del Fadrell
- Camí del Francés
- Camí dels Mestrets
- Camí de la Colomera
- Camí del Castell

#### 4.4.5. Cauces naturales

Comprende tanto la zona de dominio público hidráulico en sentido estricto, como las zonas de servidumbre y policía. En la medida en que la zona de policía, de 100 metros de anchura, abarca también la de servidumbre, de cinco metros de anchura, ambas aparecen grafadas en una franja única de 100 metros dispuesta longitudinalmente respecto de los cauces.

#### 4.4.6. Canalización subterránea

Se corresponde con el tramo del cauce del río Seco que quedó soterrado tras la ejecución del proyecto promovido por la Confederación Hidrográfica del Júcar. El encauzamiento se llevó a cabo con el propósito de proteger la zona de la Universitat Jaume I y el área metropolitana de Castellón de la Plana, dando continuidad a la zona urbana, evitar el corte de la carretera N-340 y facilitar el acceso al litoral.

#### 4.4.7. Regadíos históricos

Su incorporación obedece a los mismos criterios que justifican la inclusión de los bancales de piedra seca.

En la Plana de Castellón no existe una única organización de riego que comprenda multitud de localidades y pueblos, sino que se han generado a lo largo de los años tres grandes sistemas hidráulicos que, en el siglo XIII, se plasmaron con cuatro comunidades de regantes: las de Castellón, Almassora, Vila-real y Borriana, a las que a partir del siglo XIV se añade Nules.

La morfología del sistema de riego que surgió en época islámica es la misma que ha llegado hasta la actualidad, una acequia que circula por una cota más baja y abraza las tierras más próximas al cauce del río (acequia de Almalafa) y otra que discurre por su cota más elevada, abrazando el máximo posible de tierras que le permite la circulación por gravedad (Acequia Mayor de Castellón).

Las huertas situadas en las cercanías de la Alquería de Fadrell (situada en las inmediaciones de la actual de la ermita de Sant Josep) recibían las aguas del río mediante el subsistema de riego constituido por la ya mencionada acequia de Almalafa, la cual discurre próxima al Caminàs que en este sector ejerce la función de acequia madre. La acequia Mayor desempeña la misma función como acequia madre pero abasteciendo a las alquerías más septentrionales, que dieron lugar a la ubicación actual del casco urbano de Castellón, construida durante los años 50 del siglo XIII.

Este sistema de regadío continuó a lo largo del tiempo hasta que a finales del siglo XIX se construyó el pantano de María Cristina, en el extremo oeste del término municipal, lindando con Alcora y Onda. Las aguas embalsadas, conducidas por el moderno Canal que sigue la cota 100 o canal del Pantano, pusieron en regadío una extensa zona situada al oeste y al norte. Otra transformación importante que se produjo durante el siglo XX fue la desecación de una antigua albufera, conocida como el Quadro compartida con Benicàssim, que fue destinada al cultivo del arroz utilizándose las aguas del caudaloso manantial del Molí de la Font, cuyo topónimo actual se mantiene como "Coto arrocero".

La acequia Mayor es la arteria principal de la huerta histórica de la Plana, conduciendo las aguas procedentes del Mijares hasta el Molí de la Font, cruzando el término municipal de norte a sur en paralelo al mar. El primer tramo de la acequia es subterráneo y en él cabe destacar la existencia del sifón que cruza la Rambla de la Viuda que en la actualidad se encuentra en perfecto estado. Las aguas llegan hasta la casa de les Reixes donde está el partidador de aguas de Almassora y Castellón, que divide el caudal destinado al riego para cada una de esas dos poblaciones, desde aquí la acequia Mayor discurre bajo tierra hasta llegar al barranquet punto en el que la acequia de Almalafa toma la parte del caudal necesaria para regar las tierras de Fadrell. Después de la ermita de Sant Jaume está el partidador de las acequias de Almalafa y Vinamargo. Saliendo de Fadrell, la acequia Mayor riega la partida de Censal.

#### 4.4.8. Áreas de conexión

Son aquellas zonas que dotan de continuidad los diferentes espacios de la Infraestructura Verde; especialmente se han incluido aquellas zonas de conexión que por sus valores ambientales realizan funciones de conectores ecológicos, y por tanto permiten permeabilizar dicha Infraestructura Verde hacia los diferentes ámbitos.

En estas áreas de conexión se ha incluido la cantera situada junto a la Ermita de la Magdalena, la explotación y abandono de la misma ha generado un impacto significativo en el entorno en el que se inserta (especialmente vulnerable por su cercanía a un recurso de elevado valor como es el Ermitorio de la Magdalena), y apreciable desde diferentes puntos de observación. Por todo ello, este espacio se ha incluido como área de conexión de conformidad con lo establecido en la Directriz 107.k de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), en el que se especifica que el desarrollo de planes de integración de

los espacios mineros abandonados y degradados, su integración en la infraestructura verde y reconversión de los mismos, especialmente de las explotaciones mineras próximas a los núcleos urbanos, espacios naturales protegidos y en el litoral.

Además de los espacios citados, se han incluido como áreas de conexión los **espacios auxiliares en las infraestructuras**. Estos espacios están constituidos por los diferentes elementos de enlaces de las infraestructuras, como son las rotondas, espacios residuales de enlaces, etc. Se han incluido en la Infraestructura Verde por tratarse de zonas, generalmente con vegetación, y que pueden suponer un recurso de conexión ecológico entre diferentes zonas que componen la Infraestructura Verde.

Junto al plano general de la infraestructura verde, en la versión preliminar sometida a información pública, se opta por confeccionar otro de la "Infraestructura verde urbana", a escala 1/10.000, que permite, por su grado de detalle, la representación gráfica de elementos que no aparecen en el primero. En esta versión, para evitar confusiones, y puesto que ya se tiene elaborada la infraestructura verde pormenorizada, se remite a esta última a la hora de ampliar la escala.

#### 4.5.- Configuración a escala urbana.

Con idéntica finalidad, pero de manera más detallada y con la **voluntad de extender la Infraestructura Verde del territorio a los tejidos urbanos**, se particularizan los elementos que complementan la **Infraestructura Verde a escala urbana** y se indican los criterios que han orientado su delimitación, de conformidad con la directriz 78 "Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial" de la ETCV y el Capítulo I del Título I de la LOTUP. Tal y como se menciona en el apartado anterior, puesto que ya se dispone de la ordenación pormenorizada, se remite a los planos de la infraestructura verde del Plan de ordenación Pormenorizada para la ampliación de escala de la infraestructura verde urbana.

Se ha procurado lograr una **red interconectada** capaz de generar **espacios inclusivos, saludables y de calidad para la ciudadanía**, integrando de manera efectiva todos los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico, agrícola y cultural, así como sus conexiones, atendiendo especialmente los siguientes criterios de inclusión para conformar esta red:

- Consideración del **agua** como elemento articulador, estableciendo una estrecha relación con el sistema vegetal (cauces, canales, ecosistemas húmedos y/o masas de aguas).
- Presencia de **arbolado y vegetación** que, además de su función ecológica y contribución a la biodiversidad urbana, genere espacios urbanos confortables y de calidad para la ciudadanía

(sombra, reducción niveles de CO2, arbolado monumental, etc.).

- Existencia de **carril bici** o previsión de su construcción según el Plan Director para el uso de la bicicleta en Castellón de la Plana.
- Situación o previsión de **peatonalización** según el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial de Castellón de la Plana (2016-2024); expectativas de peatonalización expresadas por la ciudadanía durante el proceso de participación llevado a cabo; o bien sugerencia de peatonalización propuesta en el Estudio y propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana para revitalizar ejes estructurantes en ámbitos vulnerables.
- Existencia de **riesgos** que aconsejen preservar ciertos suelos.
- **Permeabilidad del suelo**, con efectos positivos en el control del riesgo de inundación mejorando el drenaje superficial del territorio aplicando Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), de conformidad con el artículo 23 del Decreto del PATRICOVA y los objetivos planteados en la EDUSI de Castellón, que limiten la escorrentía superficial permitiendo que el agua se infiltre a través del suelo y se evapore posteriormente desde la superficie o bien sea evapotranspirada por la vegetación. La instalación de SUDS con residuos de cerámica para pavimentos urbanos ya se contempla en la EDUSI de Castellón. Esta permeabilidad, por otra parte, contribuiría a reducir el efecto isla de calor que, debido al sellado de las superficies naturales con hormigón y asfalto junto al efecto de los automóviles motorizados y los aparatos de aire acondicionado, provocan un incremento de temperatura en la ciudad.
- Potencial para **conectar y articular espacios de interés (paisajísticos, ambientales, culturales o sociales)**, priorizando las trazas de la red hídrica y de caminos históricos, especialmente en áreas potencialmente capaces de resolver la **continuidad de la infraestructura verde urbana con el resto de elementos relevantes a escala municipal** (Riu Sec, barrancos, red de acequias, camí de la Mar, Camí de Lledó, Camí de Vinamargo-Barranco de Fraga, etc.).

En la medida de lo posible, se ha procurado vincular los grupos periféricos con el tejido urbano de la ciudad formal de Castellón, integrando estas preexistencias en el planeamiento, o adecuando su conexión mediante recorridos de la Infraestructura Verde cuando su ubicación alejada no parecía óptima para ello (como es el caso de los grupos Virgen del Pilar-Benadressa, cuya articulación se propone a través de la Quadra de la Breva y el Camí Vell de Ribesalbes; o Roquetes, que lo haría a través del recorrido verde proyectado junto a la Acequia Mayor).

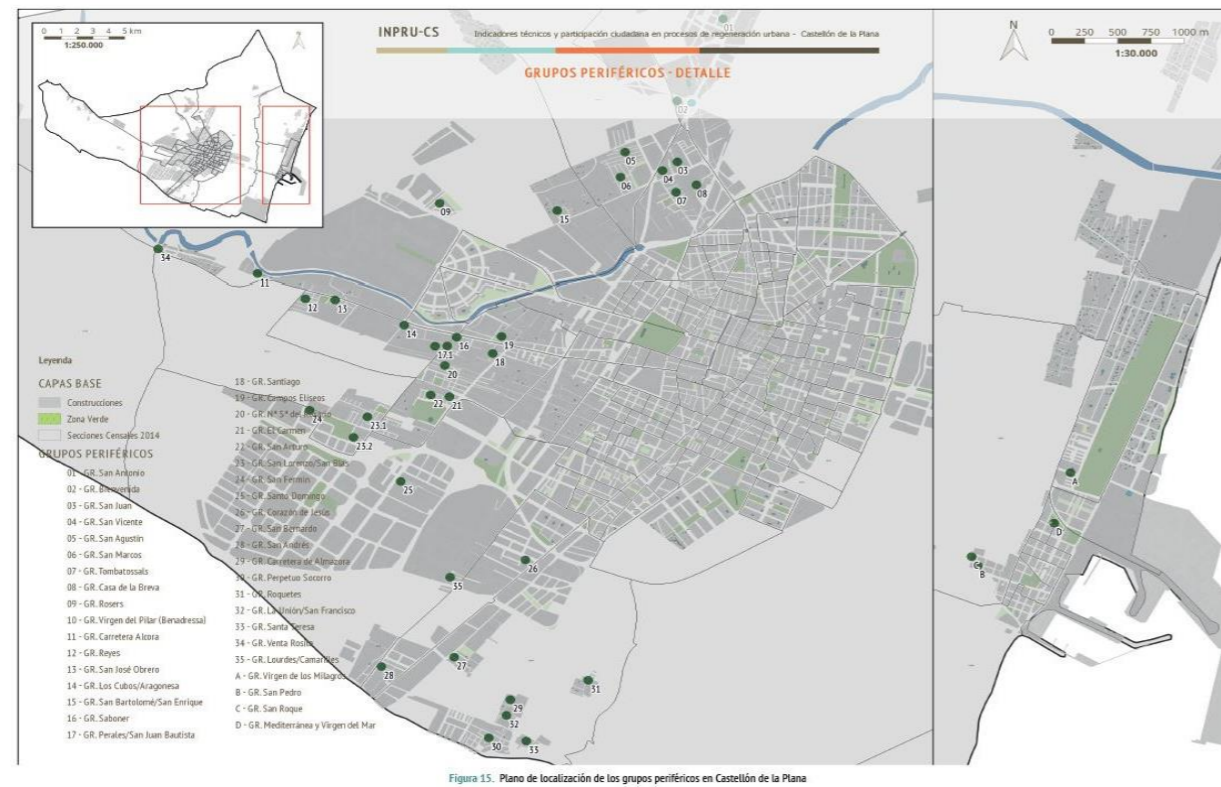


Figura 15. Plano de localización de los grupos periféricos en Castellón de la Plana

(Imagen: Plano de localización de los grupos periféricos, del Estudio y Propuesta de ARRU elaborado para la revisión del Plan General)

Con esa intencionalidad, expuesta anteriormente, se detalla a continuación la consideración de todas estas intenciones en la **definición de la Infraestructura Verde** urbana incorporando los espacios que deben integrarla, de conformidad con el artículo 5 de la LOTUP:

#### Espacios de elevado valor cultural y/o paisajístico

Se incorpora todo el patrimonio cultural, artístico o histórico declarado (BICs, BRLs y otros bienes catalogados), **incluyendo los espacios abiertos y las escenas urbanas relevantes de sus entornos de protección.**

- **Conjunto Histórico-Artístico del Parque Ribalta y las Plazas de la Independencia y Tetuán (BIC):** Aunque todavía no hay una aprobación definitiva del Plan Especial Ribalta-Tetuán, se incluye los tramos de viarios que articulan y ponen en relación el conjunto del Parque Ribalta, la plaza de toros y el Hospital Provincial. Estos viarios son la Avenida del Dr. Clará (que dispone de carril bici) y el tramo arbolado de la Avenida Pérez Galdós (junto al parque y hasta la Ronda Mijares).

- **Núcleo Histórico Tradicional (BIC-BRL)**, que engloba el Primer Recinto de Murallas del S. XIII y el Segundo Recinto de Murallas del S. XIV: Se incluye toda la trama viaria (parcialmente declarada BRL), que engloba los entornos de protección de la Lonja del Cádiz (BIC), del Palacio Episcopal (BIC), el edificio del Ayuntamiento (BIC), la Concatedral de Santa María (BIC) y el campanario "El Fadri" (BIC). Entendemos que el plano del viario constituye parte de la escena urbana tradicional del núcleo histórico, contribuyendo a la configuración de la escena urbana del conjunto junto con las fachadas de los elementos patrimoniales presentes (los BICs y BRLs mencionados y otros bienes arquitectónicos o etnológicos catalogados). Esta trama se encuentra peatonalizada en su totalidad y en algunos tramos presenta el adoquinado original, reutilizado en su urbanización.
- **Tercer recinto de murallas del S. XIX (BIC zona arqueológica):** La delimitación de la zona de protección arqueológica se en el área donde se situaba el recinto de murallas edificado en la ciudad a partir de 1837, derribada, reconstruida parcialmente a partir de 1973 y abandonadas de nuevo a partir de 1882, quedando en ruinas y quedando tan sólo algunos tramos aislados a final de mes, por lo que se ajusta a los planos existentes y a los tramos de muralla encontrados (plaza Dolçainer, carrer Gaibel, plaza de la muralla Liberal, avinguda del Mar y la esquina de la calle Prim con Marqués de la Ensenada).

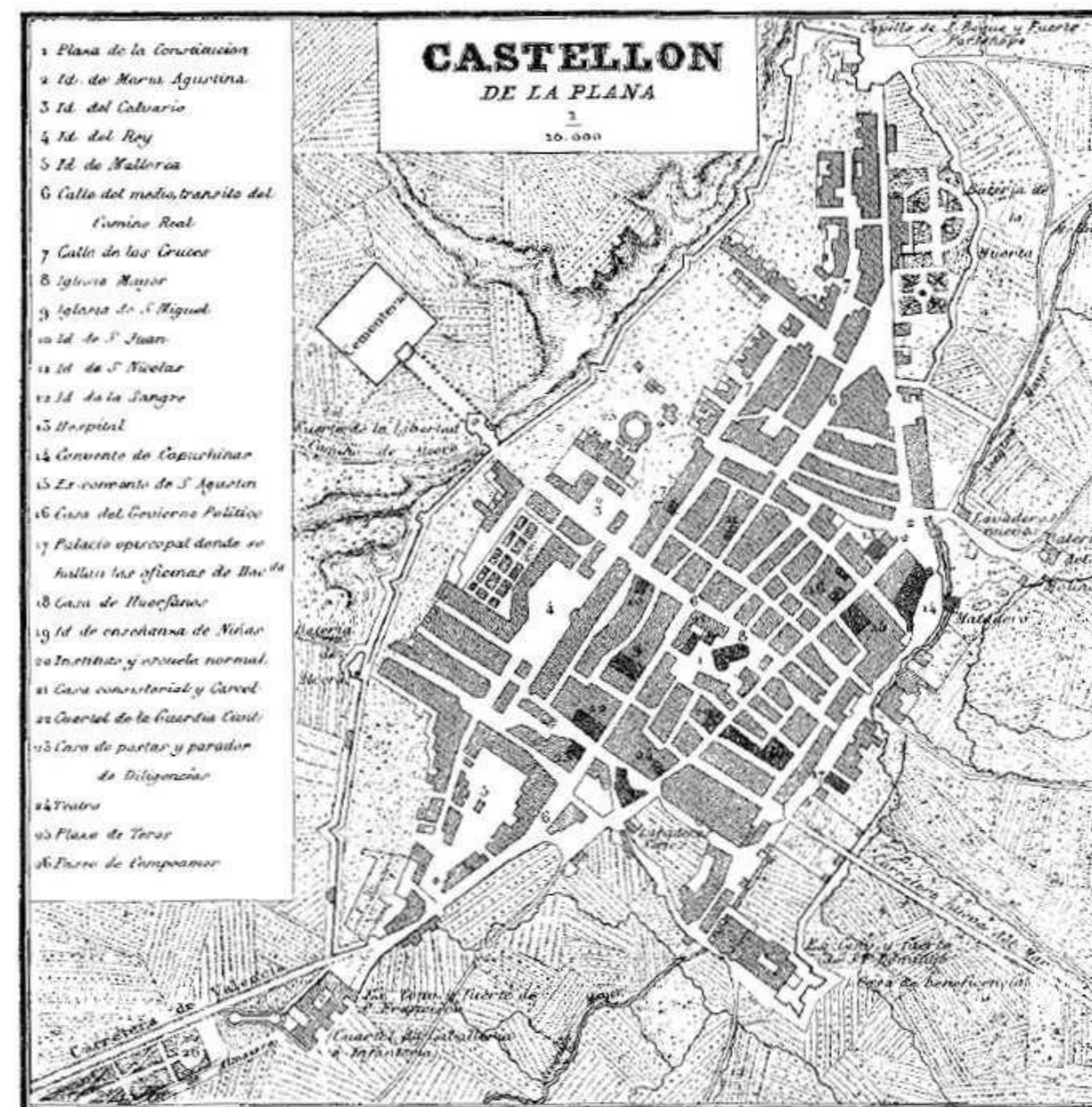
Atendiendo a su relevancia histórica pero teniendo en cuenta que el bien protegido (la muralla) tiene una presencia muy limitada en realidad, hemos optado por incluir íntegramente los tramos de las rondas Mijares y Magdalena, así como las calles San Roque, Gobernador Bermúdez de Castro y Trinidad que quedan dentro del conjunto; e incorporar sólo parcialmente el resto de espacios libres, descartando fragmentos de calles incompletos y considerando, por el contrario, que los tramos de calles deben corresponderse con manzanas completas, priorizando aquellas capaces de poner en valor la muralla y lograr una continuidad y una coherencia integral. Así, se incluyen:

- El Camino de la Plana (bulevar peatonal con palmeras, hasta el colegio Isabel Ferrer y el Instituto de La Plana).
- La plaza Clavé y la calle San Luis, colindantes con el límite del entorno de protección arqueológica del centro histórico, que cuentan con arbolado y aceras amplias para los viandantes y podrían conectar y poner en valor el arbolado monumental en ese ámbito (olivera de la Avinguda Rei en Jaume y el ficus de la plaza María Agustina).
- La calle Madrid (adyacente a la plaza de la muralla Liberal, con amplias aceras arboladas y con un final de perspectiva que enmarca el Ficus de la plaza Maria Agustina)

- La Avinguda del Mar (recorrido verde que articula la Infraestructura Verde a escala municipal).
- La avenida de los Hermanos Bou (que conecta zonas verdes y elementos de interés -como el Museo de Bellas Artes, el edificio PROP, equipamientos docentes y los antiguos juzgados- con carril bici y espacios arbolados).
- La calle Santo Domingo y el tramo de la calle Maestro Ripollés en el que está prevista la construcción de carril bici según el Plan Director de la Bicicleta, entre la calle Lagasca-Crevillente y la Avenida Casalduch (que vertebraría con el carácter de recorrido verde este entorno)
- El tramo de la calle Herrero entre la calle Orfebres Santalineia y la plaza de la Paz, con carril bici previsto para la Fase II del Plan Director de la Bicicleta, así como el tramo de la calle Convent de Sant Francesc y la calle Orfebres Santalineia que conectan zonas verdes y dotaciones con la calle Trinidad.
- El tramo de la avenida Dr. Clarà que cuenta con carril bici entre la Ronda Mijares y la Gran Vía Tárrega Montebancho.
- La avenida Pérez Galdós, que conecta este conjunto con la Vereda de la Enramada y el Riu Sec.
- **Antigua traza de la acequia Mayor:** Se trata de un elemento recogido en el catálogo de etnología (C-E-86) con una **fuerte influencia en la morfología urbana de Castellón.**

Aunque en la actualidad la conducción de agua ha sido desviada por el cinturón de ronda, y el antiguo cajero se ha habilitado como conducción del sistema urbano de recogida de aguas modificando su recorrido en algunos tramos para evitar su paso por debajo de cualquier edificación y garantizar que circule únicamente por debajo del viario público; históricamente la acequia Mayor ha constituido un límite claro (junto con las murallas) orientando el crecimiento urbano hacia el oeste y preservando el paisaje agrario regado por la misma. Es a partir del siglo XIX, tras la construcción del Tercer Recinto de Murallas, cuando la ciudad integra en el interior del recinto fortificado una gran parte del recorrido de la acequia, dejando con el paso del tiempo una huella evidente en el trazado sinuoso de la calle Gobernador Bermúdez de Castro y de la avenida Casalduch, así como en la abundante presencia de patrimonio hidráulico en zonas verdes y jardines existentes en la actualidad.

La puesta en valor de esta traza como parte integrante de la Infraestructura Verde está motivada tanto por su propio valor cultural como por su capacidad de articular y dotar de contexto otros elementos patrimoniales de Castellón.



*Plano publicado por Coello en el año 1852 juntamente con el de las cercanías o contornos y los de Morella y Peñíscola con un gran mapa de la provincia. En él constan las murallas fuertes y baterías que pretendían convertir la ciudad en inexpugnable fortaleza*

- La red viaria y de espacios públicos de los suelos urbanos próximos a la costa, dada su pertenencia a las unidades de paisaje del litoral y del puerto de Castellón.
- La **red de cuadras, vías pecuarias y caminos tradicionales** que, adaptados a la topografía, han ordenado el territorio históricamente (Vía Augusta, el Caminàs, itinerario hasta la Basílica de Lidón, Romería de las Cañas, Avinguda Enrique Gimeno, etc.) y parece especialmente oportuno al considerar las conclusiones del proceso participativo llevado a cabo durante la redacción del Plan



General de Castellón, que reclama el calmado del tráfico y puesta en valor de estos recorridos.

- El **resto de elementos catalogados**, convenientemente integrados en recorridos y áreas de que favorecen su percepción e interpretación.

### Zonas críticas

Por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen, se integran en la Infraestructura Verde los suelos afectados por riesgo de inundación, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana), y se ha regulado una normativa particular para el tratamiento que resulta conveniente a cada uno de ellos, de manera coherente a la delimitación y las medidas establecidas en el Estudio de Inundabilidad elaborado.

**Áreas potencialmente adecuadas para mantener la estructura, la funcionalidad** y la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, incluyendo espacios relevantes ubicados en suelo urbano y en suelo urbanizable, con **funciones de conexión e integración paisajística** de dichos espacios **con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos.**

- **Recorridos vinculados a los equipamientos y dotaciones más frecuentadas**, apostando por una **función social del espacio público** que favorezca la convivencia y la relación social de manera inclusiva (atendiendo criterios de género, cuestiones de accesibilidad universal, etc.) Se han tenido en cuenta, principalmente, los colegios y los centros de asistencia sanitaria, dado que principalmente son usados por población sensible (niños, niñas, personas mayores, personas con una movilidad dificultada por la edad o la enfermedad, así como las personas que les acompañan que, en ocasiones, deben empujar carritos de bebé o sillas de ruedas para resolver estas tareas de cuidado). Por otra parte, también se han atendido otros edificios que adquieren un papel relevante en las tareas cotidianas de la población (como centros administrativos, de ocio, o mercados) y las zonas verdes existentes o propuestas. Con todo ello, se ha procurado diseñar una red de **espacios libres para la articulación de la Infraestructura Verde Urbana** en la que se priorizaría la calidad urbana y se cuidará especialmente el bienestar de peatones y ciclistas.

De manera coherente con las acciones propuestas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2016-2024, se ha propuesto en algunos ámbitos, como Rafalafena o el Grao, una estructura de

supermanzanas que reordenarían la red viaria disponiendo en su interior una red sin tránsito de paso con preferencia de uso peatonal y dejando en el perímetro la red básica de tráfico motorizado.

- **Recorridos verdes.** Evidentemente, todo el entramado de caminos y vías completo, incluido en la Infraestructura Verde urbana, está relacionado y coordinado con los Recorridos Verdes pertenecientes a la red primaria definidas en Castellón, descritas anteriormente y pormenorizadas a escala urbana.

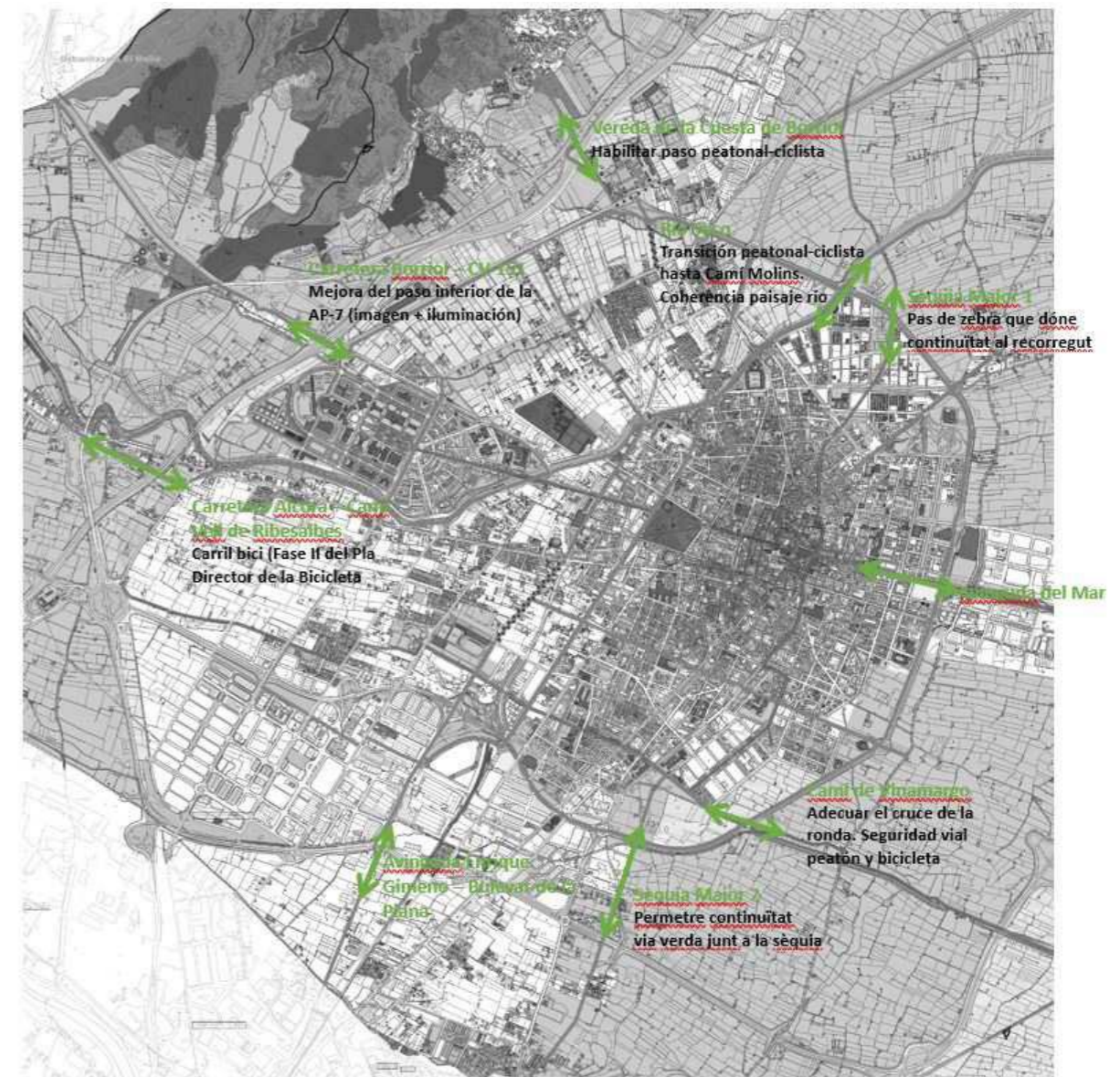
Como se aprecia en los planos de ordenación de Infraestructura Verde, tanto los ejes que vertebran las conexiones este-oeste como los que lo hacen en sentido norte-sur, tienen una especial relevancia en el entorno urbano, brindando una oportunidad para equilibrar las oportunidades y cohesionar el entramado urbano entre los distintos barrios de la ciudad.

Aunque el trazado de los recorridos verdes ya se ha tratado anteriormente, nos interesa señalar la relevancia de algunos de estos recorridos en su tramo urbano:

- El eje previsto entre el camí d'Almalafa hasta la Quadra Natora y el Riu Sec permite un recorrido extenso que atraviesa espacios de carácter muy diverso. A partir del camino de Vinamargo continúa su trazado a través de las calles Río Esca, Río Sènia y río Júcar hasta llegar al parque Mérida, donde finalmente sigue su trazado junto al grupo San Lorenzo hacia la Quadra dels Cubs hasta el cauce del Riu Sec. En la práctica, este recorrido facilita el acceso y la relación entre distintas zonas verdes, equipamientos deportivos y dotaciones educativas.
- La continuidad de la Acequia Mayor, en una de las zonas urbanas donde su canalización se encuentra soterrada, se proyecta a través del paseo del Río Nilo, y los parques del Censal y del Geólogo José Gómez Royo para recuperar a continuación la traza original de la acequia a través de la Avenida Casalduch.
- La atención y adecuado tratamiento de algunas de estas vías contribuiría a las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas en algunas áreas vulnerables de Castellón, posibilitando la continuidad entre los ejes estructurantes de esas actuaciones y el resto de la ciudad (por ejemplo, la proyección que adquiriría la calle Segorbe hasta el centro urbano a través de la ronda de la Magdalena o hacia el edificio de la antigua caserna pasando junto a los grupos Tombatossals, San Vicente y San Agustín.

**Áreas de conexión entre la Infraestructura Verde Urbana y la municipal** que requieren de un tratamiento particular:

- **Vereda de la Cuesta de Borriol**, con el fin de permeabilizar las conexiones norte-sur en esta área y posibilitar el acceso no motorizado a las sierras de Borriol y del Desert de les Palmes, atravesando las infraestructuras viarias (AP-7 y N-340). También permitiría reforzar la conexión ecológica y funcional, junto al Barranc dels Canters, entre las urbanizaciones y dotaciones existentes en la ladera de la sierra y la ciudad.
- **Río Seco**. En este punto se propone dar continuidad al arbolado a ambos lados de la ronda para identificar visualmente el recorrido verde junto al cauce del río y posibilitar un auténtico eje vertebrador sobre su traza (que se encuentra cubierta en la zona urbana y presenta un tratamiento duro en esta salida).
- **Acequia Mayor**. El recorrido verde propuesto permitiría interpretar y poner en valor el antiguo trazado de esta acequia, con una notable incidencia en el paisaje y en la morfología urbana de Castellón. Para ello deberían adecuarse las intersecciones de este recorrido con la ronda que, actualmente, limita su continuidad. El cruce de la ronda próximo al Parque dels Jocs Tradicionals parece sencillo de lograr pintando únicamente un paso de cebrá original, pues la urbanización de esta vía ya cuenta con un rebaje en ese punto. Sin embargo, en el cruce de la ronda en la zona del Molino Casalduch, pese a la presencia de elementos de valor paisajístico que permiten identificar el curso de agua (chopos y vegetación de ribera, chimenea, molino, etc.), es necesario posibilitar la continuidad física del recorrido que, actualmente, se encuentra bloqueado por biondas de hormigón.
- **Camí de Vinamargo**. El recorrido verde junto a este camino permitiría conectar en la dirección este-oeste caminos históricos como la Quadra dels Cubs, el Camí Vinamargo, el Caminàs, y el Camí d'Almalafa, cohesionando espacios actualmente aislados (Grupo San Lorenzo, parque Mérida, zona deportiva Gaetà Huguet, centro comercial, centros educativos, ermita de Sant Josep, villa romana, etc.)
- **Carretera Alcora – Camí Vell de Ribesalbes**. Mediante la construcción de un carril bici se mejoraría notablemente la permeabilidad transversal limitada por la autopista y la nacional.
- **Carretera Borriol – CV-151**. El carril bici existente se utiliza frecuentemente para pasear y correr, además de para ir en bicicleta.





## 5. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Conforme al artículo 24.1 de la LOTUP, la red primaria está formada por un conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Son elementos necesarios de la red primaria los siguientes:

### a) RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES

Se trata de las comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.

- Red ferroviaria
- Red viaria: carreteras estatales, autonómicas, provinciales y locales.

### b) RED VIARIA ESTRUCTURANTE

- Red viaria de calles, avenidas o plazas de primer rango en el término municipal.
- Red de transporte público, urbano o metropolitano.

Transporte público TRAM (el existente y el previsto)

Autobuses

Ferrocarril

### c) RED DE ELEMENTOS DE CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

- Recorridos verdes
- Carril bici
- Vía litoral
- Vías pecuarias
- Caminos históricos

### d) DOTACIONES: ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

De las zonas verdes y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

### e) INFRAESTRUCTURAS: REDES DE SERVICIOS URBANOS.

- Red de riego: Acequias
- Red de saneamiento
- Red de agua potable
- Gas natural
- Línea eléctrica de alta tensión

- Línea eléctrica prevista

En el plano B. Red Primaria se definen los elementos integrantes de esta red.

## 5.1. Red interurbana de comunicaciones

### 5.1.1. Red ferroviaria.

Existen tres líneas ferroviarias:

- La línea del ferrocarril Valencia-Barcelona. Es de titularidad estatal. Discurre de Norte a Sur del término municipal, a cielo abierto o soterrada.
- El ferrocarril de les Palmes al Grau de Castelló.
- El acceso ferroviario al puerto de Castellón por el lado sur. Trazado proyectado, por el Ministerio de Fomento, incluyendo la estación intermodal a desarrollar junto a las instalaciones portuarias.

### 5.1.2. Red viaria: Carreteras estatales, autonómicas, provinciales y locales.

Como carreteras estatales, tenemos:

- AP-7 (La Jonquera-Guadiaro). Atraviesa el término municipal en dirección noreste – suroeste, con dos carriles de circulación en cada sentido. Tiene dos puntos de acceso en este término municipal: Castellón Norte y Castellón Sur.
- N-340 (Barcelona-Cádiz). Atraviesa el término municipal en dirección noreste – suroeste, igual que la autopista AP-7, cuyo trazado es casi paralelo a ésta en una longitud importante de su recorrido en el término municipal. Tiene un carril de circulación en cada sentido. Conecta, en la parte norte del término, con la CV-144, la CV-147 (acceso al Desert de las Palmas) y la CV-149 (acceso a Benicassim), y con la N-225 (Teruel-Grao de Castellón).
- CS-22 (acceso al Puerto). Enlaza con la N-340 en el límite sur del término municipal. Se contempla en el Plan General Estructural su conexión con la CV-10, según trazado estudiado por la Consellería de Infraestructuras.

Como carreteras autonómicas:

- CV-10 (La Vilavella- La Jana). Atraviesa el término municipal en la parte oeste. Tiene dos carriles de circulación en cada sentido y enlaza con: la CV-151 (acceso a Borriol) y la CV-16 (acceso a Alcora).

- CV-16. Acceso a Alcora.
- CV-17 (carretera Ribesalbes). Enlaza la CV-10 con la ronda de circunvalación de Castellón.
- CV-18. Acceso a Almassora.
- CV-144. Conecta la N-340 con la CV-149.
- CV-149. Acceso a Benicasim.
- CV-151. Acceso a Borriol, conectando con la CV-10.
- CV-183. Acceso al Grao desde Almassora, conectando con la N-225.

Como carreteras provinciales:

- CV-147. Acceso al Desert de les Palmes, conectando con la N-340.
- CV-189. Acceso a Ribesalbes.

Y como locales:

- Carretera de La Coma. Enlaza la antigua N-340 con la CV-10.

### 5.1.3 Infraestructura portuaria.

- Infraestructura portuaria del Grao. De titularidad estatal.

### 5.1.4 Infraestructura aeroportuaria.

- Aeródromo deportivo del Pinar. De titularidad municipal. Situado junto a la playa del Gurugú.
- Helipuerto del Hospital General de Castellón.

## 5.2. Red viaria urbana estructurante.

### 5.2.1. Red viaria de calles, avenidas o plazas de primer rango en el término municipal

Incluye los viales y espacios libres que estructuran la red viaria del municipio. Se han considerado las siguientes:

- **Circunvalación:**

- Ronda de Circunvalación a la ciudad, con la que enlazan las vías de ámbito provincial y autonómicas. Está consolidada en los tramos norte, este y sur. En el Plan General Estructural se propone el trazado que la completa en el lado oeste, desde su enlace con la CV-151 (Borriol) a la CV-17 (Ronda Sur).

- **Cruzando la ciudad en sentido norte-sur:**

- Cuadra Morterás. Enlaza la avd. Sos Baynat, la CV-16 (acceso Alcora) y la Ronda Sur, hasta el nudo de conexión N-340 y CS-22. Facilita la conexión del parque logístico de la Universidad Jaume I con las zonas de uso industrial-terciario situadas al sur de la Ronda Circunvalación. Está urbanizado su tramo sur. El tramo norte sigue el trazado de un camino histórico.

- Avd. de Europa. Debe constituir el eje estructural de la zona industrial situada entre la Ronda de Circunvalación (CV-17) y la autovía de acceso al puerto (CS-22).

- Avd. Ribesalbes – Cuadra Salera.

- Avd. Camp de Morvedre. Conecta la CV-151 (acceso a Borriol) con la estación del ferrocarril y la Ronda de Circunvalación por el sur. Está urbanizado el tramo sur, entre la avd. Ribesalbes y la Ronda de Circunvalación. El trazado propuesto persigue los siguientes objetivos:

- Cerrar un anillo de circunvalación de la ciudad más consolidada.
- Conectar los accesos a la ciudad desde Borriol y Alcora con el intercambiador modal FFCC-autobús-TRAM.
- Proporcionar una circulación fluida del tráfico de paso (red primaria) y discriminar las funciones de accesibilidad a los terrenos/solares colindantes.

El funcionamiento de este vial requiere:

- La obtención de los terrenos y urbanización del tramo norte, incluido en el sector Cremor (residencial).
- La urbanización del tramo central, situado sobre el túnel del ferrocarril, entre los sectores de suelo residencial Enrique Gimeno y Camp de Morvedre, conectando la avd. Alcora con la de Ribesalbes.

- Avd. Enrique Gimeno (antigua N-340). Siguiendo el trazado de la antigua N-340, conecta el tramo Norte de la ronda de circunvalación con la estación del ferrocarril y la avd. Camp de Morvedre.

Atraviesa zonas semiurbanizadas en el borde norte de la ciudad, de carácter industrial, y el sector previsto de uso residencial Borriolench.

- Avd. Enrique Gimeno (antigua N-340). Sigue igualmente el trazado de la antigua N-340 hasta el límite sur del término municipal y su conexión con el municipio de Almassora. Se propone, sobre su traza, la implantación de la plataforma de la línea 2 del TRAM Castellón-Almassora.
- Avd. Barcelona – avd. Villarreal (antiguo trazado del ferrocarril). Enlaza las siguientes dotaciones: Estadio Castalia, Parque Pont de Ferro, Paseo Ribalta, centro comercial, pabellón polideportivo “Ciutat de Castelló”, por lo que sería conveniente potenciar su carácter de recorrido verde, favoreciendo el tránsito peatonal y ciclista.
- Avd. Benicassim – Ronda Magdalena – Ronda Mijares – Avd. Valencia.
- Rosa M<sup>a</sup> Molas - Avd. Lidón - Calle Gobernador - Avd. Casalduch.

- **Cruzando la ciudad en sentido este-oeste:**

- Avd. Chatellerault – avd. Burriana – Parque Oeste - prolongación calle Jacinto Benavente. Prolongación de la avd. Chatellerault hasta enlazar con la Ronda de Circunvalación en el tramo oeste. Nuevo eje viario propuesto en la zona sur de la ciudad, que cruza la ciudad en sentido este-oeste conectando con la Ronda de Circunvalación en ambos extremos. Este vial definirá el borde de la ciudad en la parte sur-oeste y limitará su crecimiento.
- Avd. del Mar – Paseo de Morella – Paseo Universidad. Es el eje más importante por su longitud. Conecta el núcleo urbano del Grao (y el puerto de Castellón) con la Universidad Jaume I, atravesando completamente el núcleo urbano. Su carácter y funcionalidad cambia en los diversos tramos de su recorrido.
- Avd. Hnos. Bou. Eje viario histórico que conecta la ciudad con el núcleo urbano del Grao.

- **En la zona litoral:**

- Camino de la Ratlla. Enlaza la CV-149 con la línea de costa (avd. Ferrandis Salvador).
- Camino del Serradal. Articula en sentido norte-sur los núcleos residenciales de la costa, desde la avd. del Mar hasta el camino de la Ratlla, conectando con los núcleos residenciales de Benicassim.
- Avd. Ferrandis Salvador. Situada en la propia línea de la costa. Se propone como recorrido verde, potenciando su funcionamiento peatonal y ciclista, y de acceso a los espacios de ocio y esparcimiento de esta área.
- Márgenes del cauce del Río Seco. Se propone su tratamiento como elementos viarios perteneciente a la Red Primaria de la ciudad. Necesario para potenciar la conexión fluida con la zona del litoral. En uno de ellos se propone el tratamiento de tráfico rodado y en el otro, el tratamiento de recorrido verde, para tránsito peatonal y ciclista.

### **5.2.2.. Red de transporte público, urbano o metropolitano, y de red de circulación no motorizada.**

El transporte público inter-urbano está representado por

- El Ferrocarril, con las líneas Valencia – Barcelona, les Palmes-Grau de Castelló y la del Puerto (en proyecto).
- Los autobuses intermunicipales, con Estación junto a la del Ferrocarril.

La red de transporte público urbano está representada por:

- El actual trazado del TRAM, que conecta la Universitat Jaume I con el Grao, atravesando el casco urbano, al que se ha añadido la previsión de otra línea que, partiendo de la estación de ferrocarril, discurre hacia Vila-real por el trazado de la antigua carretera N-340.
- La red de autobuses, con 17 líneas en la actualidad.

### 5.3. Red de elementos de conexión de la infraestructura verde.

#### El carril bici.

El servicio de bicicletas públicas (Bicicas), que realiza más de 20.000 préstamos de bicis mensuales en la actualidad.

#### Recorridos verdes.

Este apartado se desarrolla en el punto 4.4.1 de esta Memoria.

#### Vía litoral

Este apartado se desarrolla en el punto 4.4 de esta Memoria.

#### Vías pecuarias y camino históricos.

Este apartado se desarrolla en los puntos 4.4.2, 4.4.3 y 4.4.4 de esta Memoria.

### 5.4. Dotaciones: zonas verdes y equipamientos.

De las zonas verdes y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

#### Zonas verdes.

Como zonas verdes que formen parte de la red primaria, el plan define los parques públicos y también incluye la zona verde existente "Parque del Meridiano" y la futura zona verde colindante con el Riu Sec en la zona sur de la universidad, por su carácter estructurante de la ciudad.

El Plan General Estructural debe prever un mínimo de 10 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, considerando el total de población prevista en el Plan, de los cuales al menos 5 m<sup>2</sup> deben ser de Parque Público (perteneciente a la Red Primaria), conforme al Art. 24 de la LOTUP.

De acuerdo con el Anexo IV de la LOTUP, los espacios públicos que configuran la imagen urbana deben ser los resultantes de un proyecto unitario que los contemple en su totalidad, y nunca un espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada. En su condición de zonas verdes, poseerán, entre otras condiciones, las apropiadas para la plantación de especies vegetales en al menos un 50% de su superficie, y serán de fácil acceso peatonal. Los parques (VP), adicionalmente, deberán tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

El cálculo de la superficie de las zonas verdes, tanto existentes como previstos, arroja las siguientes cifras:

#### Zona verde Red Primaria

Parques públicos (VP)	Sup. existente	Sup. prevista
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>
<b>Jardines (VJ)</b>		
Parque Pont de Ferro		22.483
Parque del Meridiano		9.906
Parque Bovalar		41.974
<b>Total superficie zona verde</b>		<b>1.294.414</b>



Se señala también en Red Primaria el PARQUE MERIDIANO de 9.906 m<sup>2</sup>s, y el PARQUE BOVALAR de 41.974 m<sup>2</sup>s, si bien no alcanzan las condiciones dimensionales para computar como Parque Público conforme al Anexo IV de la LOTUP.

Teniendo en cuenta que la población del municipio estimada para 2.033 es, según estudio de población máxima potencial, de 240.011 habitantes, el cumplimiento del estándar urbanístico requerido por la Ley requeriría  $240.011 \times 5 = 1.200.053$  m<sup>2</sup> de parque público, inferior a la superficie de Parques Públicos prevista en el Plan conforme a la tabla anterior.

A estas reservas para Parque Público se sumarán las demás Zonas Verdes de Red Primaria y Secundaria, hasta superar el mínimo de 10 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, conforme al Art. 24 de la LOTUP.

### Equipamientos.

Respecto a los equipamientos, los distinguimos según su uso. A este grupo cabe adscribir algunos elementos que, con independencia de su titularidad, prestan servicio a toda la ciudad, e incluso algunos a los municipios y comarcas próximos o la provincia. Su relación es la siguiente:

- **De carácter administrativo – institucional**

1. Centro penitenciario	Existente edificado
2. Antiguo cuartel "Tetuán XIV"	Existente edificado
3. Patronato de Deportes	Existente edificado
4. Ciudad de la Justicia	Existente edificado
5. Consellería de Obras Públicas	Existente edificado
6. Consellería de Sanidad	Existente edificado
7. Seguridad Social	Existente edificado
8. Consellería de Cultura	Existente edificado
9. Edificio PROP	Existente edificado
10. Cuartel Guardia Civil	Existente edificado
11. Subdelegación de Gobierno	Existente edificado
12. Diputación Provincial	Existente edificado
13. Ayuntamiento	Existente edificado
14. Correos	Existente edificado
15. Edificio Menador	Existente edificado

16. Delegación Ministerio de Hacienda

Existente edificado

17. Comisaría de Policía

Existente edificado

- **De carácter sanitario – asistencial**

1. Centro Salud "Gran Vía"	Existente edificado
2. Hospital Provincial	Existente edificado
3. Hospital "La Magdalena"	Existente edificado
4. Hospital General	Existente edificado / previsto ampliación
5. Hospital Rey Don Jaime (privado)	Existente edificado
6. Centro Salud (Huerto Sogueros)	Existente edificado

- **De carácter docente – cultural**

1. Universitat Jaume I	Existente edificado / previsto ampliación
2. Centro Educativo "Penyeta Roja"	Existente edificado
3. CIPFP Costa Azahar	Existente edificado
4. Centro de Turismo	Existente edificado
5. Ermitorio de la Magdalena	Existente edificado
6. Planetario	Existente edificado
7. Auditorio y Palacio de Congresos	Existente edificado
8. Basílica Nuestra Señora de Lledó	Existente edificado
9. Espai d'Art Contemporani	Existente edificado
10. Museo de Bellas Artes	Existente edificado
11. Conservatorio y Escuela Arte Superior de Diseño	Existente edificado
12. El Fadri	Existente edificado
13. Concatedral de Santa María	Existente edificado
14. Palau de la Festa	Existente edificado

Las Reservas para equipamientos educativos de régimen general se adaptarán a lo que establezca la administración competente conforme al Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, y el Mapa Escolar de la Comunidad Valenciana de la Conselleria de Cultura y Educación, conforme se justifica en el apartado 13 de esta Memoria.

- **De carácter deportivo**

1. Polideportivo "Gaetà Huguet"	Existente edificado
2. Pabellón "Ciutat de Castelló"	Existente edificado
3. Estadio "Castalia"	Existente edificado
4. Campo de fútbol Javier Marquina	Existente edificado
5. Polideportivo "Sindical"	Existente edificado / previsto ampliación
6. Polideportivo "Chencho"	Existente edificado
7. Aeroclub	Existente edificado
8. Pabellón Pablo Herrera	Existente edificado
9. Piscina Olímpica	Existente edificado
10. Campo de Fútbol Gran Vía	Existente edificado
11. Piscina Provincial	Existente edificado

- **De carácter infraestructura o servicio**

1. Estación de ferrocarril	Existente edificado
2. Central de Gas	Existente edificado
3. Apeadero del ferrocarril "Las Palmas"	Existente edificado
4. Subestación "El Ingenio" (Iberdrola)	Existente edificado
5. Estación depuradora	Existente edificado
6. Nueva Estación depuradora	Prevista
7. Iberdrola Serrallo	Existente edificado
8. Plataforma ferroviaria	Prevista
9. Recinto de Ferias y Mercados	Existente edificado
10. Mercado Central	Existente edificado
11. Mercado de abastos	Existente edificado
12. Iberdrola (Benadresa)	Existente edificado
13. Instalaciones ferroviarias Gran Vía	Existente solar
14. Ecoparque	Existente edificado
15. Planta selección de envases	Existente edificado
16. Cementerio de San José	Existente edificado
17. Cementerio nuevo	Existente edificado / previsto ampliación

- **De carácter múltiple**

1. Instalaciones Diputación	Existente edificado
2. Equipamiento múltiple Gran Vía	Existente solar
3. Equipamiento múltiple Avd del Mar/ Ronda Circunv.	Existente solar
4. Equipamiento múltiple Hospital General	Existente solar
5. Equipamiento múltiple Chencho	Existente solar
6. Equipamiento múltiple Serrallo Norte	Previsto
7. Equipamiento múltiple Serrallo Sur	Previsto
8. Equipamiento múltiple estación ferrocarril	Previsto
9. Equipamiento múltiple Fernando el Católico	Previsto

## 5.5. Infraestructuras

Red de riego: Acequias

Red de saneamiento

Red de agua potable

Gas natural

Línea eléctrica de alta tensión

Línea eléctrica prevista

RED PRIMARIA ADSCRITA		
DENOMINACIÓN	TIPO	ADSCRITA A REPARTIR
Parc d'Almalafa	Zona Verde	123.899
Parque Senillar	Zona Verde	32.815
Parque Bovalar	Zona Verde	14.515
Ampliación Hospital General	Equipamiento	30.731
Equipamiento múltiple Hospital General	Equipamiento	10.302
Equipamiento múltiple Chencho	Equipamiento	58.743
Equip. Múltiple Fernando el Católico	Equipamiento	16.926
Estación depuradora	Equipamiento	56.805
Equipamiento múltiple Serrallo Norte	Equipamiento	6.921
Equipamiento múltiple Serrallo Sur	Equipamiento	26.126
Ampliación Parque Molí la Font	Zona verde	59.591
<b>TOTAL RED PRIMARIA ADSCRITA</b>		<b>437.374</b>

RED PRIMARIA INCLUIDA/ADSCRITA FIJA		
DENOMINACIÓN	TIPO	ADSCRITA A REPARTIR
Ampliación deportivo Chencho (Adscrita al Sr-Rio Seco)	Equipamiento	73.278
Tramo Ronda Circunvalación (Adscrita al Sr-Rio Seco)	Comunicaciones	37.929
Parque Bovalar (Incluida UET-Reyes, UET-la Torta)	Zona Verde	29.389
Parque de la Avda. del Mar (Incluida en el ST-Avda. del Mar)	Zona Verde	91.290
Equipamiento múltiple estación ferroviaria (Incluida en el sector SR-Cremor)	Equipamiento	20.767
Avda. del Oeste. Incluida en: S(R+T)-Casanya (1) (2) SR-Morteras Cubos SR-Saboner SR-Salera SR-Enrique Gimeno SR-Camp de Morvedre UET-Reyes UET-La Torta UER-Urban	Comunicaciones	55.507
<b>TOTAL RED PRIMARIA INCLUIDA</b>		<b>308.160</b>

<b>RED PRIMARIA NO ADSCRITA</b>		
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Ampliación nuevo cementerio	Equipamiento	35.928
Parque Marjal	Zona verde	72.220
Plataforma ferroviaria (Ministerio / Autorización portuaria)	Comunicaciones	187.085
Estación intermodal (Ministerio / Autorización portuaria)	Equipamiento	287.837
Acceso Sur al Puerto de Castellón (Ministerio de Fomento)	Comunicaciones	60.581
Vial Cuadra Morterás Cubos	Comunicaciones	21.810
Completar la circunvalación Ronda Oeste	Comunicaciones	86.450
Camí Senillar	Comunicaciones	51.400
Vial Serradal	Comunicaciones	55.700
<b>TOTAL RED PRIMARIA NO ADSCRITA</b>		<b>859.011</b>



## 6. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

### 6.1. Reservas de vivienda social y de protección pública

El artículo 8 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana otorga la competencia a los ayuntamientos para *“garantizar, ..., la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.”*

Entre los objetivos principales de la política de vivienda supramunicipal se encuentra el facilitar a la población el acceso a la misma, fomentando para ello la creación de Viviendas de Protección Pública, como señalan los Art. 33 de la LOTUP y 20 de la LS. En cumplimiento de ello, se plantea la creación de Viviendas de Protección Pública en proporción a la demanda en el municipio, y se señala la conveniencia de que este objetivo tenga en cuenta la demanda de vivienda en el área metropolitana, que debe ser abordado en el Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón.

El artículo 20.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece la obligación de reservar para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Estos porcentajes son aplicados según el artículo 33.1 de la LOTUP, “en concordancia con la legislación estatal del suelo”, y este PGE establece la obligación de reservar, para vivienda con algún régimen de protección pública, un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial en sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución en suelo urbano. Para el Suelo Urbanizable, estas reservas vienen indicadas en las Fichas de gestión de los Sectores correspondientes, y para el Urbano se incluirán en la Ordenación Pormenorizada.

Aplicado, el porcentaje general del 30%, al conjunto de sectores delimitados en el Suelo Urbanizable Residencial, la reserva mínima de edificabilidad para Viviendas de Protección Pública, (en la hipótesis de que se desarrollan con la edificabilidad media del intervalo en el que se encuentran) sería la siguiente:

Zona	Edificabilidad Total	Reserva VPP 30%
ZND-RE	818.865 m <sup>2</sup> t	245.659 m <sup>2</sup> t

Considerando una superficie de 100 m<sup>2</sup>/VPP, esta reserva daría lugar a 2.456 viviendas, a añadir a las ya existentes con esta calificación, respecto al total de 68.917, según los datos más recientes obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el municipio (del censo de 2011).

No obstante, en virtud de lo establecido en el artículo 33.2 de la LOTUP, cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesidad y procurando un resultado equilibrado en el conjunto de los suelos de nueva urbanización.

Efectivamente algunos de las zonas de nuevo desarrollo que se delimitan, son ámbitos situados en las urbanizaciones de montaña o en la zona del litoral, donde existen ya un alto porcentaje de viviendas construidas. Para completar la ordenación de estos ámbitos se proponen edificación residencial unitaria de baja densidad, por lo que las viviendas de nueva edificación lo serán mayoritariamente con carácter de autopromoción. Por otra parte se trata de enclaves (montaña o franja litoral) alejados de los núcleos de ciudad consolidada. Es por lo que no se entienden adecuados para establecer en ellos reservas obligatorias de viviendas protegidas.

Así los porcentajes mínimos de edificabilidad a reservar en los sectores para vivienda protegida, son los siguientes:

Sector	Densidad	Edificabilidad total	% Reserva VPP	Reserva VPP m <sup>2</sup> t
SR-Río Seco	Alta	164.710	50,24	82.750
SR-Censal	Alta	126.987	30,00	38.096
SR-Tombatossals	Alta	44.299	50,00	22.149
SR-Río de la Plata	Alta	28.688	30,00	8.606
SR-Enrique Gimeno	Alta	59.883	40,00	23.953
SR-Camp de Morvedre	Alta	74.727	40,00	29.891

SR-Cremor	Media	98.957	30,00	29.687
SR-Morterás-Cubos	Media	35.757	40,00	14.303
SR-Saboner	Media	25.623	40,00	10.249
SR-Salera	Media	55.832	40,00	22.333
SR-Mérida	Media	59.719	40,00	23.888
SR-La Joquera	Baja	43.683	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>818.865 m<sup>2</sup>t</b>		<b>305.905 m<sup>2</sup>t</b>

La suma de estos porcentajes arrojaría un total de 305.905 m<sup>2</sup>t. Considerando una superficie de 100 m<sup>2</sup>t/VPP, esta reserva daría lugar a 3059 viviendas, cifra superior a la obtenida con la aplicación del 30% a todos los sectores.

Mediante estudio específico, bien a nivel municipal bien en el conjunto del área metropolitana, se podrán analizar las necesidades reales de vivienda de impulso público, en el que se pondere la movilización de vivienda vacía y se establezcan las necesidades de demanda concreta, su tipología, situación, régimen, características del público solicitante, etc.

En cualquier caso:

- Se deberá procurar integrar las reservas para este uso en el tejido urbano, con tipologías adecuadas para ello, fomentando el intercambio social y evitando la segregación.
- Se deberá estudiar también la posibilidad de destinar a este fin viviendas rehabilitadas, por su menor coste ambiental y mayor facilidad para integrarse en el tejido urbano.
- Se señala además la conveniencia de destinar parte de esta edificabilidad a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, con discapacidad o menores de 35 años). Su porcentaje y ubicación se deberá determinar en los estudios antes referidos, incluyendo las necesidades para estos colectivos, aplicando el mismo criterio equidistributivo e integrador que para las VPP.

Para facilitar el desarrollo del suelo destinado a VPP, dada la menor rentabilidad de estas viviendas frente a las libres, se propone en el Plan de Ordenación Pormenorizada:

- Establecer en los Proyectos de Reparcelación de estas áreas las compensaciones que

correspondan a las parcelas en que se sitúen, con arreglo a las diferencias entre el valor del suelo residencial libre y el destinado a VPP, con el fin de compensar con mayor superficie de suelo su menor valor urbanístico.

- Adjudicar en estas áreas el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (incluido el de cesión obligatoria), pudiendo acumular también en él el de otras áreas, mediante transferencias de aprovechamiento, y gestionarlas preferentemente como Viviendas Públicas en régimen de alquiler o en cesión de uso, para facilitar la obtención de vivienda a las personas de rentas más bajas.
- Establecer sobre estas viviendas el derecho de tanteo y retracto a favor de la administración, conforme a lo establecido en los Art. 50 a 53 de la LVCV. Caso de venta para segunda ocupación, el precio vendrá limitado por el vigente para la Vivienda de Protección Pública en el momento de la venta (minusvalorado por su estado de conservación y antigüedad). Con ello se pretende evitar que puedan pasar al mercado de la vivienda libre y perder la finalidad social con que se crearon.



Fuente estudio Clavell Consulting

## 6.2. Fomento de la edificación

Según señala el artículo 33.1 de la LOTUP, y en atribución de la potestad de planeamiento que el mismo artículo confiere al Plan General Estructural municipal, este respetará la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en los siguientes porcentajes:

- a) El 30% de la edificabilidad prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización (Unidades de Ejecución)
- b) El 15% de la edificabilidad prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.
- c) El 50% del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente. Este incremento, en relación al 10% establecido por la LOTUP con carácter general, pretende facilitar operaciones de recuperación de tejidos urbanos degradados o disconformes con el entorno, propiciando un incremento sobre la prevista por el plan en los instrumentos de planeamiento que desarrollen cada ámbito, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones legales que le puedan resultar de aplicación.

### Criterios materiales o territoriales de prioridad en el fomento de la edificación

Además de los ámbitos genéricos señalados por la LOTUP, el ayuntamiento, atendiendo a estudios objetivos de la demanda real de vivienda o, en su caso, de suelo para actividades productivas, podrá iniciar de oficio o admitir a trámite propuestas de Programas de edificación que se hagan en otros emplazamientos (además de los contemplados en los supuestos a) y b) anteriores). La conveniencia de la propuesta se valorará con criterios objetivos basados en el fomento de la edificación y que se concretan en las siguientes directrices:

- Criterio de antigüedad
- Criterio de oportunidad
- Criterio de proporcionalidad
- Criterios derivados del régimen de propiedad:
  - porcentaje VPP en venta
  - porcentaje VPP en alquiler
  - porcentaje de cesión pública de cualquier régimen en concesión

- Criterios basados en la finalidad de la acción edificadora:
  - integración de grupos sociales desfavorecidos
  - incorporación tipologías habitacionales diversas
  - mejoras en tipologías existentes
  - adaptación de tejidos obsoletos

## 7. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El plan general estructural establece, de acuerdo con lo determinado en el art. 21.1 d) de la LOTUP, las distintas zonas de ordenación estructural en todo el territorio municipal, diferenciando, en función de los valores, las características del territorio y los usos a implantar, entre zonas rurales, zonas urbanizadas y zonas de nuevo desarrollo. El desglose de superficies de cada uno de estos ámbitos viene recogido en la siguiente tabla y en la Ficha de datos para el planeamiento general, conforme al ANEXO IV del RC (Datos del documento).

Usos globales	PGE	
	Superficie m <sup>2</sup> s	%
Zonas urbanizadas	25.437.142	22,70%
Zonas de nuevo desarrollo	4.479.467	4,00%
Zonas rurales comunes	28.004.271	24,99%
Zonas rurales protegidas	50.636.361	45,19%
Zona portuaria	3.503.971	3,13%
<b>Total superficie</b>	<b>112.061.212</b>	<b>100,00%</b>

Los parámetros básicos y condiciones de desarrollo de cada Zona y Subzona vienen recogidos en las NNUU y Fichas de Zona o Subzona correspondientes.

### 7.1. Zonas urbanizadas

Caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano. Atendido al uso dominante, se diferencian entre:

- Zona urbanizada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).

- Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).

Usos globales	PGE		
	Código	Superficie m <sup>2</sup> s	%
Residencial	ZUR-RE	15.260.856	59,99%
Industrial	ZUR-IN	5.726.068	22,51%
Terciario	ZUR-TR	4.218.408	16,58%
Núcleo histórico	ZUR-NH	231.809	0,91%
<b>TOTAL ZUR</b>		<b>25.437.142</b>	<b>100,00%</b>

### 7.2. Zonas de nuevo desarrollo.

Incluyen los suelos destinados a la expansión urbana, previo desarrollo de los correspondientes instrumentos urbanísticos.

La determinación de las áreas del territorio donde se proponen los crecimientos de la ciudad consolidada, tanto en los usos residenciales como en los aptos para el desarrollo de actividades económicas, ya sean industriales o terciarias, se hace en base a la consideración de:

- La definición de la Infraestructura Verde, integrada por todos aquellos espacios del territorio donde se han detectado valores ambientales, agrícolas, paisajísticos y/o culturales, que determinarán aquellas áreas que deben quedar libres de edificación
- La contribución a configurar bordes urbanos, completar ámbitos semirurbanizados, coser implantaciones residenciales de núcleos periféricos y favorecer la continuidad de la infraestructura verde.
- La opción por el modelo de ciudad compacta y la consideración de los indicadores de ocupación de suelo establecidos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Atendido al uso dominante, las zonas de nuevo desarrollo se diferencian entre:

- Zona de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).
- Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).
- Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).



Computando de forma independiente los elementos de la red primaria, el desglose de superficies es el siguiente:

Usos globales	PGE		
	Código	Superficie m <sup>2</sup> s	%
Residencial	ZND-RE	1.317.517	29,41%
Industrial	ZND-IN	2.159.334	48,21%
Terciario	ZND-TR	579.488	12,94%
Red primaria		423.128	9,45%
<b>TOTAL ZND</b>		<b>4.479.467</b>	<b>100,00%</b>

### 7.3. Zonas rurales.

Caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

Dentro de estas áreas, se distingue entre zonas rurales comunes y protegidas, y a su vez en ellas entre las siguientes subzonas:

Zona	Subzona	Superficie m <sup>2</sup> s
ZRC-AG	ZRC-AG-1	17.203.901
	ZRC-AG-2	275.443
	ZRC-AG-3	3.283.476
	ZRC-AG-4	7.241.451
<b>Total ZRC-AG</b>		<b>28.004.271</b>
ZRP-AG	ZRP-AG-1	6.995.940
	ZRP-AG-2	7.302.472
	ZRP-AG-3	8.186.703
<b>Total ZRP-AG</b>		<b>22.485.115</b>
ZRP-NA-LG	Magdalena	31.584
	Desert	228.845
	Islas	218.444
	Playas	554.403

<b>Total ZRP-NA-LG</b>		<b>1.033.276</b>
ZRP-NA-MU	ZRP-NA-MU-1	14.978.268
	ZRP-NA-MU-2	2.056.876
	ZRP-NA-MU-3	3.018.752
	ZRP-NA-MU-4	5.104.978
<b>Total ZRP-NA-MU</b>		<b>25.158.874</b>
ZRP-AF		1.959.097
<b>Total ZRP-AF</b>		<b>1.959.097</b>
<b>TOTAL ZR</b>		<b>78.640.632</b>

A continuación se describen las principales características de cada área.

#### a.1) Suelo rural común

##### ZRC-AG Zona rural común agropecuaria.

Se trata de zonas en las que existen diversos usos, siendo el agropecuario el predominante. En esta zona también se incluyen otros usos, como edificación dispersa, diferentes tipologías tramitadas mediante Declaraciones de Interés Comunitario o construcciones agrícolas entre otras. La zona rural agropecuaria se extiende en varias localizaciones geográficas dentro del término municipal de Castellón, diferenciando para la subdivisión su localización dentro o fuera de la ronda existente. Dada la heterogeneidad de usos, evolución histórica, condicionantes territoriales y ubicaciones geográficas, se distinguen las siguientes subzonas dentro de ésta:

**ZRC-AG-1 Exterior ronda.** Comprende diferentes zonas de carácter eminentemente agrícola que, a pesar de estar separadas geográficamente, representan un patrón territorial similar, en el que la convivencia del uso agrícola, junto con usos vinculados a esta actividad, han permitido la conservación de este patrón sin haber sufrido excesivas transformaciones. En este entorno agrícola se dan también usos dotacionales y de servicios. Esta subzona está compuesta por las siguientes áreas: la situada alrededor del núcleo tradicional de Benadresa, cuya estructura más significativa son las diferentes "quadras" que vertebran especialmente este territorio; la situada al sur del término municipal de Castellón, delimitada por el camí de la Ratlla (que materializa el límite entre Castellón y Almazora), la CS-22 y la CV-18, en la que existen usos industriales y residenciales junto con espacios naturales que deben ser preservados para evitar la posible conurbación con Almazora y la situada entre las diferentes infraestructuras que atraviesan el término en la parte norte.

**ZRC-AG-2 Molí Casalduch.** Comprende el suelo ubicado al sureste del casco urbano, junto a la ronda. Viene delimitada por la avenida Casalduch, la calle Río Esca, la calle río Sena y la propia ronda. Se trata de un suelo de vocación agrícola que, sin embargo, ha evolucionado hacia un estado de abandono debido a la ejecución de la ronda, fragmentando la zona de cultivos históricos y quedando este reducto rodeado de

zonas urbanizadas. Actualmente mantiene una vegetación predominantemente ruderal, destacando la presencia de la Acequia Mayor y otros elementos catalogados, como el Molí de Casalduch (catalogado como Bien de Relevancia Local) o la chimenea de ladrillo de Censal.

**ZRC-AG-3 Marrada-Barranc del Sol.** Comprende dos zonas colindantes a la Universitat Jaume I (noreste y suroeste). En ambas se sitúan parcelas con cultivos agrícolas, o en estado de abandono, acompañadas de viviendas aisladas e incluso naves industriales. Esta zona se diferencia de las anteriores por su marcado carácter antropizado, por la densidad de usos y la cercanía a zonas urbanas.

**ZRC-AG-4 Marjal.** Comprende las zonas situadas en la Marjalería que responden a su patrón parcelario y no han sido ocupadas por uso residencial, si bien sus condiciones edáficas, hídricas y de vegetación han sido alteradas y difieren de las del suelo protegido. Se incluye también el suelo agrícola de muy elevada capacidad que se encuentra entre la CS-22 y el camí de la Donació, estimando que la evolución y tratamiento de este ámbito irá en consonancia con la Marjalería debido a la barrera que supone la infraestructura viaria antes mencionada.

#### **a.2) Suelo rural protegido**

##### **ZRP-NA Zona rural protegida natural.**

Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior. Se distinguen las siguientes subzonas dentro de ésta:

##### **ZRP-NA-LG Zona rural protegida natural por legislación ambiental.**

Comprende los espacios naturales en el término municipal de Castellón cuya protección se recoge en la legislación autonómica de espacios naturales protegidos (Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana) y las playas. A continuación se citan los diferentes espacios protegidos:

Islas Columbretes. La Reserva Natural de las Islas Columbretes es un archipiélago que constituye uno de los espacios naturales protegidos más importantes de la Comunidad Valenciana y de los pequeños archipiélagos propios del mar Mediterráneo, debido a la diversidad biológica y ecológica de su entorno. Se sitúa a unos 56 km, al este del cabo de Oropesa (Castellón). Las islas Columbretes fueron declaradas Parque natural por el Decreto 15/1988, del 25 de enero, del Consejo de la Generalidad Valenciana, y reserva marina de 4.400 hectáreas (una de las mayores de España) por Orden del 19 de abril de 1990, del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Fueron declaradas reserva Natural por la Ley 11/1994, del 27 de diciembre, de la Generalidad Valenciana. Asimismo están declaradas como Zona Especialmente

Protegida de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), Zona de especial protección para las aves (ZEPA) y microrreserva de flora.

Paraje Natural Desert de les Palmes. Fue declarado Paraje Natural mediante el decreto 149/1989, de 16 de octubre, del Consell. Está situado en la provincia de Castellón y ocupa parte de cinco términos municipales: Benicàssim, Cabanes, La Pobla Tornesa, Borriol y Castelló de la Plana. Está enclavado en una serranía litoral de la comarca de la Plana Alta, paralela a la costa, con abundantes crestas y roquedos. El municipio de Castellón tiene una pequeña superficie de este paraje, en cuyo término municipal se sitúa en la zona norte.

Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena. Fue declarado Paraje Natural Municipal mediante acuerdo de 22 septiembre de 2006 del Consell. Tiene una superficie aproximada de 14,05 Ha. El cerro donde se sitúa el Ermitorio constituye un importante referente paisajístico en el entorno del municipio; el ermitorio marca el final de la Romería de les Canyes, celebrada en las fiestas de la Magdalena.

Playas. Se han incluido las playas en esta Zona Rural Protegida por su interés ambiental, a pesar de que no tiene una figura de protección ambiental reconocida más allá de lo establecido por Costas para el dominio público marítimo-terrestre. Se estima que este ámbito posee un valor incuestionable al ser el borde litoral y transición hacia el mar Mediterráneo.

##### **ZRP-NA-MU Zona rural protegida natural por interés municipal.**

##### **ZRP-NA-MU-1 Monte**

Comprende el suelo forestal en el término municipal de Castellón. En esta categoría se incluyen los terrenos forestales de la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (en adelante PATFOR), aprobado por el Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell, cuya definición se establece en el artículo 17 del PATFOR, que no señala terreno forestal estratégico en el término de Castellón, pero sí terrenos forestales ordinarios (de conformidad con el artículo 23 del PATFOR). Su delimitación se ha realizado a escala municipal, adaptando la escala regional del PATFOR a la información más detallada de este Plan General.

Dentro de la superficie forestal se encuentran pequeñas zonas de uso agrícola, denominadas zonas agroforestales, cuya inclusión en la zona forestal contribuye a la prevención de incendios forestales, así como al mantenimiento del conjunto de este paisaje.

**ZRP-NA-MU Marjal (2. La Font Travessera; 3. Fileta-Almalafa)**

En la denominada Marjalería de Castellón se distinguen dos subzonas de ordenación: ZRP-NA-MU-2 La Font Travessera y ZRP-NA-MU-3 Fileta-Almalafa. Se analizan a continuación las características comunes para todo el ámbito:

- Es un área estrecha y alargada, antiguamente pantanosa, situada tras el cordón litoral a menor cota, constituida a partir de la antigua formación de la albufera, limitada por el cordón litoral antiguo donde se sitúa actualmente el Parque del Pinar.
- En cuanto a los materiales, el relleno de las antiguas albuferas por sedimentos las transforman en marjales, estando en el caso de Castellón, en la actualidad, completamente colmatadas. Los materiales de estas marjales son limos negros de albufera. En la orla que rodea a las albuferas colmatadas se encuentran limos pardos que deben proceder, en parte, del lavado de las arcillas rojas circundantes.
- El aporte de agua a la marjal de Castellón es tanto de tipo superficial como subterráneo.

Las aguas superficiales provienen principalmente del río Seco y de los barrancos de la Ratlla, la Parreta y del Algepsar. Aunque de menor importancia, también aportan aguas los barrancos de Boira, Migdia, Figuetta y de la Torreta, si bien éstos pierden sus cauces antes de llegar a la Marjalería y su influencia no está clara en caso de inundaciones. Hay que indicar que los barrancos de la Ratlla y la Parreta desembocan en las partidas de Fuente La Reina en el término de Castellón y en el Cuadro de Santiago del término de Benicàssim, por lo que parte de estos caudales van a parar a este término y no a la Marjalería de Castellón (esto explicaría, además, unas condiciones comunes en estas dos partidas pertenecientes a dos términos municipales contiguos).

En cuanto al aporte de agua subterránea, la marjalería tiene un nivel freático alto. Por debajo de la marjal existe un acuífero de agua dulce que evita la salinización o la entrada de agua salada del mar. De este acuífero hay surgencias (los denominados "ullals") de agua dulce por toda la marjal. Estas surgencias no se producen en puntos fijos, dependen de las fluctuaciones producidas en el lago subterráneo. Uno de los más conocidos es el denominado "Ullal de la Comare" que da nombre a uno de los caminos de la marjalería.

- Existe una gran biodiversidad favorecida por las condiciones del terreno y por la red de acequias existente, tanto de obra como de tierras, estas últimas formadas al aterrizar el suelo para el cultivo. Los nombres de los entradores y caminos dentro de la marjalería, así como de las

acequias, recuerdan a las especies allí presentes. Es el caso del "Camí Gavilán", "Camí Galeón", "Camí La Coloma", "Camí Rossinyol" o la acequia "Patos", por ejemplo.

- Presenta una tipología de parcelas muy característica, con formas estrechas y muy alargadas, drenadas por infinidad de acequias y canales.
- Se observa una implantación diseminada, ilegal y desbordada de edificaciones en todo el ámbito, aunque también una mayor concentración en determinadas zonas.



*A la izquierda, imagen de la señalización del camino Ullal de la comare, en referencia a la surgencia natural de agua que se produce en esta zona. A la derecha imagen de la señalización del camino Gavilán, en referencia a la presencia de aves en esta zona.*

El interés de las zonas delimitadas como protegidas en la marjal se basa en su valor ambiental y ecológico, por la abundante biodiversidad que alberga, si bien se pueden observar áreas diferenciadas por sus valores a preservar. Las características diferenciadoras de estas áreas son las siguientes:

- La Marjalería comprende tanto tierras antiguamente inundadas de forma natural (por aguas procedentes de fuentes o surgencias o aguas extraviadas de las acequias), como tierras originariamente secas que fueron excavadas e inundadas con aguas procedentes de la Acequia Mayor y de la Fuente de la Reina en el Molí la Font.
- Existen zonas fuertemente antropizadas frente a otras que no lo están tanto, posiblemente por no estar resueltos los problemas de inundabilidad que existen en todo el ámbito en época de fuertes avenidas. En todo caso, la proliferación de edificaciones (residenciales o no) en estas zonas ha sido menor.
- En las zonas más naturalizadas al norte del río seco se observan parcelas de dimensiones mayores.
- Las zonas más al norte, próximas al Camino de la Ratlla, tiene características muy similares a las vecinas del denominado "Quadro de Santiago de Benicassim" en cuanto a las comunidades vegetales y de fauna allí desarrolladas. El hecho diferenciador podría basarse en la existencia de una red de drenaje subterráneo, también construida en esta zona de Benicassim. Este hecho común podría ser la causa de que los hábitats allí desarrollados sean similares, diferenciando sin embargo dos zonas próximas y originariamente la misma dentro del término municipal de Castellón, que serían la zona de la marjal al norte y alrededor del río seco, que continúa hacia el término municipal de Benicasim con unas características bastante similares, y la zona que se extiende hacia el sur en una banda alargada desde el Camí Segunda Travesera hasta el límite con el Polígono Industrial del Serrallo, siendo únicamente interrumpida por alargadas bandas perpendiculares de suelo con condiciones urbanas y las infraestructuras existentes más hacia el sur (área entre a CS- 22 y la CV- 1520).
- Al hilo de lo anterior, la existencia de áreas con singular valor paisajístico y/o natural tiene mayor concentración en dos zonas en las que, aunque originariamente los valores dignos de protección hubieran sido similares, los cambios respecto a la situación original de los terrenos hacen que actualmente sean diferentes, aunque ambas con una rica biodiversidad.

Dentro de la zona denominada Marjalería, la delimitación del suelo protegido corresponderá, por tanto, a dos grandes áreas con características diferenciadas, según los terrenos se sitúen en la margen izquierda del Río Seco y alrededor de la zona ocupada actualmente por el aeródromo, o en la margen derecha del Río Seco hasta el Polígono Industrial de El Serrallo. Los primeros corresponden al área de mayor interés ambiental en los terrenos pertenecientes al coto arrocero, cuya evolución natural no se puede separar del hecho de que en este ámbito existe una red de drenaje subterránea, que ha posibilitado el

aprovechamiento de los terrenos para el cultivo y la evacuación de las aguas superficiales en las avenidas, y los segundos a las áreas de mayor interés ambiental en la zona que históricamente se regaba con aguas provenientes de las escorrentías de la zona de huerta histórica de Castellón, que han conservado las características propias de la marjal aún estando, al menos a simple vista, mucho más antropizadas que los primeros.

La delimitación de estas zonas es coherente con la de las Unidades Ambientales (todas pertenecen a la Unidad Ambiental 2 "Marjal de Castellón") y la de las Unidades de Paisaje, ya que pertenecen a la Unidad de "Paisaje de Marjal", excepto la pequeña área alrededor del Molí la Font, que aunque históricamente está muy relacionada con los valores de la marjal (por la surgencia de agua que desde allí inundaba los terrenos del Coto Arrocero), en el Estudio de Paisaje se incluye en la Unidad de Paisaje de Cultivos de la Plana. En todo caso, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se incluye esta zona dentro de la subunidad ambiental "área de transición", así que se concluye que la protección de esta zona, en base a los valores propios de la marjal por lo que ha implicado en las condiciones de esta, es coherente.

Aunque los principales valores que se protegen son los de tipo natural, hay que decir que toda la zona tiene una capacidad agrícola Alta. De hecho, la necesidad de su aprovechamiento agrícola por parte de los propietarios de las parcelas ha sido la razón de la multitud de cambios acaecidos en la zona que han ido cambiado la morfología original de los terrenos.

Las infraestructuras realizadas en la zona (primero para la canalización y puesta en riego para los diferentes cultivos en la zona y luego, tras la edificación indiscriminada, para paliar los problemas de inundabilidad) han sido tan transformadoras de la morfología original de los terrenos que la reversión a las condiciones originales hoy por hoy se hace inviable. Aun así, las nuevas relaciones ecológicas originadas han sido tan ricas y diversas que hacen necesaria su protección teniendo en cuenta la nueva realidad originada. Se describen a continuación ambas zonas.

#### **ZRP-NA-MU-2 La Font-Travessera**

La Marjal de interés ambiental de la la Font-Travessera se delimita a partir de las zonas ya estudiadas, que se definen como "marjal" y "áreas de interés ambiental" dentro de la Unidad Ambiental Nº 2, "Marjal de Castellón", definidas en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico. Están localizadas dentro de la subunidad de paisaje 3A "Antiguo Arrozal", definida en el Estudio de Paisaje, aunque también incluye un área dentro del paisaje de Cultivos (la zona que rodea el Molí de la Font), por las razones expuestas anteriormente.

Se redelimita y amplía el área ya considerada con valores dignos a proteger en el Plan Especial de la Marjalería en este ámbito y se tiene en cuenta, como criterio en aras a considerar una zona diferenciada



del resto, la existencia de la red de drenaje subterráneo antes referenciada, que fue construida en los términos municipales de Castellón y Benicasim tras las fuertes lluvias del año 1969.

Esta red comprende a groso modo la zona entre el camino de Castellón a las Villas de Benicàssim, la línea de Ferrocarril desde el apeadero de las Palmas al Puerto de Castellón, el Camino del Serradal, la acequia Entrilles y los caminos Camí de la Plana, de Entrilles y de la Primera Travesera. Tiene una longitud de 42.400 m y drena una extensión aproximada de 890 Has, entre los términos municipales de Benicassim y Castellón. Vierte sus aguas al mar a través de bombeos.

La red está subdividida en tres sistemas independientes, cada uno de los cuales afecta a tres distintas zonas que, de Norte a Sur, son las siguientes:

- Red de Coviles I. Limitada por el Ferrocarril del apeadero de las Palmas al Puerto de Castellón y el Riu Sec, el Camino del Serradal, la acequia Entrilles y los caminos de la Plana de Entrilles y de la Primera Travessera. Cuenta con una superficie total de 188 Has.
- Red de Coviles II. Limitada por el Camino de l'Obra, la Avda. Ferrandis Salvador, la línea de ferrocarril del apeadero de las Palmas al Puerto de Castellón y el Riu Sec. Cuenta con una superficie total de 327 Has.
- Red de Coviles III. Limitada por el camino de Castellón a las Villas de Benicàssim, la Avda. Ferrandis Salvador y el Camino de l'Obra. Cuenta con una superficie total de 375 Has.

En cada zona existe una estación de bombeo que se compone del pozo de bombas, la caseta de bombas, los grupos de elevación y la estación transformadora.

En total se desagüan 2,80 m<sup>3</sup>/seg, que permite un control de nivel de las aguas en la zona drenada en condiciones normales. Sin embargo, en época de avenidas, esta red es completamente insuficiente, si bien ayuda a la eliminación de las aguas sobrantes. Dado lo antropizado de la zona, donde existen múltiples viviendas, y para evitar inundaciones en épocas de fuertes lluvias, en la costa de Castellón se instalaron, además, 3 sistemas con tornillos de Arquímedes que, de norte a sur, están situados en los desagües al mar de las acequias de l'Obra, acequia del Motor y acequia de La Plana.

Esta situación hace que las comunidades vegetales que aquí se han desarrollado sean las propias de saladares más que las de terrenos pantanosos. Así, en los últimos inventarios realizados se observa que las

especies más recurrentes son *Cynodon dactylon*, *Atriplex halimus*, *Phragmites australis subsp australis* y *Limonium angustebracteatum*.

Hay una gradación de las comunidades vegetales desde el interior hacia el litoral. En las parcelas naturalizadas más alejadas de la costa predomina la vegetación de prados y juncales. Dentro de esta clase, tienen particular importancia por su extensión los gramadales formados principalmente por *Cynodon dactylon*, pertenecientes a la asociación *Trifolio fragiferi - Cynodontetum dactyli*. Esta comunidad de gramas y trébol se localiza en los terrenos más alejados del litoral, pero con cierta humedad edáfica.

Conforme se avanza hacia el litoral, la presencia de *Juncus acutus*, *Artemisia gallica*, *Atriplex halimus* e *Inula crithmopides* es notable.

Cuando el nivel freático está próximo a la superficie, se llegan a formar densos carrizales (*Phragmites australis subsp. australis*).

Estos hábitats se han desarrollado en grandes extensiones de terreno, que son en los que ahora se aumenta la superficie de protección.

Por otra parte, en cuanto a características edáficas y de biodiversidad, hay una continuidad con las características observadas en el Quadro de Santiago en Benicassim lo que facilita la continuidad de la Infraestructura Verde a nivel a nivel supramunicipal. La continuidad también se observa una vez superado el cauce del río, hacia el sur, en los terrenos no transformados del Aeródromo de Castellón. Esta situación viene a confirmar que las características comunes se establecen a partir de la existencia de la red de drenaje.

A nivel de fauna (en concreto la avifauna) la parte más rica es la observada en una gran superficie en torno al Río Seco, precisamente por el hábitat generado en las riberas, ya que en este tramo los taludes son de tierra, y por la presencia de agua, ya que al paso por la marjal el agua en el cauce se hace presente.

A este respecto, observamos una pequeña área naturalizada al sur del cauce del Río Seco, con presencia de aves.



*Terrenos pertenecientes a la zona llamada Coto arrocero, próxima al Río Seco, hacia el sur, entre el cauce y la acequia de la Mota, con ejemplares de Falco tinnunculus (cernícalo vulgar).*

Por otra parte, en una gran área al norte del río seco la avifauna se hace presente con gran cantidad especies cuya presencia está ligada al uso ganadero que aquí existe (como es el caso de la presencia observada de la garcilla bueyera o garza ganadera -*Bubulcus ibis*-). Este uso es posible por el hecho de que se hayan podido controlar los problemas de inundabilidad de estos terrenos. En todo caso, el mantenimiento del pasto fresco y húmedo que se ha podido comprobar in situ indica que el alto nivel freático está siempre presente.



*Imagen de gran extensión de terreno naturalizado actualmente dedicado al uso ganadero. En la ampliación de la misma imagen que se incluye posteriormente se puede observar la gran cantidad de aves existentes en este ámbito asociadas, precisamente, a la presencia de ganado.*



*Ampliación de la imagen anterior donde se aprecia la presencia de la garcilla bueyera*

El agua presente en la zona a nivel superficial, además del cauce del Río Seco, está canalizada por acequias de obra. Las más importantes son las que provienen del Molí de la Font, en concreto la Acequia del 'Obra. De ella parten los llamados "Primer Canal" y "Segundo Canal" hasta la Acequia Travesera.

Otras acequias importantes que canalizan el agua en este ámbito son la Acequia de la Molinera o la Acequia del Senillar.

La calidad del agua que parte del Molí de la Font diferencia esta zona del resto de la marjal, tal y como se aprecia en la imagen siguiente, que corresponde a la Acequia Travesera en el tramo que discurre en paralelo al Cauce del Río Seco y a las vías del tren:





*Presencia de comunidades de algas en la Acequia de la Obra.*

*Imagen de la Acequia Travessera en el tramo en que discurre en paralelo al Río Seco y a las vías del tren. Tal y como se aprecia la claridad del agua, que parte de la surgencia del Molí de la Font, deja ver el fondo de la acequia.*

El especial origen y calidad de estas aguas favorece el desarrollo de determinadas comunidades de fauna y de flora. En este sentido, en el Molí de la Font se están llevando a cabo trabajos para la reintroducción del *Aphanius Iberus* (fartet), especie considerada en el catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas como "en peligro de extinción". Dada la tolerancia a la salinidad de esta especie, puede conseguirse su presencia en zonas hipersalinas (como las surgencias), que no toleran otras especies invasoras. La *Gambusia holbrooki* (gambusia) es la principal amenaza para el fartet que existe en la marjalería.

Por otra parte, hay determinadas especies de algas cuya presencia se asocia a estas acequias.

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

- Existencia de grandes zonas naturalizadas con la presencia de comunidades vegetales del tipo de los saladares, con continuidad desde el Quadro de Santiago en el término municipal de Benicasim hasta la partida de Fuente la Reina en Castellón, y, superando el límite físico del Río Seco, los terrenos que incluyen el área no transformada del aeródromo de Castellón.
- Presencia natural de surgencias de agua (en concreto en el área del Molí de la Font) que históricamente han inundado esta parte de la Marjal y ahora están canalizadas en forma de acequias de obra. Desarrollo en estas acequias de extensas comunidades de fauna y de flora. Presencia de especies consideradas como bioindicadores.
- Presencia en toda el área del cauce, y en parcelas adyacentes del Río Seco, de una comunidad muy rica de fauna, en concreto de avifauna.
- Presencia de una zona muy amplia de pradera dedicada en la actualidad al uso ganadero, donde se produce una concentración de aves cuya permanencia está íntimamente relacionada con este uso, que hace que la zona deba preservarse del proceso urbanizador mediante su protección.



**ZRP-NA-MU-3 Fileta-Almalafa**

Como se ha dicho, agrupa las zonas con mayor de mayor interés ambiental en el área que históricamente se regaba con aguas provenientes de las escorrentías de la zona de huerta histórica de Castellón.

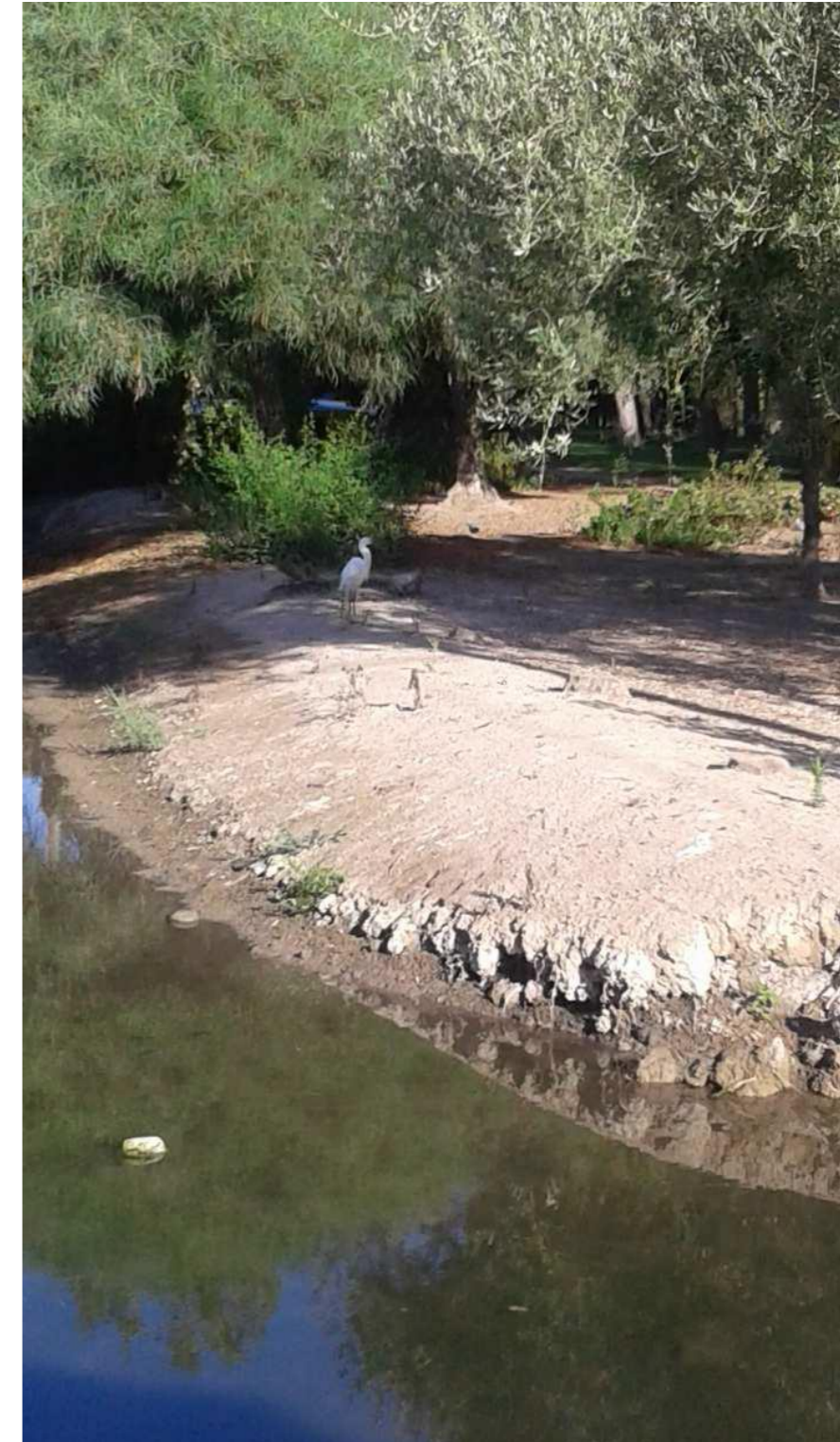
Se delimita a partir de las zonas ya estudiadas, que se definen como "marjal" dentro de la Unidad Ambiental Nº 2, "Marjal de Castellón", definidas en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico. Están localizadas dentro de la Subunidad de paisaje 3B "Huerta de la Marjal" definida en el Estudio de Paisaje.

Amplían el área ya considerada con valores dignos a proteger dentro del Plan Especial de la Marjalería.

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

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

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

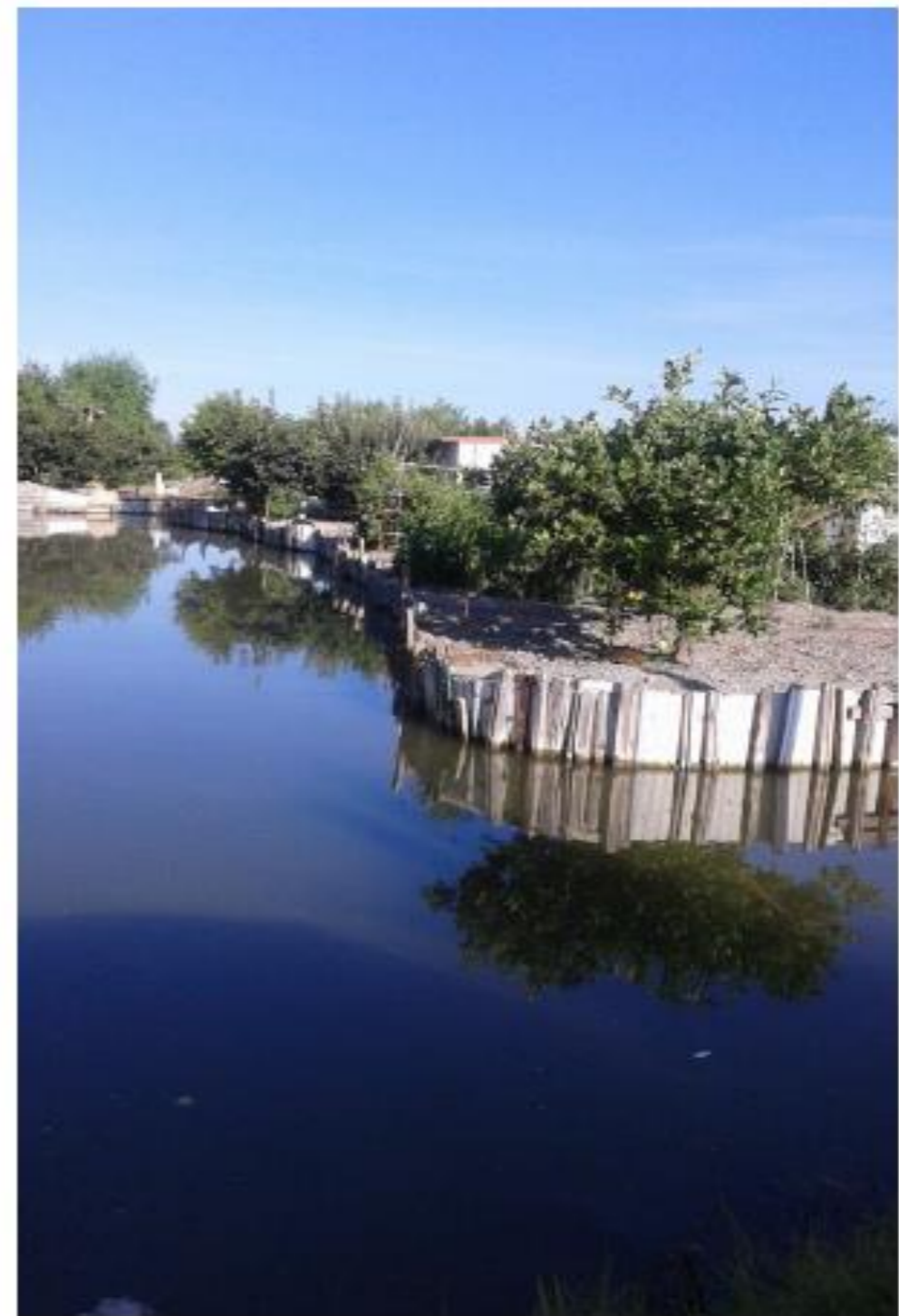


*En torno al Camí Bomboi se observa una rica diversidad faunística sobre todo asociada a la presencia de acequias de tierra. En la imagen un ejemplar de Egretta garcetta (garceta común). En la misma zona se observaron varios ejemplares de patos e incluso de tortuga de florida siendo esta una especie invasora para la que conviene su eliminación.*





*Aspecto general que se observa en las parcelas de la zona.*



*Imagen general que ofrecen las parcelas en esta zona. Gran presencia de agua, además de por acequias de obra paralelas a los caminos o entradores, por surgencias de agua que adquieren formas de acequias o pequeños lagos en los en los espacios libres que deja el aterrazamiento*

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

- Gran presencia de agua en forma naturalizada, con profusión de acequias de tierra y pequeños lagos que provienen de las surgencias de agua o ullals. Alta riqueza ecológica favorecida por esta situación.
- Cultivo aterrazado entre los cursos de agua. Se observan zonas cultivadas prácticamente en todas las parcelas, con especies de frutales y de huerta. No se observan zonas dedicadas a ganadería.
- Gran presencia de bioindicadores de fauna y de flora asociados a la presencia de agua.
- Mayor densidad edificatoria que las áreas estudiadas pertenecientes a la zona anterior norte del Río Seco (en el denominado Coto arrocero). Es un área altamente antropizada que, sin embargo, conserva las características propias de la marjal en esta zona.

#### ZRP-NA-MU-4 Bovalar-Magdalena

Se trata del área cultivada en buenas condiciones para que sea considerada su protección en aras a criterios fundamentalmente paisajísticos, ya que es una zona de alta visibilidad desde las principales carreteras de entrada y salida al término municipal y que linda, además con áreas a proteger por sus valores naturales, por lo que es conveniente una delimitación diferenciada respecto de otras zonas comunes, cuya situación condicionará los usos posibles a implantar.

La delimitación del área se ha convenido hacerla a partir de la entrada al término municipal por la CV-151 (carretera de Borriol) hasta su encuentro con la carretera nacional N-340. A partir de aquí, la banda continúa hacia el este hasta el cruce con la autopista AP-7. A partir de este punto, éste será el límite sur hasta el linde del término municipal. Hacia el norte, esta banda se extiende por todas las parcelas cultivadas hasta el límite con las zonas de mayor cota.

Son parcelas que pertenecen en parte a las partidas Bovalar y Magdalena.

Los criterios que se han seguido para la delimitación de esta zona, por tanto, son:

- Área de suelo con Capacidad Agrícola Moderada (la menor parte lindando con la carretera de Borriol) y Alta (el resto de la zona).

- Zonas que lindan con carreteras de alta visibilidad y con espacios naturales que albergan además otros recursos paisajísticos de alto valor perceptibles desde las vías de comunicación (laderas y crestas, zonas abancaladas, zonas forestales arboladas, paraje Natural Municipal de La Magdalena, Paraje Natural Desierto de las Palmas, etc.).



*Como se observa en la imagen existen infraestructuras de riego (en la imagen la última balsa al este del término municipal y que está situada en esta zona) que dan servicio a esta banda de suelo cercana a cotas altas*



*Las plantaciones llegan hasta el límite donde empiezan a elevarse la cota. En la imagen parcela en cultivo separada por camino de la zona naturalizada al borde de la cantera abandonada que hay al lado del Cerro de la Magdalena.*





*Vista desde la ermita de la Magdalena donde se observa como el suelo con uso agrícola llega hasta el borde con las sierras*



*El suelo con aprovechamiento agrícola llega hasta el límite del suelo urbanizado (a la derecha de la imagen la urbanización Racó de la Torreta). Se aprovechan todos los intersticios que merezcan por la calidad del suelo el aprovechamiento en estructuras abancaladas.*

### **ZRP-AG Zona rural protegida agrícola.**

Incluye los terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.

Todos estos suelos están en zonas delimitadas como de Muy Alta o Alta Capacidad Agrícola del Municipio en plano 2.4.2, "Capacidad de Uso Agrícola del suelo", de los Planos de Información.

Las obras, usos e instalaciones que se prevén en estos suelos no solo son compatibles, si no que favorecen el mantenimiento, conservación, mejor aprovechamiento y puesta en valor del recurso suelo para su uso agrícola. Este será el criterio definitorio para permitir usos distintos del agropecuario.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenación y la previsión de una normativa diferenciada en cada una de ellas, orientada a proteger los valores que en cada una se encuentran, permitirán paliar los conflictos observados derivados de la ocupación del suelo agrícola de muy alta capacidad, la pérdida de calidad del paisaje agropecuario en el término municipal y la fragmentación de la infraestructura verde a nivel municipal.

Por otra parte, el objetivo de conseguir, al menos, una dotación de 100 m<sup>2</sup>/habitante de uso agrícola de alta productividad que esté próxima (en un perímetro de 10 Km) a los núcleos urbanos (en este caso, casco urbano tradicional y casco urbano grado de Castellón) y calificada como zona rural protegida agrícola (ZRP- AG), propuesta inicialmente por el PATECAS para el Área Funcional de Castellón, se consigue ampliamente para el término municipal de Castellón con las zonas propuestas.

La delimitación de las zonas de ordenación (que se pueden asemejar a las denominadas "Unidades Territoriales"), es coherente con la delimitación de las Unidades Ambientales, ya que todas se distribuyen dentro de la Unidad 5 referida a cultivos y que se subdivide en 2: "Cultivos agrícolas" y "Cultivos hortofrutícolas", tal y como se puede comprobar en el plano Nº 11 del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan General.

También es coherente con la delimitación de las Unidades de Paisaje, ya que todas pertenecen a la Unidad de Paisaje Nº 4, "Paisaje de Cultivos de la Plana", tal y como se puede comprobar en el plano 4.2, "Unidades de Paisaje del Término Municipal", del Estudio de Paisaje.

Las diferentes subzonas en ella se delimitan, además de por los valores de cada una de ellas, teniendo en cuenta los límites físicos y geográficos, la diferenciación de usos agrícolas que históricamente se ha hecho

en el término municipal (huerta, marjal y secano), la morfología de las parcelas y la división histórica en partidas agrícolas del término municipal.

Se distinguen las siguientes subzonas:

**ZRP-AG-1 Cultivos de la Plana.** La presencia dentro el término municipal de un área que pertenece al Paisaje de Relevancia Regional PRR36 "Huerta de la Plana de Castellón" según PAT de la Infraestructura verde y Paisaje de la CV, y recogido por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana dentro el Grupo "Huertas Históricas y Vegas de la Comunitat Valenciana" y que forma parte de la Infraestructura Verde delimitada a nivel regional, según información de Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, justifica, por sí misma, la delimitación de una zona de ordenación diferenciada.

La zona de ordenación se delimita partiendo del área ocupada por este paisaje de relevancia regional, ajustándose al resto de zonas de ordenación del término municipal. Se extiende desde el límite del término municipal por el sureste, continuando con las mismas características en el término municipal de Almazora, limitando en este borde con los terrenos reservados para la plataforma logística, condicionada en su ubicación por las propias preexistencias de polígono industrial del Serrallo; hacia el este hasta la CS-22; hacia el norte se extiende superando el Camí Vell del Mar y hasta el límite que constituyen las zonas de nuevo desarrollo terciario previstas en torno a la Avda. Hermanos Bou; hacia el oeste la zona se extiende hasta la CV-18, continuando por la Avda. Casalduch y el límite de suelo urbano consolidado constituido por la Ronda Este.

Las partidas agrícolas que se incluyen son de sur a norte y de oeste a este: Fadrell, Censal, Vinamargo, Almalafa y parte de Gumbau. Todas ellas pertenecen a lo que se conoce como antigua huerta de Castellón, con una morfología parcelaria de tamaño medio.

Los criterios para la delimitación de esta zona han sido, por tanto:

- Área de suelo con Capacidad Agrícola Muy Alta.
- Área incluida en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 "Huerta de la Plana de Castellón", con continuidad desde Almazora y perteneciendo a la Infraestructura Verde a Nivel Regional, con la presencia de los valores que ello comporta.
- En cuanto a otros recursos, además del suelo que justifican la protección agrícola, nos encontramos con la presencia del recurso agua en forma de acequias, que parten de la Acequia Mayor, que discurre verticalmente de sur a norte, por la parte oeste de la zona, y que proviene de

Almazora. Las principales acequias que parten de ésta, y que recorren la zona de oeste a este, son las de Vinamargo y la de Almalafa. El barranco de Fraga también está presente en esta zona.

- Hay abundante presencia de otros elementos de alto valor también relacionados históricamente con el uso agrícola, como el Molí del Salt de la Novia, vías pecuarias como el Camí Caminás y caminos históricos como el Camí de Vinamargo, y otros.
- Visibilidad Muy Alta desde la Ronda de Circunvalación y la CS-22.

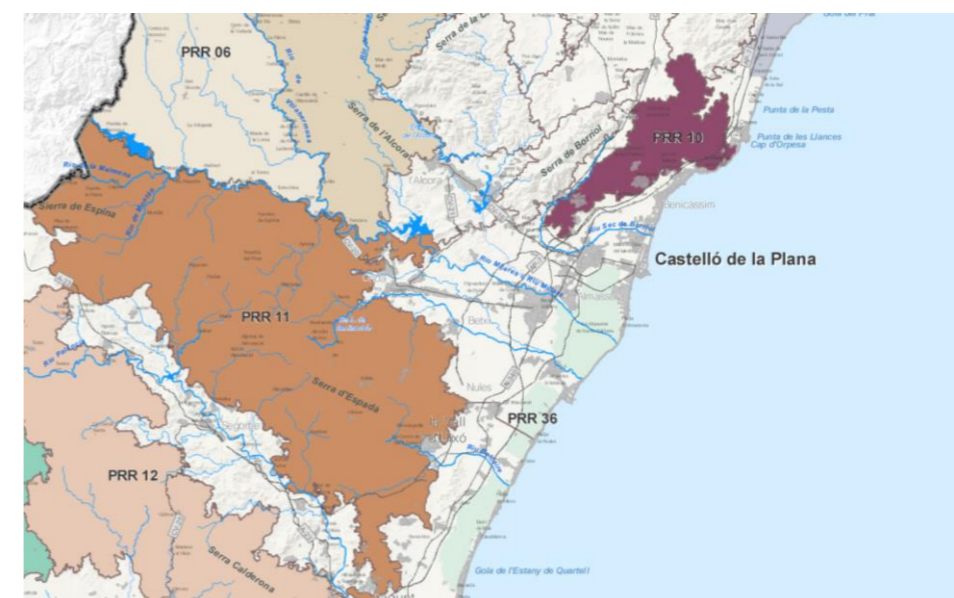
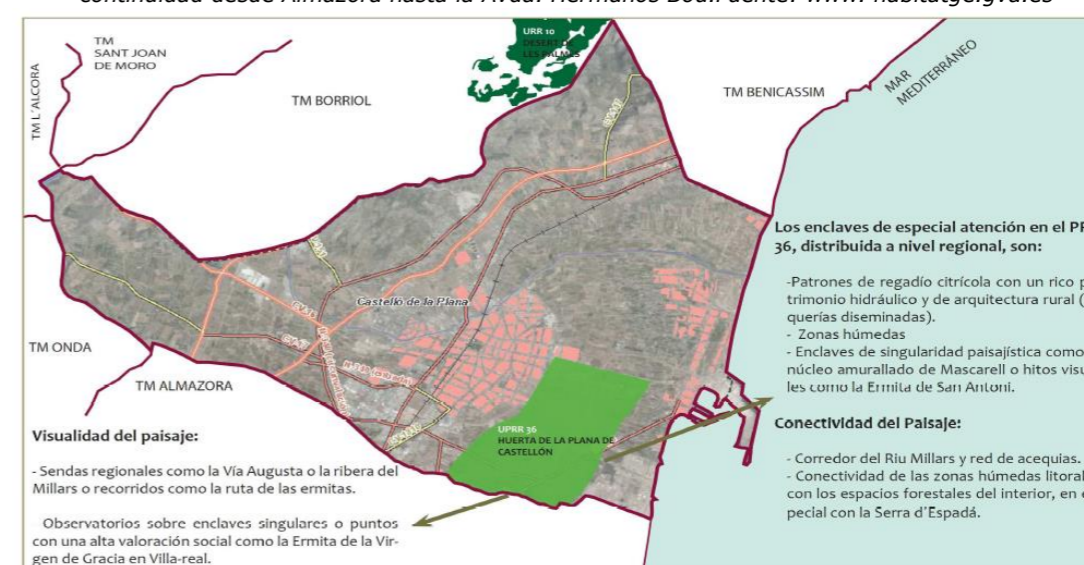


Imagen del Plano "Paisajes de Relevancia Regional" centrado en el PRR 36: "Huerta de la Plana de Castellón", en los términos municipales de Almazora y Castellón. Se aprecia como abarca toda la Zona sureste del término municipal con continuidad desde Almazora hasta la Avda. Hermanos Bou. Fuente: [www.habitatge.gva.es](http://www.habitatge.gva.es)



Esquema sobre Paisaje de Relevancia Regional PRR36 en el término municipal de Castellón. Fuente: Estudio de Paisaje del Término municipal de Castellón.





*Vista obtenida de la zona desde el cruce de la CS- 22 con el Camí del Caminás.  
La extensión cultivada se extiende hasta el borde del límite urbano de la Ciudad de Castellón*

**ZRP-AG-2 Ramell-Riu Sec.** Es una zona de Muy Alta Capacidad Agrícola, con gran profusión de recursos paisajísticos de interés cultural y de alta visibilidad, tanto desde la ronda de circunvalación como desde el Riu Sec de Borriol (Camí Molins a ambos lados del cauce del río). Toda ella pertenece también a lo conocido como antigua huerta de Castellón.

La zona se extiende limitando al sur con las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo terciario en torno a la Avenida del Mar, hacia el norte superando el límite físico del Río Seco de Borriol, extendiéndose hasta la carretera CV-149 desde la rotonda de la que parte, situada en la ronda este. De oeste a este se extiende desde la ronda este hasta el límite marcado por la CS-22, y del Camí de la Donació hasta el Camí de la Plana. A partir del encuentro con el Camí de la Plana, la zona continúa hacia el norte por el Camí de la Donacioneta hasta el Río Seco. Una vez superado el Río Seco continúa de nuevo por el Camí de la Donació hasta el Camí Travesera y hacia el norte por el Camí del Primer Canal, bordeando los terrenos pertenecientes al área del Molí de la Font hasta su encuentro con la CV-149.

Las partidas agrícolas que se incluyen son, de sur a norte y de oeste a este: Soterrani, Rafalafena, La Plana, Taxida, Ramell, Canet, Racó de Ramell y Cap. También se incluye parte de la Brunella (partida identificada casi en su totalidad con la Marjal) y de Bovalar (partida identificada casi en su totalidad con el antiguo secano). La morfología parcelaria es de tamaño medio.

Los criterios que se han seguido, por tanto, para la delimitación de esta zona son:

- Área de suelo con Capacidad Agrícola Muy Alta.
- Está situada en la zona este del término municipal y pertenece igualmente a la huerta histórica de Castellón, aun sin tener las características diferenciadoras de la zona más hacia el sur, delimitada como paisaje de Relevancia Regional.
- En cuanto a otros recursos que justifican la protección agrícola, además del suelo, nos encontramos con la presencia del recurso agua en forma de acequias que parten de la Acequia Mayor, en su curso soterrado desde el casco urbano. Las principales acequias que parten de ésta y recorren la zona de oeste a este, son: la de Rafalafena, la de Taxida, la de La Plana y, al norte del río seco, la propia Acequia Mayor, de la que parten la Acequia Travessera y la del Senillar. Además de las acequias, el recurso está presente al ser atravesada de este a oeste por el cauce del Río Seco de Castellón.
- Hay una presencia muy importante de recursos paisajísticos de interés cultural, sobre todo en torno a la Basílica de Lledó y el Camí Caminás.
- Visibilidad muy alta en torno a la Ronda Este de circunvalación, Camí Caminás y caminos a ambos márgenes del Río Seco.

**ZRP-AG-3 Benadresa oeste.** Se identifica como la zona con más alta productividad agrícola del municipio. Situada en la parte oeste de la partida Benadresa, incluye parcelas que originariamente se cultivaron en secano. Es un área llana, con ligera pendiente desde las zonas oeste y norte hacia el sur, hasta el encuentro con la Rambla de la Viuda.

El límite este lo constituye la CV-10. Son los terrenos que se extienden hacia el oeste hasta las zonas de mayor cota, protegidas en aras a sus valores naturales e interés municipal (Tossal de la Galera). Hacia el norte, el área se extiende hasta las zonas donde se encuentran las urbanizaciones ya consolidadas de la Galera, Tossal de Vera y la Dehesa. Hacia el sur, la zona se extiende desde el linde con el cauce de la Rambla de la Viuda siguiendo por el límite del término municipal. A nivel paisajístico, el área se extiende con las mismas características hacia el término municipal de Almazora, igualmente hasta lindar con el cauce de la Rambla de la Viuda.

El área coincide con las mejores explotaciones del término municipal de Castellón, en las que se han aplicado las técnicas disponibles más avanzadas en aras a alcanzar la mayor productividad de los terrenos. Se aprecia el empleo de técnicas de modernización de regadíos para el mejor aprovechamiento del agua a partir de la infraestructura construida del canal del pantano o "canal de la cota 100" (grandes y modernas balsas de riego y estaciones de bombeo, así como la implantación en toda el área del riego localizado), y marcos de plantación más amplios entre calles que permiten la mecanización en las tareas de mantenimiento y recolección. Toda el área se encuentra en plena producción, apreciándose pocas parcelas en estado de abandono.

La morfología parcelaria se aprecia un poco diferente de las descritas anteriormente, con parcelas de mayor tamaño y mayor regularidad (en cuanto a marcos de plantación y variedades de cultivo).

Se aprecian, bien conservadas, las construcciones de uso residencial anteriormente vinculadas a las grandes explotaciones, en muchos casos dedicándolas a usos distintos del original pero conservando su estructura y manteniéndolas integradas en el entorno. Es el caso de la Masía Les Casotes, la Masía de La Colonia o la Masía del Negrero.

Los criterios que se han seguido, por tanto, para la delimitación de esta zona son:

- Área de suelo con capacidad agrícola Alta.
- Área de cultivo en plena producción.
- Espacios que, perteneciendo originariamente a la zona cultivada en secano, a raíz de la construcción del Canal de la Cota 100 supieron rentabilizar, con el uso de las mejores técnicas disponibles en cuanto a regadíos, un suelo de alta capacidad agrícola.
- La presencia y aprovechamiento del agua la observamos en toda la serie de infraestructuras hidráulicas construidas a partir del canal de la cota 100 que llevando el agua desde el pantano de Maria Cristina puso en regadío la zona. También la observamos en la presencia de las parcelas cultivadas hasta el límite con el cauce de la Rambla de la Viuda y su afluente el barranc de Malvestit.

- El mantenimiento y conservación de las construcciones anteriormente vinculadas a la actividad agrícola, que pertenecen al catálogo de patrimonio arquitectónico municipal, es otro de los valores a considerar para la protección del área.



*La construcción del canal de la cota 100 (en la imagen en primer plano), que deriva las aguas del pantano de Maria Cristina, permitió poner en regadío toda la zona, originariamente cultivada en secano.*



*Imagen de balsa de riego tomada en la zona oeste de la partida Benadresa.*





*La mayor distancia entre calles permite la mecanización del cultivo y la obtención de mayor productividad.*

### ZRP-AF Zona rural protegida por afecciones

Zona protegida por presentar afecciones territoriales de bienes o infraestructuras en esta clase de suelo, para el mejor uso y conservación de los mismos. Comprende los dominios públicos y la superficie ocupada por las infraestructuras que crean estas afecciones. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de los tipos de afecciones al territorio:

a) **ZRP-AF-CA Cauces.** Incluye el Dominio Público Hidráulico de los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas (ríos, ramblas y barrancos del término), con sus riberas y márgenes, conforme a la Legislación de Aguas.

b) **ZRP-AF-CT Costas.** Incluye el Dominio Público Marítimo-Terrestre, conforme a la Legislación de Costas, y las zonas de playa hasta el borde con el paseo marítimo. En ella se encuentran las playas de Castellón:

- Playa del Pinar. Situada al norte del puerto de Castellón, y en su primer tramo llega hasta el cruce del camino de la Plana. Esta playa cuenta con elementos relevantes para la ciudadanía, como el paseo marítimo y el Parque Litoral.

- Playa del Gurugú. Así se conoce al tramo del litoral existente entre el cruce del Camino de la Plana hasta la desembocadura del río Seco. Se trata de una playa extensa y amplia, que limita con el mar y con el paseo marítimo que flanquea la carretera entre Castellón y Benicàssim. A espaldas de la playa existe una gran extensión de terreno de propiedad municipal que en la actualidad se emplea como aeródromo, sede del Aeroclub Castellón.

- Playa del Serradal. Esta playa se emplaza entre la desembocadura del río Seco y el límite con el término municipal de Benicàssim. En este tramo, la playa sigue estando separada de la carretera por un paseo marítimo. La playa del Serradal cuenta con la existencia de una zona de protección dunar, donde se ha desarrollado vegetación y en la que nidifica el Chorlito patinegro; en este ámbito se ha declarado la microreserva "Platja del Serradal".

c) **ZRP-AF-CR Carreteras.** Incluye el Dominio Público de Carreteras, conforme a la Legislación de Carreteras.

d) **ZRP-AF-TR Transportes.** Incluye el Dominio Público Ferroviario, conforme a la Legislación del Sector Ferroviario, y las Instalaciones Aeroportuarias, conforme a la Legislación del Sector Aeroportuario.



## 8. ORDENACIÓN EN EL ÁREA DE LA MARJAL

### 8.1. Valores ambientales.

La singularidad de la franja de terreno localizada en una segunda línea de costa, por detrás de la banda litoral, reside en la presencia de áreas inundadas durante todo o gran parte del año, por la proximidad a la superficie del nivel freático, la escorrentía aluvial y la aportación de agua de mar, que propician el desarrollo de comunidades muy características, de notable importancia biológica. Son ambientes muy valiosos desde el punto de vista ecológico, que se encuentran muy alterados en la actualidad por la acción del hombre (transformaciones agrarias, urbanización, ...). No obstante, todavía se localizan enclaves más o menos naturales, donde el antiguo marjal se encuentra menos deteriorado y en los que se concentra la riqueza biológica, siendo necesaria su protección y preservación del proceso urbanizador.

La coexistencia de espacios muy modificados con enclaves de alto valor ecológico, unido al elevado riesgo de inundación que presentan algunas zonas, ha hecho necesario un estudio en profundidad de esta unidad ambiental que permita dividirla en subunidades de acuerdo con sus valores intrínsecos y sus necesidades de conservación y/o actuación.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico delimita la unidad ambiental 2, Marjal de Castellón y distingue dentro de ella cuatro subunidades:

- Subunidad 2.1. Marjal

Comprende la zona húmeda posterior al litoral, incluyendo tanto los terrenos antiguamente inundados de forma natural como los terrenos originalmente secos que fueron transformados en regadío mediante el desarrollo de una extensa red de acequias que discurren por el territorio. Presenta una tipología de parcelas muy característica, con formas estrechas y muy alargadas, drenadas por infinidad de acequias y canales. Muchas de estas parcelas se dedican aún a la agricultura (cultivos, herbáceos, huertas, frutales, ...), observándose construcciones diseminadas correspondientes a casetas de aperos, pero también a viviendas de segunda residencia.

- Subunidad 2.2. Áreas de interés ambiental

Integra los espacios de mayor valor ambiental y ecológico donde la antigua marjal se encuentra menos alterada por la actividad humana. Se incluyen también aquellos enclaves que, si bien presentan un uso agropecuario en la actualidad, su aprovechamiento por parte del hombre resulta compatible con la conservación de su biodiversidad.

Se caracterizan por una elevada riqueza y diversidad biológica, considerando necesaria su conservación para preservar sus valores naturales intrínsecos.

- Subunidad 2.3. Marjal consolidada

Se incluyen en esta subunidad las zonas de la marjal que han sufrido un mayor proceso de degradación como consecuencia del crecimiento incontrolado de edificaciones, destinadas en su mayoría a viviendas de segunda residencia.

Es un ámbito que en su mayoría carece de los servicios necesarios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, viales y alumbrado público, o si los tiene éstos resultan insuficientes. La ocupación de la marjal consolidada tiene una mayor ocupación residencial en las zonas cercanas a la costa, si bien esta intensidad no es continua y se agrupa en determinados puntos, alternando con otras parcelas de un uso agrícola (cultivos herbáceos, huertas,...).

- Subunidad 2.4. Espacios de transición

Constituye un área de transición entre la marjal y los terrenos anexos, con características propias de ambos ambientes. Dentro de los terrenos integrados en esta subunidad se diferencian los espacios limítrofes con la zona de huerta, colindante por el norte y el oeste del marjal, donde predominan los cultivos de cítricos y pequeñas huertas, de los suelos colindantes con el litoral urbanizado por el este, donde abundan los campos de cultivo abandonados y espacios semidegradados.

### 8.2. Directrices para la ordenación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Castellón aprobado en el año 2000 incluía en su documentación un estudio específico sobre la Marjalera de Castellón, en el que se describía e identificaba la zona y se hacía un estudio del origen, estructura territorial y morfológica de los asentamientos residenciales existentes, de la problemática ambiental y las cuestiones de carácter social.



El estudio concluye con una propuesta de regulación normativa y unas directrices para la ordenación urbanística pormenorizada de esta área, que consideramos siguen siendo válidas a día de hoy y se resumen a continuación:

- Preservar la fisonomía del territorio en sus condiciones básicas actuales, sin cambios sustanciales que desnaturalicen su potencial como reserva territorial o la morfología de baja densidad y ambiente rústico del asentamiento existente.
- Facilitar la legalización de aquellas construcciones que reúnan de modo efectivo los servicios básicos imprescindibles para su habitabilidad, servicio y acceso. Encauzar, racionalizar y moderar el proceso de edificación de nueva planta, impidiendo una intensificación del mismo y procurando su paulatina estabilización.
- El grado de tolerancia de la edificación podrá ser mayor en las zonas que ya estén construidas.
- Impedir la parcelación y urbanización del territorio.
- Proteger los elementos y áreas de singular valor paisajístico o natural, respetando el suelo de especial protección señalado en este Plan General.
- Proponer y ordenar, en su caso, operaciones puntuales y excepcionales de apertura de viario. El Plan Especial podrá contemplar la prolongación o/y conexión de los caminos inventariados, al objeto de solventar justificadamente problemas puntuales de vialidad debidamente acreditados.
- Facilitar el ensanchamiento de viarios existentes, es especial en las vías identificadas como de primer grado.
- Analizar y proponer actuaciones específicas para la implantación de los equipamientos que sean necesarios para la población residente, sin desnaturalizar el carácter de segunda residencia o residencia estacional propio de la zona.
- Proponer medidas específicas para la prevención del riesgo de avenidas, ponderando especialmente su impacto paisajístico.
- Establecer una regulación detallada de las condiciones estéticas de la edificación y de la interrelación entre ésta y el espacio libre de parcela

### 8.3. Clasificación del suelo, urbanización y minimización de impactos

- Clasificación del suelo

a) Se clasifican como suelo urbano, las agrupaciones de viviendas que tienen una estructura y morfología de suelo "urbanizado". Corresponden en mayor medida a las "unidades de ejecución en suelo urbano" del Plan Especial de la Marjalería. Se clasifican, además, como suelo urbano otras agrupaciones de viviendas que tienen la misma estructura y características, pero no estaban incluidas en el Plan de la Marjalería por estar incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana del año 2000 en otros sectores de suelo urbanizable. Todos estos ámbitos pertenecen, de acuerdo con el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, a la subunidad "Marjal consolidado".

b) Se clasifican como suelo no urbanizable protegido "La Font-Travessera" los terrenos, situados al norte del Río Seco, delimitados a partir de las zonas que se definen como "marjal" y "áreas de interés ambiental", subunidades 1 y 2 dentro de la Unidad Ambiental Nº2: "Marjal de Castellón", y, en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal, diferenciados del resto de espacio protegido por la no presencia continua de agua en superficie y que son similares a los observados en el denominado Quadro de Santiago en el vecino término de Benicasim. Se incluyen, por extensión de estas áreas, los espacios que incluyen y colindan con el Molí de la Font ("espacios de transición") por consideraciones, además de naturales, culturales, por la significación de este espacio en la creación y mantenimiento de los valores referidos de la marjal.

c) Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección "Fileta-Almalafa" los terrenos situados, en su mayoría, al sur del Río Seco, delimitados a partir de las zonas que se definen como "marjal", subunidad 1, dentro de la Unidad Ambiental Nº2: "Marjal de Castellón" y, en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal, diferenciados del resto de espacio protegido por la gran y continua presencia de agua en superficie, no canalizada o canalizada mediante acequias de tierra.

d) El resto de los terrenos incluidos en el área de la Marjal, se clasifican como suelo no urbanizable común, comprendiendo los "espacios de transición" que constituyen la subunidad 4 y aquellos otros terrenos del marjal consolidado que no hayan quedado incluidos en los ámbitos de suelo urbano. Son zonas que, aun estando situadas en el ámbito de la marjal, su evolución ha sido diferente a la de otros terrenos colindantes que han sufrido mayores procesos de ocupación del suelo para uso residencial, u otros que, pese a la antropización presente en toda el área, han mantenido en mayor o menor medida, las condiciones naturales de marjal. Por tanto, esta zona responde al patrón parcelario de la Marjalería si bien las condiciones edáficas, hídricas y de vegetación difieren del suelo protegido.

Dentro del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, se delimitan, de acuerdo con lo previsto en el Art. 210 de la LOTUP, "núcleos residenciales en suelo no urbanizable", que son zonas donde se identifican agrupaciones de viviendas con una cierta densidad, que se han implantado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

- Urbanización y minimización de impactos.

Tanto en los ámbitos clasificados como suelo urbano, como en los núcleos residenciales en suelo no urbanizable, se redactarán planes especiales y programas para concretar la ordenación pormenorizada y definir las condiciones de integración paisajística, de urbanización y de gestión, estableciendo, si procede, fases para la ejecución de las obras.

Los ámbitos delimitados en suelo urbano y los que se delimiten en suelo no urbanizable, lo serán a efectos de equidistribución de las cargas de urbanización.

En las parcelas edificadas que no quedasen incluidas en un ámbito se aplicarán medidas individualizadas de minimización de impactos.

El resultado para cualquiera de las edificaciones existentes, tanto en los ámbitos de suelo urbano como en el suelo no urbanizable, sería la posibilidad de obtener una licencia de ocupación, una vez ejecutadas y pagadas las obras de urbanización y de integración paisajística definidas en el correspondiente plan especial.

En los ámbitos de suelo urbano se podrá edificar una vivienda por parcela, con un límite de techo edificado, y en el suelo no urbanizable no se permitirán nuevas construcciones ni ampliación de las existentes.

## 8.4. Condiciones que se deducen de la DATE emitida a este Plan General Estructural

En los ámbitos clasificados como suelo urbano y sometidos al desarrollo posterior de planes de reforma interior PRIs, con independencia de algunas consideraciones sobre la precedencia (o no) de la clasificación del suelo en estos ámbitos de la marjal, la DATE emitida establece que, desde el punto de vista ambiental, los problemas que deben ser abordados /solventados, en cualquier clase de suelo, son los referentes a:

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

### a) Vertidos

Respecto a los vertidos, la DATE excluye la posibilidad de utilización de fosa séptica y considera ...que la solución aceptable desde el punto de vista ambiental es construir una red de saneamiento (conectada a la actual estación depuradora), la cual de servicio a todas las viviendas incluidas en el ámbito de los PRIs.

Advierte que, en el caso de explorar otras soluciones la Confederación Hidrográfica del Júcar señala que las autorizaciones de vertido se darán para un grupo mínimo de 250 habitantes equivalentes.

### b) Riesgo de inundación

En cuanto a la inundabilidad se deberían adoptar las medidas correctoras necesarias para que se elimine o se minimice al máximo el riesgo de inundación.

En los últimos años se han venido realizando actuaciones derivadas del Plan Especial de la Marjalería. Se prevé continuar con la ejecución de medidas para paliar los efectos de las lluvias torrenciales típicas del clima mediterráneo, realizando un análisis de la disminución del riesgo que producen.

La inundabilidad en esta zona, viene provocada tanto por aguas pluviales como por el aumento del nivel freático.

Diferenciando entre las dos causas, a fin de establecer medidas apropiadas:

Medidas contra inundabilidad provocadas por pluviales:

A este respecto, y como consecuencia de lo previsto en el estudio de inundabilidad aprobado con motivo del antiguo PEM, ya se han ejecutado las siguientes medidas preventivas y correctoras del riesgo:

- a) Ampliación, de la capacidad de evacuación del agua procedente de pluviales mediante bombeos y tornillos de Arquímedes (tanto en el desagüe al mar como entre acequias y entre estas y el Riu Sec con el objeto de aumentar, en todo caso, la capacidad de desagüe) en la acequia del Motor, acequia Brunella, acequias de la Plana, la Fileta y la Mota, acequia Catalana y acequia L'Obra.
- b) Conexión de acequias en orden a aumentar la capacidad de evacuación de las que puedan absorber mayor caudal de desagüe y bombeos.

A este respecto y para el alivio de la acequia del Motor se han llevado a cabo:

- Conexión de la acequia Bovar con la acequia Molinera mediante gravedad.
  - Conexión de la acequia Molinera con la acequia Senillar mediante impulsión.
  - Conexión de la acequia del Frontón con la acequia Senillar mediante impulsión.
  - Establecimiento de compuertas de regulación para conducir el agua desde las acequias Senillar y Senillaret.
  - Conexión mediante bombeo de la acequia de la Ratlla con la acequia de L'Obra.
- c) Limpieza y mantenimiento de las acequias en orden a mantener la capacidad de los cajeros existentes.

A este respecto se han realizado informes sobre el estado de los cauces, en concreto de las acequias L'Obra, Senillar, Anrilles-Rafalafena, La Plana y Lluent en aras a realizar las actuaciones necesarias para la

conservación de la sección de los cajeros, que en ocasiones se ve disminuida por vertidos a los cauces, acumulación de suciedad o mal estado de las paredes y derribo de las mismas, etc.)

Medidas contra inundaciones provocada por aumento del nivel freático:

En este sentido las medidas que se han venido realizando para el mantenimiento de la red de Coviles son:

- a) Arreglo de desperfectos en puntos concretos y sustitución de la red de drenaje en los puntos de rotura.

En este sentido en el Camí de La Plana ya se han realizado sustituciones de la red de drenaje en los puntos de rotura.

- b) Mantenimiento y limpieza de los puntos de desagüe al mar.
- c) Conexión de la red de drenaje a colectores ya existentes para el alivio de los primeros.

En este sentido se ha realizado una conexión al colector que discurre por la Segona Travessera.

**Conclusión respecto a lo indicado en la DATE:**

Por lo tanto y en orden a facilitar los desarrollos previstos se dispondrá de los medios necesarios para el mantenimiento de las medidas ya ejecutadas y se verificará la suficiencia de las mismas para la zona en la que se desarrolle cada PRI estableciendo, en su caso, nuevas medidas.

Las nuevas medidas, en todo caso, seguirán los modelos de las ya existentes para las que se ha comprobado su funcionamiento en caso de avenida y, además:

- Se estudiará la mejor ubicación para la ejecución de balsas de laminación que, en principio, podrían estar situadas en las zonas verdes ya previstas en la zona (Zonas verdes "Senillar" y "Marjal") o bien en suelo con clasificación ZRP-NA-MU favoreciendo además, en el lugar elegido, el desarrollo de la biodiversidad en la zona.
- Se estudiará la interconexión de las balsas previstas con la red de acequias y bombeos circundantes a fin de asegurar y mejorar el funcionamiento del conjunto.

**c) Afección a especies**

Por lo que respecta a las especies de fauna y flora, el objetivo no debe ser solamente evitar la afección a las especies protegidas existentes, sino ir más allá y realizar una planificación en orden a la recuperación ambiental de la marjal, que podría hacerse siguiendo los métodos ya iniciados en el Programa de Vigilancia Ambiental realizado en su día a consecuencia del Plan Especial de la Marjalería (PEM).

Los hitos a seguir serían:

- Realizar estudios encaminados al conocimiento de la situación real de los ámbitos o zonas:
    - Definición de bioindicadores.
    - Metodología en los muestreos.
  - Diseño del Plan de Recuperación Ambiental
    - Delimitación de las zonas para preservación de los hábitats de las especies bioindicadoras para las cuales se ha constatado su presencia.
    - Delimitación de zonas para creación de hábitats de las especies bioindicadoras para las que su presencia es muy débil o no se ha podido constatar. Establecimiento de medidas correctoras para las afecciones que pudieran ser origen de esta situación.
    - Diseño de un plan de vigilancia de seguimiento del desarrollo de estas especies en la zona que contemplará la realización de censos periódicos.
    - Diseño de un proyecto de reintroducción de especies (para aquellas extintas en la zona y/o para aquellas no autóctonas pero cuya presencia pudiera acelerar el desarrollo de los hábitats identificados o bien creación de nuevos hábitats que contribuyan a aumentar la biodiversidad del conjunto).
  - Medición de parámetros de calidad ambiental (mediciones nivel freático, composición y calidad de las aguas y de los suelos, etc. ...).
- Control de las afecciones producidas por la implantación de obras o infraestructuras.



## 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 9.1. Suelo urbano.

Se clasifican como suelo urbano, de acuerdo con el artículo 28.3 de la LOTUP, los solares y los terrenos que el Plan General Estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b) de la propia Ley.

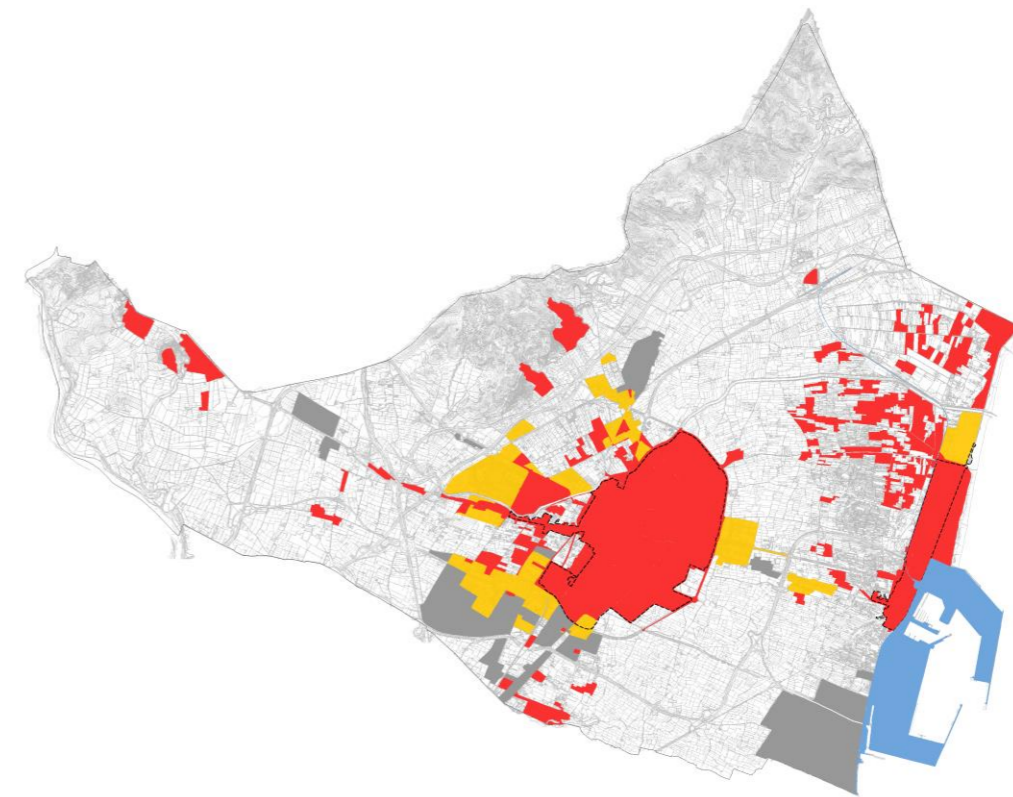
Conforme a los criterios legales antes expuestos, en el PGE se han clasificado como suelo urbano:

- 1.- Los solares, por concurrir en ellos los requisitos del art. 177 de la LOTUP.
- 2.- Las zonas urbanizadas, considerando como tales las que disponen de los servicios urbanísticos propios de la condición de solar pero no consta que estén legalmente divididas o conformadas ni que su urbanización se haya efectuado con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento vigente al tiempo de su urbanización.
- 3.- Los terrenos que no cuenten con los servicios urbanísticos pero:
  - Son contiguos a los ya urbanizados y compatibles con el modelo territorial.
  - Tienen la dimensión estrictamente necesaria para permitir la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables.
  - Colindan, a su vez, con zonas rurales clasificadas como suelo no urbanizable, es decir constituyen (en ese ámbito) el límite del suelo urbano. El PGE no propone más allá de ellas, zonas de nuevo desarrollo.
  - No se ha apreciado en ellos, la existencia de valores o riesgos naturales que, conforme a los criterios del plan, justificarían su clasificación como suelo no urbanizable.
- 4.- Las zonas residenciales que, estando edificadas en la mayor parte de su ámbito, presentan déficit de urbanización o dotaciones, y concurren en ellas las siguientes circunstancias:
  - El uso de las edificaciones es compatible con el modelo territorial propuesto en el PGE.
  - La parcelación ha perdido las características propias del suelo rural.

- Existe una estructura viaria propia (independiente de las carreteras y otras arterias de comunicación) que agrupa a las edificaciones existentes formando un núcleo de densidad superior a 5 viv/ha
- Cuentan con los servicios de: acceso rodado por vial abierto al uso público de al menos 3 metros de anchura y abastecimiento de agua potable mediante red mallada de suministro colectivo
- En el ámbito territorial en el que se encuentran no se ha apreciado la existencia de valores o riesgos naturales que, conforme a los criterios del plan, justificarían su clasificación como suelo no urbanizable.

El PGE no distingue, dentro del suelo urbano, las actuaciones aisladas de las actuaciones integradas. Será el Plan de Ordenación Pormenorizada el que estudie el estado de la urbanización en cada zona y, en consecuencia, delimite las unidades de ejecución que entienda convenientes o necesarias con el objeto de posibilitar la implantación de las redes de servicios urbanísticos de los que se carezca.

Al efecto de calcular las superficies de ocupación máxima de suelo, de acuerdo con las directrices establecidas por la Estrategia Territorial CV, la cartografía del SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano. se recogen los ámbitos incluidos en la envolvente de suelo sellado en la actualidad, o de la zona urbanizada ZUR con la delimitación del suelo sellado.



Plano de delimitación de suelo clasificado como suelo urbano, incluyendo la envolvente de suelo sellado

Las superficies resultantes de suelo urbano, en los distintos usos característicos y diferenciando también el área de Núcleo Histórico, son las siguientes:

<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO : SUELO URBANO</b>	
<b>USOS GLOBALES</b>	<b>PGE (Superficie m2s)</b>
Residencial	15.260.856
Industrial	5.726.068
Terciaria	4.218.408
Núcleo Histórico	231.809
<b>TOTALES</b>	<b>25.437.142</b>

Las superficies de suelos urbanizado, situadas en el exterior de la envolvente de suelo sellado, según la cartografía del SIOSE, y que pueden considerarse superficies de crecimiento son:

<b>USOS GLOBALES</b>	<b>PGE (Superficie m2s)</b>
Residencial	636.079
Industrial	930.059
Terciaria	440.667

## 9.2. Suelo urbanizable.

A partir de la definición de la Infraestructura Verde, integrada por todos aquellos espacios del territorio donde se han detectado valores ambientales, agrícolas, paisajísticos y/o culturales, que determinarán aquellas áreas que deben quedar libres de edificación, se configuran las áreas del territorio donde pueden producirse los crecimientos de la ciudad consolidada, tanto en los usos residenciales como en los aptos para el desarrollo de actividades económicas, ya sean industriales o terciarias.

Se clasifican como suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 28 de la LOTUP, los terrenos que se han considerado como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana.

Se ha desclasificado una parte importante de los suelos urbanizables, tanto residenciales como industriales, que estaban previstos en el plan general anterior, y que durante los años de su vigencia no tuvieron desarrollo ni se observan propuestas para ello.



Plano de delimitación de suelo clasificado como urbanizable

<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO : SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>USOS GLOBALES</b>	<b>PGE (Superficie m2s)</b>
Residencial	1.317.517 (*)
Industrial	2.159.334
Terciaria	579.488
Red primaria adscrita	423.128
<b>TOTALES</b>	<b>4.479.467</b>

(\*)Superficie total de los sectores de uso residencial.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Estos terrenos quedarán incluidos en sectores de suelo urbanizable, a los que se les asigna un uso característico y un índice de edificabilidad bruta. La ordenación pormenorizada se realizará en los planes parciales correspondientes o bien, en algún caso, quedará determinada en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Los sectores de suelo urbanizable delimitados en el plan estructural, diferenciando los usos residencial, industrial y terciario, son los siguientes:

### 9.2.1. Sectores de suelo urbanizable RESIDENCIAL

A continuación se nombran los sectores de uso predominante residencial ordenados de mayor a menor densidad.

El cambio producido, con respecto a la primera versión del PGE expuesto al público, en los sectores de uso residencial, ha sido la eliminación de la unidad residencial Fernando el Católico (que tenía una edificabilidad alta) y la nueva clasificación del sector Sensal, situado en la misma zona de la ciudad. Así, se ha suprimido la edificabilidad residencial prevista en Fernando el Católico, proponiendo en su lugar un equipamiento público que contribuya a la mejora de la estructura urbana actual. Muy cerca, hacia el sur se delimita el sector Sensal, completando en esta zona la ciudad consolidada hasta alcanzar la ronda de circunvalación Este.

El cambio producido con respecto a la versión del Plan General Estructural aprobado en abril de 2019 (después de la exposición pública y estudio de alegaciones) está motivado por las determinaciones de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida por el órgano ambiental.

Se han eliminado los sectores de suelo urbanizable que no se consideran ambientalmente viables por el riesgo de inundación existente actualmente. Se suprimen: SR-Borriolench, SR-Pozo de la Alegría, SR-Senillar, SR-Mestrets y SR-Litoral.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL					
Denominación	Superficie computable del sector	IEB (m2t/m2s)	Densidad máxima	Núm. Viviendas estimado	
				Mínimo	Máximo
SR-Río Seco	193.777	$0,70 \leq IEB \leq 1,00$	Alta	1.180	1.685
SR-Censal	149.396	$0,70 \leq IEB \leq 1,00$	Alta	909	1.299
SR-Tombatossals	52.117	$0,70 \leq IEB \leq 1,00$	Alta	317	453

SR-Río de la Plata	33.751	$0,70 \leq IEB \leq 1,00$	Alta	205	293
SR-Enrique Gimeno	70.450	$0,70 \leq IEB \leq 1,00$	Alta	429	613
SR-Camp de Morvedre	87.914	$0,70 \leq IEB \leq 1,00$	Alta	535	764
SR-Cremor	179.921*	$0,40 < IEB < 0,70$	Media	576	1.008
SR-Morterás-Cubos	65.013	$0,40 < IEB < 0,70$	Media	208	364
SR-Saboner	46.588	$0,40 < IEB < 0,70$	Media	149	261
SR-Salera	101.513	$0,40 < IEB < 0,70$	Media	325	568
SR-Mérida	108.580	$0,40 < IEB < 0,70$	Media	347	608
SR-La Joquera	132.372*	$0,25 \leq IEB \leq 0,40$	Baja	220	353
<b>Totales</b>	1.221.392			5.400	8.269

(\*) Superficie total computable de los sectores de uso residencial.

(La superficie total computable del cuadro se ha obtenido restando a la superficie total de los sectores de uso residencial, la superficie que corresponde a las situaciones semiconsolidadas). Superficie que podrá variar como consecuencia del estudio pormenorizado de las áreas semiconsolidadas.

Los parámetros que aparecen en la tabla son los siguientes:

- Superficie computable del sector
- Índice de edificabilidad bruta, establecida mediante una horquilla dentro de la cual tendrá que quedar comprendida la ordenación pormenorizada que se desarrolle
- Densidad máxima: según el artículo 27 de la LOTUP; alta densidad, aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte comprendida entre 35 y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.

Número de viviendas: La superficie de la vivienda es un factor muy variable, en función de la tipología de la edificación y del carácter unitario o múltiple del edificio. Para el cálculo del número de viviendas, se ha estimado la siguiente superficie construida de vivienda en función de la densidad que se trate:

Alta densidad: 115 m2t/vda.

Media densidad: 125 m2t/vda.      Núm de vdas = Edificabilidad / superf. Construida vda

Baja densidad: 150 m2t/vda.

### OBJETIVOS DE LOS SECTORES DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL

Los sectores de densidad alta son los ubicados en los bordes de la ciudad consolidada, en el perímetro más cercano a ella. Tienen la finalidad de proporcionar suelo que demanda el crecimiento poblacional.

Los de densidades medias son los que se ubican en las zonas periféricas del oeste del término municipal. Su clasificación como zonas de nuevo desarrollo tiene la finalidad de unir grupos residenciales periféricos ya existentes, desconectados entre ellos y también del núcleo de la ciudad. La densidad media atribuida y el IEB son acordes con las tipológicas de las edificaciones que los rodean.

Los sectores de densidad baja son emplazamientos situados en la montaña o en el litoral, donde se pretende con baja edificabilidad y densidad completar la estructura urbana de áreas actualmente semiconsolidadas.

### SECTOR RIO SECO

La ordenación de este sector se desarrolló a través de un plan parcial promovido, en su día, por el Instituto Valenciano de la Vivienda, en la actualidad es la EIGE, Entidad de Infraestructuras de la Generalitat. Aprobado en fecha 14/06/07 y cuya ordenación será recogida en el Plan de ordenación pormenorizada.

### SECTOR CENSAL

Es un ámbito colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad, situado en el interior de la ronda de circunvalación, en el lado sur este del núcleo urbano.

**Objetivo fundamental:** posibilitar la expansión de la ciudad en un área que ha quedado ya colmatada por la edificación, estableciendo una zona de uso residencial que complete un vacío que se produce ahora, hasta el límite de la ronda de circunvalación.

### SECTOR TOMBATOSSALS

Se trata de ámbitos colindantes a los suelos urbanos consolidados de la ciudad, situados en las proximidades del encauzamiento del Río Seco, en el lado oeste del núcleo urbano.

**Objetivo fundamental:** Integrar los dos grupos residenciales que se encuentran a ambos lados de este sector: Tombatossals y Casas de la Breva. Se pretende conseguir que el área comprendida entre la avenida Tombatossals, la cuadra del Borriolench y la avenida del Riu Sec conforme un barrio con equipamientos suficientes.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: Dará solución a los viales existentes en "cul de sac" en el grupo Tombatossals
- Equipamientos: Se analizará la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios, intentando ubicarlo junto a la zona verde que estructure el barrio.
- Zonas verdes: Se evitarán las ubicaciones en los bordes y zonas residuales. Las zonas verdes ocuparán una posición central, que sirva de nexo integrador del barrio.
- Tipologías: Manzana compacta y ordenación volumétrica. Cabe tener en cuenta la necesidad de desarrollar terciario suficiente en planta baja que permita dotar de servicios cotidianos al nuevo sector.

### SECTOR RIO LA PLATA

**Objetivo fundamental:** Conectar la unidad con el borde del río, coincidiendo dicho borde en un recorrido verde que penetre en la zona residencial.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: está condicionada por las embocaduras existentes en el paseo Morella y la prevista en la Avda. Vall d'Uxó.
- Equipamientos.
- Zonas verdes: Ubicarlas preferentemente conectadas al borde del río, reforzando el recorrido verde que se prevé a lo largo de todo su recorrido
- Tipologías: manzana cerrada para completar preexistencias y definición volumétrica en el resto.

### SECTORES ENRIQUE GIMENO Y CAMP DE MORVEDRE

**Objetivo fundamental:** Llenar un vacío urbano, enlazando con las áreas residenciales implantadas en el límite sur de la ciudad consolidada e integrar las viviendas unifamiliares que existen en el frente urbanizado de la avd Villarreal.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Las dotaciones se deben situar preferentemente en la confluencia de los ejes estructurantes.
- La edificación de bloques abiertos de vivienda colectiva se deben situar preferentemente junto a los ejes estructurantes, en prolongación de las manzanas con el antiguo sector 03 de Villa Dolores.



- La edificación en manzana cerrada debe completar la trama urbana del ensanche, más próxima a la Avda. Alcora, en la dimensión necesaria para ocultar las medianerías existentes.
- Las parcelas de edificación aislada deben completar o situarse en proximidad con las viviendas unifamiliares junto a la Avda. Villarreal.
- El boulevard central será de tierra (tratamiento blando).

## SECTOR CRÈMOR

**Objetivo fundamental:** Completar un vacío en la ciudad existente, uniéndola con la zona residencial del Raval Universitari, situada al otro lado del Río Seco.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: Previsión de viales que, por un lado, conecten el recorrido verde del Río Seco con la estación de tren buscando la permeabilidad en ese sentido y por otro, que conecten con los viales preexistentes. Completar las manzanas inacabadas. Potenciar el recorrido verde junto al cauce del río Seco. Conexión con la UER Joan de Vora Riu, situada en el centro del sector pero que no forma parte de éste.
- Equipamientos: Necesidad de ubicar una parcela de uso educativo próximo al Raval Universitari para dar respuesta a las deficiencias que presenta el barrio del Raval en este tipo de uso. Y ampliación del centro educativo C.E.I.P. Jaime I.
- Zonas verdes: Próximas a los equipamientos docentes. Dando continuidad al recorrido verde del Río Seco por la calle Venecia.

## SECTORES MORTERAS-CUBOS, SABONER Y SALERA

**Objetivo fundamental:** Completar la trama urbana integrando las edificaciones existentes en el frente de la avenida de Alcora y definiendo el borde urbano en el límite sur.

En estos sectores sería conveniente compatibilizar el uso residencial con implantaciones de carácter terciario compatibles.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: Integrar los viales iniciados en Cuadra Saboner y Avda. Alcora. Completar manzanas inacabadas

- Equipamientos y Zonas verdes: articularlos mediante el elemento de red primaria ("avd del Oeste")

## SECTOR MERIDA

**Objetivo fundamental:** Completar un vacío urbano cosiendo las implantaciones residenciales que existen en sus bordes

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: Condicionada por los viales existentes en su entorno.
- Equipamientos: Se estudiarán las necesidades del barrio. Su ubicación no será residual ni periférica.
- Zonas verdes: Completar la configuración del parque Mérida. Conectar las zonas verdes mediante un recorrido de vía verde.
- Tipologías: Preferentemente vivienda unifamiliar entre medianeras.

## SECTOR LA JOQUERA

Es una zona de montaña, en el margen de la carretera de Borriol, donde se han producido en las últimas décadas implantaciones de vivienda de carácter unifamiliar aislado, apoyándose en el acceso que proporcionan algunos caminos históricos. Las viviendas se han ido construyendo sin una estructura viaria adecuada y con servicios urbanísticos deficientes.

**Objetivo fundamental:** Regularizar las implantaciones de vivienda unifamiliar existentes, delimitando un perímetro que las agrupe, completando los vacíos entre ellas y proporcionando los equipamientos y servicios de los que carecen.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: Condicionada por los viales ya iniciados. Procurar un trazado viario siguiendo las curvas de nivel, evitando las fuertes pendientes que se producen en esta zona.
- Tipologías: Exclusivamente, vivienda unifamiliar aislada

### 9.2.2. Sectores de suelo urbanizable INDUSTRIAL.

A continuación se nombran los sectores de uso predominante industrial ordenados por su tipología:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL			
Denominación	Superficie computable del sector	IEB (m2t/m2s)	Tipología
SI- La Pedrera	150.021	0,50 < IEB < 0,70	Industria Media
SI-Català	81.924	0,50 < IEB < 0,70	Industria Media
SI-Giner	115.419	0,50 < IEB < 0,70	Industria Media
SI- Pi Gros	34.149	0,50 < IEB < 0,70	Industria Media
SI-Avenida de Valencia	76.002	0,50 < IEB < 0,70	Industria Media
SI-Plataforma logística	915.172	0,30 < IEB < 0,50	Gran industria
SI-Ctra. Grao-Almassora	786.647	0,30 < IEB < 0,50	Gran industria
Totales	2.159.334		

El cambio producido, con respecto a la primera versión del PGE expuesto al público, en los sectores de uso industrial, ha sido la delimitación del sector Avd de Valencia y la ampliación de los sectores que dan servicio a las actividades logísticas que pueden generarse alrededor del Puerto de Castellón.

La Autoridad Portuaria de Castellón presentó, en el periodo de exposición pública, un escrito de alegaciones en el que mantiene la necesidad de una mayor superficie de suelo urbanizable para actividades logísticas al servicio del puerto. Aporta un informe técnico, realizado para la cuantificación de esas necesidades, concluyendo que una menor superficie supondría una clara desventaja en cuanto a la competitividad con otros puertos del sistema portuario español con los que, el nuestro, compite.

En el caso del sector avd de Valencia, se trata de unos terrenos que constituyen un vacío sin continuidad con el suelo clasificado como no urbanizable. Limitan, por el oeste, con la infraestructura ferroviaria y son además colindantes a otros suelos de carácter urbano industrial, situados al este y al sur. No se considera conveniente una mayor ampliación de este sector por el lado norte, ya que en esta zona está previsto el trazado de la nueva infraestructura ferroviaria de acceso al puerto de Castellón, además de los trazados de líneas eléctricas existentes que lo harían económicamente inviable.

El cambio producido con respecto a la versión del Plan General Estructural aprobado después de la exposición pública (abril 2019) está motivado en las determinaciones de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida.

Se recorta la superficie del Sector SI-Plataforma Logística, en la parte sur del mismo, volviendo a la delimitación contenida en el documento de la primera exposición pública.

Se incluye en el interior del Sector SI-Ctra. Grao-Almazora una superficie de suelo protegido por la posibilidad de que existan en él valores ambientales cuya protección y localización se concretará en el desarrollo del sector.

### OBJETIVOS DE LOS SECTORES DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

#### SECTORES LA PEDRERA, CATALA Y GINER

Se trata de ámbitos ubicados frente a la CV-16, al oeste del término y colindantes con una zona urbanizada industrial ya consolidada de tipología de industria media.

**Objetivo fundamental:** Con el desarrollo de estos sectores se conseguiría completar esa franja industrial inacabada, en la que ya existentes naveas industriales de suelo urbano.

#### Ordenación:

- Se procurará que la zona verde mínima exigida por la legislación no se trate como una zona residual, sino que sea funcional, tanto para las personas que vayan a trabajar como las que vayan de paso.
- La separación a la CV-16 vendrá impuesta por la legislación de carreteras. Independizar accesos al centro penitenciario
- Ubicar aparcamiento de bicicletas, puesto que existe carril bici que llega a estos sectores desde el centro de la ciudad, dando la posibilidad de ir al trabajo en bicicleta (movilidad urbana sostenible).
- Arbolado barrera visual a lo largo del recorrido verde

## SECTOR PI GROS

Es un ámbito situado entre la Avenida Valencia y el camí Pi gros, lindando con la Ronda Sur y con la CS-22. Y está lindando en todo su perímetro con zona urbanizada industrial.

**Objetivo fundamental:** Con el desarrollo de este sector se pretende completar el polígono industrial el Fadrell, y así consolidar toda la franja que da a la Avenida Valencia como suelo industrial.

**Ordenación:** La zona verde resultante del estándar dotacional, deberá situarse en la prolongación del bulevar colindante por el camino Pi Gros e integrar el trazado del barranco de Fraga.

## SECTOR AVENIDA DE VALENCIA

Es un ámbito situado entre el trazado de la infraestructura ferroviaria y la avenida de Valencia en el tramo sur, entre la Cs-22 y el límite del término municipal de Almazora. El sector delimitado es también colindante con los suelos urbanos consolidados de carácter industrial.

**Objetivo fundamental:** posibilitar la expansión de actividades industriales en una zona que ha quedado condicionada por el trazado de grandes infraestructuras la ciudad, tanto existentes como las ampliaciones previstas (nuevo acceso ferroviario sur al puerto de Castellón) rodeada además por otras zonas de carácter industrial.

## SECTORES PLATAFORMA LOGISTICA Y CTRA. GRAO-ALMASSORA

El objetivo de los **SECTORES PLATAFORMA LOGISTICA Y CTRA. GRAO-ALMASSORA**, es fundamentalmente el dar cabida a la implantación de usos industriales y logísticos al servicio de las actividades del puerto de Castellón.

### 9.2.3. Sectores de suelo urbanizable TERCIARIO.

A continuación se nombran los sectores de uso predominante terciario ordenados por su tipología:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TERCIARIO		
Denominación	Superficie computable del sector	IEB (m2t/m2s)
ST-Estepar (1) (2)	70.100	0,50 < IEB < 0,70
ST-Lourdes	31.621	0,50 < IEB < 0,70
ST-Hnos. Bou	92.416	0,50 < IEB < 0,70
ST-Avda. Del Mar	246.595	-----
ST-Almazán	50.943	0,50 < IEB < 0,70
S(T+R) Cassanya (1) (2)	83.119	0,50 < IEB < 0,70
<b>Totales</b>	<b>574.794</b>	

## OBJETIVOS DE LOS SECTORES DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO

### SECTOR ESTEPAR

Es un sector discontinuo formado por dos ámbitos:

**Objetivo fundamental:** Completar la ciudad hasta el límite que supone la CS-22, protegiendo los núcleos residenciales colindantes.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Viario: La sección bulevar la plana en la avenida Enrique Gimeno.
- Equipamientos y zonas verdes: Las superficies de equipamiento y zona verde, resultante del estándar dotacional, deberán situarse de forma que sirvan funcionalmente y de protección al grupo de viviendas colindante, teniendo en cuenta la afección que causa la CS-22.

### SECTOR LOURDES

**Objetivo fundamental:** Completar las manzanas de la Avenida Gran Vía Tárrega Monteblanco y las vías del ferrocarril.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

La zona verde resultante del estándar dotacional, deberá situarse de forma que proteja y de servicio a la zona residencial colindante, integrando la traza del barranco de Fraga.

### SECTORES HERMANOS BOU Y ALMAZÁN

**Objetivo fundamental:** Completar las manzanas iniciadas entre las avenidas del Mar y Hermanos Bou, configurando por el límite sur, un borde acabado de ciudad.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Trama viaria: Condicionada por el enlace de los viales ya iniciados.
- Equipamientos: Ubicar equipamiento junto a la ronda de circunvalación.
- Zonas verdes: Estructurar áreas de aparcamiento y zona verde. El diseño de la zona verde se hará de manera coordinada con el sector Almazán de forma que ambas actúen como conectores entre las zonas agrícolas situadas al norte y al sur de la avda. del mar.

### SECTOR AVENIDA DEL MAR

**Objetivo fundamental:** Proporcionar suelo para crecimientos terciarios, sin interrumpir, en sentido norte- sur, la infraestructura verde situada en la periferia de este sector.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Ubicación del parque público de Red Primaria en la mitad este del sector, entre la avenida del Mar y la CS-22 que actúe de conector de la infraestructura verde.
- Equipamientos: Estructurar zonas de aparcamientos, con carácter de urbanización blanda y tratamiento arbolado, situados en el límite oeste de este sector, de modo que den continuidad al establecido en el sector Almazán.
- Zonas verdes: De configuración longitudinal, situada en paralelo a la avenida del Mar, continuando la existente en el suelo colindante
- Tipologías: Manzana compacta para parcelas de poca superficie y edificación aislada o disposición volumétrica para grandes parcelas.

### SECTOR CASSANYA

**Objetivo fundamental:** Compatibilizar el uso terciario con el residencial unifamiliar, permitiendo en lo posible la integración de las edificaciones existentes.

**Ordenación:** Aspectos a tener en cuenta en el diseño:

- Equipamientos: Primará una mayor superficie de zona verde (junto al río) frente a otros usos dotacionales
- Zonas verdes: Se ubicará en el ámbito de Cassanya (1) junto al cauce del río, potenciando este eje estructurante como recorrido verde.



### 9.3. Suelo no urbanizable.

#### 9.3.1. Común y protegido

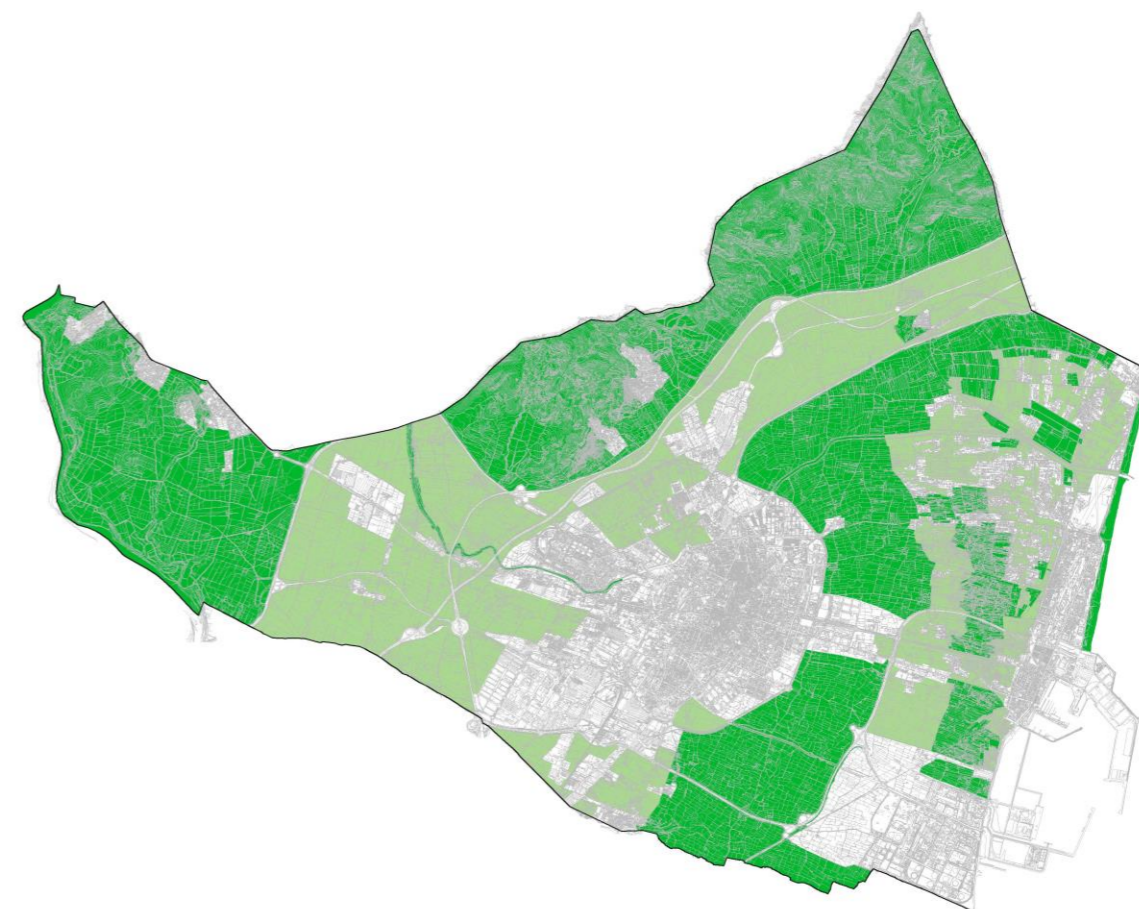
El suelo no urbanizable se corresponde con los terrenos a los que el Plan ha otorgado la condición de zonas rurales.

El artículo 26 de la LOTUP encomienda a la ordenación estructural una detallada regulación de las zonas rurales. En este sentido, en el suelo rural común se establecerán las normas básicas que regulen los usos, intensidades, grados de protección e integración paisajística que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas. En el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales o inducidos, se aplicará la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión. Las zonas rurales delimitadas al amparo del Anexo IV de la LOTUP, son las siguientes:

1. Común ZRC.
  - a) Agropecuaria ZRC-AG.
2. Protegida ZRP.
  - a) Agrícola ZRP-AG.
  - b) Natural ZRP-NA.
  - c) Por Afecciones ZRP-AF.

Sus características vienen analizadas en el punto 7.3 de esta Memoria.

CLASIFICACIÓN DE SUELO : SUELO NO URBANIZABLE	
DENOMINACIÓN	PGE (Superficie m2s)
Suelo no urbanizable común	28.004.271
Suelo no urbanizable protegido	50.636.361
- Agrícola	22.485.115
- Natural	26.192.150
Legislación ambiental	1.033.276
Municipal	25.158.874
- Afecciones	1.959.097
<b>TOTALES</b>	<b>78.640.632</b>



Plano de delimitación de suelo clasificado como no urbanizable común y protegido.

#### 9.3.2. Áreas de minimización de impactos

El artículo 210 de la LOTUP introduce la posibilidad de realizar las denominadas "actuaciones de minimización de impacto territorial generado por núcleos de viviendas existentes en el suelo no urbanizable".

Para ello, el Plan General expuesto en la primera información pública delimitó a consecuencia de un primer estudio en el Suelo No Urbanizable, las áreas con una cierta densidad de viviendas que permite la implantación de servicios y medidas correctoras para minimizar sus impactos en el territorio y el paisaje, conservando una parcelación y características propias del ámbito rural. Están situadas principalmente en la zona de la Marjalería, aunque también son aplicables a otras zonas rurales de Castellón. Comprenden las parcelas edificadas que forman núcleos de población y el suelo indispensable para dotarlo de las infraestructuras y los servicios públicos necesarios de forma compatible con su entorno, así como para mejorar su integración paisajística y evitar su extensión, conforme a los artículos 210 a 212 de la LOTUP. No obstante, en la nueva documentación del Plan General Estructural no se incluirá la delimitación de los

ámbitos de Minimización de Impactos. Todo ello debido a que este Plan no tiene obligación de definirlos y con el objeto de estudiar con mayor profundidad dicha delimitación posteriormente una vez se desarrollen los correspondientes Planes Especiales de Minimización de Impactos.

Para cada ámbito, o para la agrupación de varios ámbitos, que se detecten, se propone realizar un Plan Especial y un Programa de Minimización de Impactos, para concretar su ordenación pormenorizada y gestionar su desarrollo, con el contenido regulado en el Capítulo III del Título IV (Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable" de la LOTUP. Se podrá redelimitar su ámbito para albergar dotaciones públicas necesarias para estos núcleos o por criterios ambientales, de adecuación al medio físico o de conveniencia en la gestión debidamente justificados, o ampliarlo a otras áreas de minimización, si se detectan otros núcleos o viviendas en zonas rurales y se estima conveniente, mediante los documentos de planeamiento correspondientes, no admitiendo su ampliación para nuevas viviendas o actividades privadas. La aprobación definitiva de estos Planes Especiales corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Su ejecución y desarrollo se podrá realizar por fases y mediante convenios entre propietarios y Ayuntamiento. En todo caso, se respetará la parcelación existente y se incluirá: sistema de depuración de vertidos, espacios destinados a la recogida de residuos sólidos, sistema viario que permita el acceso rodado y la adecuada conexión a la red viaria del municipio. Además, se podrá valorar la disposición de sistemas de suministro de agua potable y energía eléctrica.

El ámbito del Programa que se elabore constituirá un Área de Reparto a efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, para lo que se deberá establecer la correspondiente Ficha de Gestión. Las edificaciones obsoletas o ruinosas en él deberán participar en idénticas condiciones que el resto de propiedades, o bien restaurar los espacios afectados acondicionando la parcela conforme a su estado original.

## 10. Protección del patrimonio.

### 10.1. Catálogo de protecciones.

El artículo 42.5 de la LOTUP establece que los planes generales estructurales contengan un catálogo de protecciones, que abarcará todo el término municipal. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación que identifica aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

El catálogo de protecciones contiene tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje. La sección de patrimonio cultural se divide a su vez en dos documentos separados: el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

### 10.2. Bienes que forman parte de la ordenación estructural.

De acuerdo con el artículo 42.6 de la LOTUP, a los efectos de la sección de patrimonio cultural, forman parte de la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los bienes de interés cultural y los bienes de relevancia local, como se desprende igualmente de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. Además, la ordenación estructural distingue como zona diferenciada el núcleo histórico de Castellón, conforme al artículo 27 de la LOTUP; el plan general estructural incluye el Catálogo de protecciones y la delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, conforme al artículo 34.4 de la LOTUP, y este Catálogo incluye las tres secciones indicadas (patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje), por lo que se entiende que éstas también forman parte del plan general estructural; y el plan general estructural incluye como Zona rural protegida por afecciones patrimonio cultural (ZRP-AF-PC) las áreas incluidas en el Catálogo de protecciones en esta clase de suelo, por lo que se entiende que también forman parte de la ordenación estructural.

#### 10.2.1. Bienes de interés cultural

Se incluyen en el Catálogo como bienes de interés cultural los que, siendo especialmente representativos de la historia y la cultura, se adscriben a algunas de las categorías presentes en el artículo 26 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y, en cualquier caso, los relacionados en su Disposición Adicional Primera, que no precisan una declaración expresa. Estas categorías son las siguientes:

- a) Monumento (M).
- b) Conjunto Histórico (CH).
- c) Jardín Histórico (JH).
- d) Espacio Etnológico (EE).
- e) Sitio Histórico (SH).
- f) Zona Arqueológica (ZA)
- g) Zona Paleontológica (ZP).
- h) Parque Cultural (PC).

Presentan estos bienes los valores más relevantes desde el punto de vista cultural, y su declaración compete a la Generalitat, tras la tramitación del correspondiente procedimiento. Por este motivo, la inclusión en los Catálogos Arquitectónico, Arqueológico y Etnológico de un bien de interés cultural que no haya sido declarado expresamente como tal por el órgano competente, salvo que se trate de bienes sometidos a protección genérica, sólo tendrá el alcance propio de la solicitud de incoación prevista por el artículo 27.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Tienen consideración genérica de BIC (además de los declarados):

- Cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre.
- Castillos y estructuras militares de notable antigüedad.
- Escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

Entorno genérico de protección (Art. 39.3 de la LPCV):

- Constituido por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental

inmediato y aquellos elementos urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien.

- Entornos de Monumentos, Jardines Históricos y, en su caso, de Espacios Etnológicos. Criterios de delimitación:

- En ámbitos urbanos:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

- En ámbitos no urbanos o periurbanos:

- En su relación urbana atenderán los mismos criterios expresados anteriormente.

- En su restante relación territorial, además de los perímetros de presunción arqueológica antes citados, incluirán los ámbitos colindantes, deslindados según referentes geográficos, topográficos, etnológicos y paisajísticos, cuyas componentes naturales y rurales conformen su paisaje consustancial, así como los caminos más próximos desde donde es posible su contemplación.

Entorno transitorio de protección, hasta que se formalice su delimitación (DT 1ª de la LPCV):

- Para BICs que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, los definidos en dichos procedimientos.

- Para el resto de los casos:

- En BICs situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.

- En BICs situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.

- En BICs situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.

#### **10.2.2. Bienes de relevancia local**

Son bienes inmuebles de relevancia local, en los términos del artículo 46 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores en grado tan singular que justifique su declaración como bienes de interés cultural, tienen no obstante significación propia, en el ámbito comarcal o local, como bienes destacados de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.

Se incluyen en el Catálogo como bienes de relevancia local los que se adscriben a algunas de las categorías presentes en el artículo 46.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y, en cualquier caso, los relacionados en su Disposición Adicional Quinta, que no precisan una declaración expresa. Estas categorías son las siguientes:

- a) Núcleo Histórico Tradicional (NHT).
- b) Monumento de Interés Local (MIL).
- c) Jardín Histórico de Interés Local (JHIL).
- d) Espacio Etnológico de Interés Local (EEIL).



- e) Sitio Histórico de Interés Local (SHIL).
- f) Espacio de Protección Arqueológica (EPA).
- g) Espacio de Protección Paleontológica (EPP).

La inclusión en el Catálogo de estos bienes constituye una propuesta municipal de declaración que, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de cultura, determina tras la aprobación definitiva del planeamiento su inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural como bienes de relevancia local.

Tienen consideración genérica de BRL:

- Núcleos Históricos Tradicionales.
- Pozos o cavas de nieve o neveras.
- Chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940.
- Hornos de cal.
- Antiguos molinos de viento.
- Antiguos molinos de agua.
- Relojes de sol anteriores al siglo XX.
- Barracas tradicionales propias de las huertas valencianas.
- Lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX.
- Paneles cerámicos exteriores anteriores a 1940.
- Arquitectura religiosa, incluyendo los Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Elementos decorativos y bienes muebles relacionados directamente con el bien patrimonial a proteger.
- Patrimonio histórico y arqueológico civil y militar de la Guerra Civil en la Comunitat Valenciana, además de los espacios singulares relevantes e históricos de la capitalidad valenciana, como todos aquellos edificios que se utilizaron de sede del gobierno de la República, además de los espacios relevantes que utilizaron personajes importantes de nuestra historia durante el período de guerra de 1936 a 1939.

Entorno transitorio de protección, hasta la aprobación del Catálogo (conforme al Art. 11 del D 62/2011 de 20 de mayo, de la Conselleria de Turismo, Cultura y Deportes):

- Para los situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.
- Para los situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 50 m, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.
- Cuando estos elementos se encuentren en un Núcleo Histórico Tradicional con la consideración de Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), en el ámbito de un Conjunto Histórico declarado o en el entorno de protección de un Monumento, Jardín Histórico o Espacio Etnológico, no será preciso dotarles de un entorno específico de protección.
- Se entenderá que el entorno de protección de los paneles cerámicos exteriores es la fachada en la que se ubican, sin que este hecho suponga la protección material de la misma, sino del mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas.

## 11. PREVISIONES PARA LA GESTIÓN: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

### 11.1. Concepto.

El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado. El aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo, según establece el artículo 74.3 de la LOTUP.

### 11.2. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano

#### 11.2.1. En caso de unidades de ejecución en suelo urbano

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá establecer Unidades de Ejecución en los ámbitos para los que se prevea su urbanización mediante actuaciones que resulten técnicamente autónomas, incluyendo las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación, a fin de garantizar su ejecución con la coherencia y calidad establecidas. El procedimiento de obtención del suelo dotacional necesario para ello deberá quedar establecido en el Programa que la desarrolle.

2. Las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano constituirán, cada una, un área de reparto independiente junto con el suelo dotacional que le sea adscrito para su ejecución.
3. En el suelo urbano sometido a operaciones de renovación urbana o reforma interior, el planeamiento pormenorizado establecerá las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo correspondientes a los terrenos que ordene.
4. Las nuevas áreas de reparto que se generen con ocasión de la delimitación de nuevas unidades de ejecución, podrán incluir elementos de la red primaria de dotaciones públicas para garantizar su obtención y equilibrar su aprovechamiento tipo.
5. Las Unidades delimitadas deberán abarcar como mínimo el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar de todas las parcelas edificables en ellas, incluyendo la acera y la calzada completas de sus viales perimetrales.

#### 11.2.2. En suelo urbano que no tenga ámbito de gestión definido

1. En suelo urbano, cuando el Plan no haya definido ningún ámbito de gestión, se identificará el área de reparto con cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.
2. El aprovechamiento tipo del suelo urbano consolidado será el que resulte del área de reparto en el que esté incluido, determinado de acuerdo con la relación existente entre la edificabilidad lucrativa permitida por el Plan y la superficie del área de reparto uniparcelaria.
3. Los terrenos calificados como dotacional público clasificados como suelo urbano y no incluidos en ningún área de reparto, podrán ser objeto de transferencia del aprovechamiento urbanístico que les atribuya la legislación que resulte de aplicación.

### 11.3. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

La determinación del aprovechamiento tipo y la delimitación de áreas de reparto forma parte de la ordenación pormenorizada, por ello PGE sólo contiene los criterios que han de seguirse para su determinación en su momento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

a) El caso general es que cada sector constituirá un área de reparto junto con la parte de Red Primaria que se le adscribe para su obtención.

b) En algunos casos los sectores tienen la Dotación de Red Primaria que les corresponde ya incluida en su superficie computable. En estos casos, que están señalados expresamente, el área de reparto está constituida por el propio sector. Son los sectores: Río Seco, Cremor y Avenida del Mar.

#### 11.3.1. Sectores con Red Primaria adscrita

A los efectos de la delimitación de áreas de reparto, cálculo de su aprovechamiento tipo y adscripción de Red Primaria en cada caso, se distinguen los siguientes bloques de sectores de suelo urbanizable, atendiendo a su uso global o dominante y al rango de densidad en el uso residencial.

##### **Bloque A:** SECTORES DE USO RESIDENCIAL, DENSIDAD ALTA.

SR-Censal  
 SR-Tombatossals  
 SR-Río de la Plata  
 SR-Enrique Gimeno  
 SR-Camp de Morvedre

##### **Bloque B:** SECTORES DE USO RESIDENCIAL, DENSIDAD MEDIA.

SR-Cremor  
 SR-Morterás-Cubos  
 SR-Saboner  
 SR-Salera  
 SR-Mérida

##### **Bloque C:** SECTORES DE USO TERCIARIO.

ST-Estepar  
 ST-Lourdes  
 ST-Hermanos Bou  
 ST-Almazán  
 S(T+R)-Cassanya

##### **Bloque D:** SECTORES DE USO INDUSTRIAL.

SI-La Pedrera  
 SI-Catalá  
 SI-Giner  
 SI-Pí Gros  
 SI-Avda. Valencia

##### **Bloque E:** SECTORES LOGÍSTICOS.

SI-Plataforma logística  
 SI-Carretera Grao-Almazora

#### 11.3.2. Sectores con Red Primaria incluida

Algunos sectores tienen incluida dentro de su delimitación un elemento perteneciente a la Red Primaria.

Por estar incluido en la superficie computable del sector, aporta aprovechamiento al mismo, por la aplicación del índice de edificabilidad bruta del sector.

La superficie del área de reparto coincide, en este caso, con la del sector.

En este caso están los sectores:

SR-Cremor. Dentro de su delimitación está incluida una superficie de suelo con destino a equipamiento múltiple "ampliación Estación ferrocarril"  
 ST-Avd. del Mar. Dentro de su delimitación está incluida una superficie de suelo con destino a parque público "Avenida del Mar".

La inclusión de estos elementos en la superficie del sector, lo es únicamente a efectos de la gestión del suelo. Los propietarios de estos terrenos obtendrán el aprovechamiento que les corresponda en terrenos edificables resultantes del plan de ordenación pormenorizada correspondiente a cada sector.

La urbanización/edificación de estos elementos de la Red Primaria es ajena a los costes de programación del ámbito en que esté incluido.

### 11.3.3. Otros casos

#### a) Sector Residencial Río Seco

Constituye un caso particular debido a su avanzado estado en el procedimiento de programación. Se trata de un sector con un Programa de Actuación Integrada iniciado por la administración autonómica, que cuenta con los proyectos de urbanización y reparcelación aprobados.

En el Plan General Estructural se mantiene, su delimitación, parámetros urbanísticos y elementos de la Red Primaria adscrita al mismo.

#### b) Sectores sin Red Primaria

Algunos sectores de uso residencial de media o baja densidad y de menor rentabilidad económica se han considerado, de antemano, exentos de la adscripción de Red Primaria, por lo que en este caso, coinciden las delimitaciones del Sector y del Área de reparto

#### c) Red Primaria "Avenida del Oeste"

Se propone un vial de nueva creación, continuando el eje avda. Chatellerault – Jacinto Benavente, paralelo a la avda de Alcora, hasta el cruce con la autopista A-7. Este vial atraviesa y forma parte de sectores de suelo urbanizable y/o urbanizado, de uso residencial y terciario.

Dentro de toda su anchura, una parte (generalmente la central) tiene carácter de Red Primaria; las bandas laterales son zonas de servicio a los ámbitos colindantes, y por lo tanto forman parte de la Red Secundaria.

Los criterios para su gestión y urbanización son los expuestos más arriba.

### 11.3.4. Criterios

La adscripción de las superficies de la Red Primaria a los distintos sectores de suelo urbanizable, se hará de acuerdo con el siguiente criterio:

Sectores	Elemento Red Primaria	Sup (m <sup>2</sup> )
Bloque A	Parque Almalafa	123.899
Bloque B	Parque Senillar	32.815
	Parque Bovalar	14.515
	Equipamiento Fernando el Católico	16.926
Bloque C	Ampliación Hospital General	30.731
	Equipamiento múltiple Hospital General	10.302
Bloque D	Equipamiento múltiple Chencho	58.743
Bloque E	Estación depuradora	56.805
	Equipamiento múltiple Serrallo norte	6.921
	Equipamiento múltiple Serrallo sur	26.126
	Ampliación Parque Molí la Font	59.591

Respecto a la superficie de Red Primaria que deberá adscribirse a cada sector en el momento de su desarrollo, en el cuadro del apartado 11.3.8 se identifica el elemento o elementos (RP) asignados a cada bloque; además en el cuadro se refleja para cada sector, la cuantificación de la superficie que correspondería a un IEB medio y a un aprovechamiento tipo medio.

La cuantificación de la superficie que definitivamente se adscriba a cada sector quedará determinada en el momento de su desarrollo, en función de la edificabilidad efectivamente materializada (u ordenada), de forma que el aprovechamiento tipo resultante se mantenga dentro de la horquilla de variación (30%) calculada en el cuadro adjunto.

Así por ejemplo, en el sector Censal, con una edificabilidad de 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, le correspondería una superficie de Red Primaria adscrita de 100.695 m<sup>2</sup>, para obtener un aprovechamiento de 0.5078, en el centro de la horquilla de su grupo. Si en el sector se distribuyera una edificabilidad mayor, se incrementaría la superficie de Red Primaria, en lo necesario para mantener el aprovechamiento tipo en valores que no superen la media del intervalo.



Cuando se produjeran aprovechamientos tipo por encima de los valores medios de cada bloque, o cuando la superficie resultante a adscribir exceda de un elemento completo de la Red Primaria, y si no se dan otros intereses de equipamiento para la ciudad, el ayuntamiento podrá imponer la obligación de compensar ese exceso en la gestión del sector (de que se trate) reservas de aprovechamiento de otros propietarios que se hubieran efectuado en planeamientos anteriores, con motivo de la cesión y ejecución de otros elementos de la Red Primaria.

Si la cuantificación de la superficie a adscribir no alcanza la de un elemento completo de la Red Primaria, deberá concretarse en una superficie continua y funcional para el uso al que se destine. Su localización concreta será la determinada de acuerdo con los criterios técnicos municipal

#### **11.3.5. Elementos de la Red Primaria. Gestión**

RED ADSCRITA		
RED PRIMARIA ADSCRITA		
DENOMINACIÓN	TIPO	ADSCRITA A REPARTIR
Parc d'Almalafa	Zona Verde	123.899
Parque Senillar	Zona Verde	32.815
Parque Bovalar	Zona Verde	14.515
Ampliación Hospital General	Equipamiento	30.731
Equipamiento múltiple Hospital General	Equipamiento	10.302
Equipamiento múltiple Chencho	Equipamiento	58.743
Equip. Múltiple Fernando el Católico	Equipamiento	16.926
Estación depuradora	Equipamiento	56.805
Equipamiento múltiple Serrallo Norte	Equipamiento	6.921
Equipamiento múltiple Serrallo Sur	Equipamiento	26.126
Ampliación Parque Molí la Font	Zona verde	59.591
<b>TOTAL RED PRIMARIA ADSCRITA</b>		<b>437.374</b>

RED PRIMARIA INCLUIDA/ADSCRITA FIJA		
DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE RED PRIMARIA
Ampliación deportivo Chencho (Adscrita al Sr-Rio Seco)	Equipamiento	73.278
Tramo Ronda Circunvalación (Adscrita al Sr-Rio Seco)	Comunicaciones	37.929
Parque Bovalar (Incluida UET-Reyes, UET-la Torta)	Zona Verde	29.389
Parque de la Avda. del Mar (Incluida en el ST-Avda. del Mar)	Zona Verde	91.290
Equipamiento múltiple estación ferroviaria (Incluida en el sector SR-Cremor)	Equipamiento	20.767
Avda. del Oeste. Incluida en: S(R+T)-Casanya (1) (2) SR-Morteras Cubos SR-Saboner SR-Salera SR-Enrique Gimeno SR-Camp de Morvedre UET-Reyes UET-La Torta UER-Urban	Comunicaciones	55.507
<b>TOTAL RED PRIMARIA INCLUIDA</b>		<b>308.160</b>

<b>RED PRIMARIA NO ADSCRITA</b>		
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Ampliación nuevo cementerio	Equipamiento	35.928
Parque Marjal	Zona verde	72.220
Plataforma ferroviaria (Ministerio / Autorización portuaria)	Comunicaciones	187.085
Estación intermodal (Ministerio / Autorización portuaria)	Equipamiento	287.837
Acceso Sur al Puerto de Castellón (Ministerio de Fomento)	Comunicaciones	60.581
Vial Cuadra Morterás Cubos	Comunicaciones	21.810
Completar la circunvalación Ronda Oeste	Comunicaciones	86.450
Camí Senillar	Comunicaciones	51.400
Vial Serradal	Comunicaciones	55.700
<b>TOTAL RED PRIMARIA NO ADSCRITA</b>		<b>859.011</b>

La Plataforma ferroviaria y la Estación intermodal se prevé que sean expropiadas y ejecutadas por la administración estatal.

#### **11.3.6. Estudio de mercado. Proyección a futuro de los valores de repercusión.**

A efectos de repartir equitativamente la red primaria adscrita a los distintos sectores de suelo urbanizable y efectuar el Informe de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica, se ha realizado un estudio de mercado, que figura como documento anejo de este PGE. De las conclusiones de este Estudio se extrapolarán unos coeficientes para homogeneizar los rendimientos económicos dentro de cada uno de los bloques en que se agrupan los sectores, atendiendo a su uso global o dominante y al rango de densidad en el uso residencial.

Es difícil predecir la evolución de los valores de suelo en un futuro, máxime teniendo en cuenta las circunstancias inmobiliarias de los últimos años y el número importante de viviendas existentes todavía vacías en la ciudad. No obstante podemos considerar que el desarrollo de una urbanización acorde con las necesidades y modos de vida actuales, que integre las áreas de borde, ahora desconectadas, harán elevar

el valor en venta del producto inmobiliario, con respecto a los datos que pueden registrarse en el mercado, hoy en día. De modo que:

- En las áreas residenciales, con carácter general, es razonable esperar una revalorización de la vivienda en un porcentaje que dependerá en primer lugar de la tipología y características del producto a comercializar y también de su situación y sus mejores o peores conexiones con el centro urbano.
- En particular, hay algunos sectores específicos de los delimitados en el PGE, donde sí que es previsible un mayor incrementote su valor en venta, debido a su mejor ubicación, a la existencia de un entorno actual más urbanizado y de mayor calidad. Son los sectores Enrique Gimeno y Camp de Morvedre. Tanto en estos casos como en general, supondría un mayor valor de repercusión del suelo.
- En relación a los sectores terciarios e industriales, entendemos que es posible una mayor demanda de dichos productos, lo que implicaría un mayor valor de venta por dicha demanda creciente y, dado el valor actual de venta, un pequeño incremento del mismo en valor absoluto implicaría un mayor porcentaje respecto al total, lo que nos llevaría a unos valores similares a los de antes de la crisis.
- En el cuadro adjunto se observa un resumen del estudio realizado, así como una estimación de la posible evolución de los precios.

DATOS RESUMEN														
SECTOR	DATOS DEL ESTUDIO DE MERCADO A FECHA ACTUAL											PROYECCIÓN A FUTURO		
Denominación Sector	IEB	Valor en Venta del estudio de mercado (€/m2)	Δ Valor en Venta (%)	Coste construcción simulado	% Gastos sobre Vv	Fórmula regresión de la evolución del valor de repercusión por el Δ edificabilidad	Edificabilidad mínima		Edificabilidad media		Edificabilidad máxima		DATOS SOBRE EDIFICABILIDAD MEDIA	
							IEB	Vr (€/m2c)	IEB	Vr (€/m2c)	IEB	Vr (€/m2c)	Δ Valor en Venta (%)	Valor de repercusión
SR-Río Seco (24 SUR)	≥ 0,70	1.637,27	1,53%	820,49	27,36%	387,11 +29,61 *Δ%Edif.	0,70	386,73	0,85	393,45	1,00	399,80		
SR-Tombatossals	≥ 0,70	803,03	-	491,96	19,58%	No procede		153,85					6,00%	202,03
SR-Borriolench	0,40 < IEB < 0,70	1.174,76	2,13%	671,00	29,37%	181,91 +57,63 *Δ%Edif.	0,40	177,86	0,55	203,52	0,70	225,13	4,00%	250,51
SR-Mestrets	≤ 0,40	759,63	-	491,90	19,38%	No procede		120,52						
SR-Río de la Plata (Uji)	≥ 0,70	1.408,04	1,78%	756,05	27,05%	290,71+41,23*Δ%Edif.	0,70	289,14	0,85	299,54	1,00	308,38	3,00%	341,78
SR-Río de la Plata (Sensal)	≥ 0,70	1.432,58	1,76%	747,30	27,87%	304,02+33,77*Δ%Edif.	0,70	303,99	0,85	311,25	1,00	318,49	3,00%	354,23
SR-Cremor (Uji)	0,40 < IEB < 0,70	1.413,57	1,77%	756,05	28,10%	277,28+23,60*Δ%Edif.	0,40	278,30	0,55	286,13	0,70	294,98	3,00%	328,54
SR-Cremor (Sensal)	0,40 < IEB < 0,70	1.473,61	1,70%	781,04	28,98%	282,65+72,18*Δ%Edif.	0,40	278,61	0,55	309,72	0,70	336,79	3,00%	353,93
SR-Cassanya R	0,40 < IEB < 0,70	803,44	-	566,98	17,19%	No procede		98,32						
ST-Cassanya T	0,40 < IEB < 0,65	435,27	-	173,46	34,78%	-	-	110,43	-	-	-	-	12,00%	162,66
SR-Morterás-Cubos	0,40 < IEB < 0,70	878,50	-	509,83	29,56%	106,57+23,51*Δ%Edif.	0,40	109,02	0,55	115,39	0,70	124,20	4,00%	150,53
SR-Saboner	0,40 < IEB < 0,70	878,50	-	509,83	29,56%	106,57+23,51*Δ%Edif.	0,40	109,02	0,55	115,39	0,70	124,20	4,00%	150,53
SR-Salera	0,40 < IEB < 0,70	1.020,44	2,45%	607,39	28,85%	137,2+33,03*Δ%Edif.	0,40	136,46	0,55	149,59	0,70	161,97	5,00%	200,61
SR-Enrique Gimeno	≥ 0,70	1.145,09	2,18%	696,46	28,64%	138,57+9,26*Δ%Edif.	0,70	138,57	0,85	140,55	1,00	142,54	12,00%	255,88
SR-Camp de Morvedre	≥ 0,70	1.145,09	2,18%	696,46	28,64%	138,57+9,26*Δ%Edif.	0,70	138,57	0,85	140,55	1,00	142,54	12,00%	256,88
SR-Mérida	0,40 < IEB < 0,70	1.051,92	2,38%	638,78	29,82%	117,1+13,72*Δ%Edif.	0,40	116,97	0,55	122,25	0,70	127,39	3,00%	153,80
SR-Senillar	≤ 0,40	1.271,25	-	595,72	28,79%	165,72+376,98*Edif.	0,20	241,12	0,30	278,81	0,40	309,50	3,50%	323,31
SR-Litoral	≤ 0,40	1.271,25	-	595,72	28,79%	165,72+376,98*Edif.	0,20	241,12	0,30	278,81	0,40	309,50	3,50%	323,31
SR-Pozo La Alegria	0,40 < IEB < 0,70	721,94	-	489,40	17,91%	No procede		103,26						
SR-La Joquera	≤ 0,40	1.121,82	-	595,36	28,93%	39,15+263,62*Edif.	0,20	91,87	0,30	118,24	0,40	144,09		
SR-Censal	≥ 0,70	1.581,48	1,58%	794,86	27,79%	364,35+68,79*Δ%Edif.	0,70	365,04	0,85	379,77	1,00	394,52	1,00%	395,59
ST-Estepar	0,40 < IEB < 0,65	435,27	-	173,46	34,78%	-	-	110,43	-	-	-	-	12,00%	162,66
ST-Hermanos Bou	0,40 < IEB < 0,65	448,30	-	174,46	34,58%	-	-	118,69	-	-	-	-	14,00%	181,45
ST-Avda. del Mar	0,40 < IEB < 0,65	210,00	-	-	-	-	-	210,00	-	-	-	-		
ST-Almazán	0,40 < IEB < 0,65	448,30	-	174,46	34,58%	-	-	118,69	-	-	-	-	14,00%	181,45
ST-Lourdes	0,40 < IEB < 0,65	435,27	-	173,46	34,78%	-	-	110,43	-	-	-	-	12,00%	162,66
SI-La Pedrera	0,40 < IEB < 0,60	386,61	-	170,96	34,14%	-	-	83,57	-	-	-	-	18,00%	153,16
SI-Catalá	0,40 < IEB < 0,60	386,61	-	170,96	34,14%	-	-	83,57	-	-	-	-	18,00%	153,16
SI-Giner	0,40 < IEB < 0,60	386,61	-	170,96	34,14%	-	-	83,57	-	-	-	-	18,00%	153,16
SI-Pi Gros	0,40 < IEB < 0,60	445,31	-	174,46	34,03%	-	-	122,81	-	-	-	-	13,00%	180,70
SI-Av Valencia	0,40 < IEB < 0,60	433,86	-	174,46	34,22%	-	-	114,46	-	-	-	-	15,00%	179,54
SI-Plataforma Logística	0,40 < IEB < 0,60	86,77 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
SI-Carretera Grao-Almazora	0,40 < IEB < 0,60	86,77 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		



**11.3.7. Coeficientes de homogeneización**

En base a un Estudio de Mercado se puede obtener información y referencias en cuanto a los valores que pueden considerarse adecuados a la hora de establecer una proyección en el posible desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del Plan General.

El análisis del estudio de mercado arroja datos particulares de los que se deduce una relación entre los valores de repercusión de suelo de los diferentes sectores dentro de cada bloque, a efectos de obtener un coeficiente de ponderación de la edificabilidad proyectada en cada sector.

DENOMINACIÓN	VR (€/m <sup>2</sup> tuc)	COSTES URB (€/m <sup>2</sup> tuc)	VR Sin costes urb. (€/m <sup>2</sup> tuc)	COEF. PONDERACION
SR-Censal	350	58	292	1,00
SR-Tombatossals	200		142	0,4863
SR- Río de la Plata	320		262	0,8973
SR-Enrique Gimeno	250		192	0,6575
SR-Camp de Morvedre	250		192	0,6575
SR- Cremor	-	79	-	-
SR-Morteras-Cubos	150		71	0,5868
SR- Saboner	150		71	0,5868
SR- Salera	200		121	1,00
SR-Mérida	150		71	0,5868
SR-La Joquera	-		-	-
ST- Estepar (1) (2)	160	76	84	0,8077
ST- Lourdes	160		84	0,8077
ST-Hermanos Bou	180		104	1,00
ST-Avenida del Mar	-		-	-
ST- Almazán	180		104	1,00
S(T+R)- Cassanya (1) (2)	160		84	0,8077
SI- La Pedrera	150	76	74	0,7115
SI- Catalá	150		74	0,7115
SI- Giner	150		74	0,7115
SI- Pi Gros	180		104	1,00
SI- Avenida Valencia	180		104	1,00
SI- Plataforma logística	115	71	44	1,00
SI-Carretera Grao-Almassora	115		44	1,00

## 11.3.8. Aprovechamiento tipo. Cuadro resumen

SECTORES	SUP. COMPUT. (m2s)	HORQUILLA EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)			COEF. POND.	APROVECHAMIENTO (m2tuc/m2s)			REPARTO RED PRIMARIA ADSCRITA con APROV. MEDIO (m2s)		
		IEB MAXIMO	IEB MEDIO	IEB MINIMO		MAXIMO	MEDIO	MINIMO	Con IEB MAXIMO	Con IEB MEDIO	Con IEB MINIMO
SR-Rio Seco	-				-				-	-	-
SR-Censal	149.396	1,00	0,85	0,70	1,0000	0,5789	0,5078	0,4453	144.828	100.695	56.561
SR-Tombatossals	52.117				0,4863				-2.203	-9.690	-17.177
SR-Río de la Plata	33.751				0,8973				25.890	16.944	7.998
SR-Enrique Gimeno	70.450				0,6575				20.780	7.096	-6.589
SR-Camp de Morvedre	87.914				0,6575				25.932	8.855	-8.222
SR-Cremor	-										-
SR-Morterás-Cubos	65.013	0,70	0,55	0,40	0,5868	0,3749	0,3288	0,2884	16.209	-1.196	-18.601
SR-Saboner	46.588				0,5868				11.615	-857	-13.329
SR-Salera	101.513				1,0000				114.620	68.306	21.992
SR-Mérida	108.580				0,5868				27.071	-1.997	-31.065
SR-La Joquera	-										-
ST-Estepar (1) (2)	70.100	0,70	0,60	0,50	0,8077	0,5422	0,4756	0,4171	13.241	1.335	-10.571
ST-Lourdes	31.621				0,8077				5.973	602	-4.768
ST-Hermanos Bou	92.416				1,0000				43.616	24.183	4.750
ST-Avenida del Mar	98.638				-				-	-	-
ST-Almazán	50.943				1,0000				24.043	13.330	2.618
S(T+R)-Cassanya (1) (2)	83.119				0,8077				15.700	1.583	-12.534
SI-La Pedrera	150.021	0,70	0,60	0,50	0,7115	0,4735	0,4153	0,3642	29.913	4.208	-21.496
SI-Catalá	81.924				0,7115				16.335	2.298	-11.739
SI-Giner	115.419				0,7115				23.014	3.238	-16.538
SI-Pi Gros	34.149				1,0000				23.414	15.191	6.967
SI- Avenida Valencia	76.002				1,0000				52.110	33.808	15.506
SI-Plataforma Logística	915.172	0,50	0,40	0,30	1,0000	0,5789	0,3677	0,4453	329.249	80.365	-168.520
SI-Ctra. Grao-Almassora	786.647				1,0000				283.010	69.078	-144.853

## 12. LIMITACIONES IMPUESTAS POR LEGISLACIÓN E INFORMES SECTORIALES

En este apartado se justifica el cumplimiento de las exigencias impuestas por la legislación sectorial que condiciona la ordenación territorial y urbanística, y por los informes emitidos por las Administraciones con competencias en las correspondientes materias.

### 12.1. En el Documento de Referencia

Se emiten informes, bien a requerimiento del órgano ambiental, que los ha incorporado al documento de referencia otorgado por la Comisión de Evaluación Ambiental en fecha 26 de junio de 2014, bien a requerimiento del Ayuntamiento, en atención a lo dispuesto por la propia normativa sectorial, que dispone un pronunciamiento previo de algunas Administraciones antes de la exposición pública de la versión preliminar del Plan.

#### 12.1.1. Carreteras y vías locales.

Se grafían las zonas de protección y afección de las carreteras estatales y autonómicas, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, y se ha contemplado el acceso desde la CS-22 a la ampliación sur del Puerto de Castellón, y la biela de conexión de la CV-10 con la CS-22.

Respecto de las carreteras de la red viaria provincial, se delimita una zona de protección de 25 m, en virtud del artículo 33.3 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunitat Valenciana. En este sentido, se ha incluido la zona de protección en todo el recorrido de las carreteras CV-189 y CV-147.

En el ámbito local, se completa la ronda de circunvalación con el tramo comprendido entre la carretera de Borriol y la Ronda Sur.

También se revisa el Plan Municipal de Movilidad, incluyendo la propuesta de malla ciclista del área metropolitana de Castellón redactada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En transporte público, la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, la plataforma reservada de la línea 1 del TRAM de Castellón desde la UJI hasta el Grao. Se están estudiando las posibilidades para la ejecución de la línea 2 del TRAM conexión Castellón-Almassora, siguiendo el trazado de la antigua carretera N-340; con un intercambiador modal de tráfico (ferrocarril-automóvil-TRAM) ubicado en la zona de la estación de ferrocarril.

Por otro lado, en la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos se adoptarán las medidas correctoras propuestas en el estudio Acústico del Plan, de acuerdo con la normativa acústica, para evitar niveles de ruido intolerables, especialmente en las proximidades de las infraestructuras.

#### 12.1.2. Líneas de ferrocarril.

Se grafían zonas de afección de las líneas ferroviarias estatales, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial. En este sentido, se transcriben en las Normas Urbanísticas el articulado de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, que contiene las limitaciones a la propiedad más relevantes derivadas de la existencia de las líneas ferroviarias, de acuerdo con el Informe de la administración competente en la materia emitido al respecto.

Se ha contemplado el acceso ferroviario sur al Puerto de Castellón con la alternativa propuesta por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y Ayuntamientos del área metropolitana, que incluye la previsión de suelo destinado a la plataforma intermodal.

#### 12.1.3. Puertos y aeropuertos.

En relación con las instalaciones portuarias, la ordenación recoge lo dispuesto en el Plan Especial del Puerto de Castellón de la Plana.

Sobre las instalaciones aeronáuticas, se han solicitado a la administración competente en la materia las servidumbres y afecciones que pudieran existir o generar conforme a la normativa vigente, para incorporarlas en el Plan.

#### 12.1.4. Costas.

En atención al informe de la Dirección General de Transportes y Logística de 23 de junio de 2014, se grafía el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, con la condición de suelo no urbanizable protegido (ZRP-AF-CT), en los planos de ordenación, así como sus zonas de afección, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial de costas. En este sentido, las Normas Urbanísticas ponen de relieve la vigencia de la citada legislación sectorial, que contiene limitaciones a la propiedad derivadas de la existencia del dominio público-marítimo terrestre, y recogen sus determinaciones, añadiendo además las que se considera requieren de desarrollo y regulación en la ordenación municipal.

**12.1.5. Dominio público hidráulico.**

El dominio público hidráulico se clasifica como suelo no urbanizable, como indica el informe de 4 de julio de 2014 de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Junto a los cauces, el uso del suelo queda condicionado por las zonas de servidumbre y de policía previstas por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Por otro lado, se ha tenido en cuenta que el artículo 9 del propio Reglamento del Dominio Público Hidráulico dispone que en la zona de flujo preferente de los cauces no pueden autorizarse actividades vulnerables frente a las avenidas ni aquellas que supongan una reducción significativa de su capacidad de desagüe.

**12.1.6. Vías pecuarias.**

Siguiendo las indicaciones del informe de la Sección Forestal de Castellón de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 3 de junio de 2014, las vías pecuarias, ya relacionadas en el apartado dedicado a la infraestructura verde, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y en el Estudio de Paisaje, se grafían en los planos de ordenación. Su anchura legal, según la Orden de 16 de marzo de 1998 de la Conselleria de Medio Ambiente (DOGV de 7 de mayo de 1998, con corrección de errores en el DOGV de 10 de julio de 1998), es la siguiente:

Número	Denominación	Anchura legal
1	Cañada Real de Zaragoza	75:2
2	Cordel Real de Aragón	
	Tramo I	8
	Tramo II (rotonda C-232, CV-16 a río Seco)	3
3	Vereda de Almazora de la Venta del Pigós Vía Augusta	8
4	Vereda de La Pedrera	8
5	Vereda de La Enramada	8
6	Vereda de la Montaña Negra	8
7	Vereda de la Cuesta de Borriol	

	Tramo I (río Seco a barranco Baladre)	8
	Tramo II (barranco Baladre a GR-33)	
	Tramo III (barranco Baladre a cerretera Costa de Corriol)	
8	Vereda del camino Caminàs	8
9	Colada del Camino de las Villas	8
10	Colada del Algepsar	8

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana, en suelo urbano y urbanizable estos elementos se han integrado como paseos o alamedas. Cuando discurren por suelo no urbanizable, éste es protegido, constituyendo la subzona ZRP-AF-VP.

**12.1.7. Montes.**

Siguiendo las indicaciones del informe de 3 de junio de 2014 de la Sección Forestal de Castellón, se incluye el suelo forestal en la infraestructura verde, tomando como referencia la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana. Además se protege en el Plan, constituyendo este suelo forestal junto con otras zonas con características propias de monte la subzona ZRP-NA-MU-1.

**12.1.8. Espacios naturales protegidos.**

Como ha puesto de manifiesto el informe emitido por la Subdirección General de Medio Natural en fecha 20 de febrero de 2014, la presencia en el término municipal de espacios naturales adscritos a alguna de las categorías de protección previstas por la legislación vigente, y a los que se ha hecho referencia al mencionar la infraestructura verde, determina que el suelo ocupado por los mismos sea no urbanizable protegido, en atención a la prohibición de su desarrollo urbanístico que la normativa sectorial en general, y su ordenación específica en particular, imponen. Además se protegen en el Plan, constituyendo la subzona ZRP-NA-LG, y se recuerda en ella la normativa de protección específica aplicable a cada ámbito.

**12.1.9. Infraestructuras energéticas.**

Dando respuesta al informe de la Subdirección General de Energía y Minas de 6 de febrero de 2014, se han grafiado las infraestructuras energéticas presentes en el municipio, así como zonas de afección de las mismas. Se ha tenido en cuenta el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de



autorización de instalaciones de energía eléctrica, que en el caso de las líneas eléctricas aéreas, limita la plantación de árboles y prohíbe la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Asimismo se recoge en normativa lo establecido en el artículo 107 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, respecto de las servidumbres de paso en instalaciones gasistas y oleoductos.

#### **12.1.10. Residuos.**

Conforme a lo indicado por el Consorcio del Plan Zonal de Residuos Zona 2 en su informe de fecha 4 de febrero de 2014, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se efectúa una estimación de la producción de residuos urbanos, y se recogen las determinaciones del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Consell.

#### **12.1.11. Contaminación acústica.**

Conforme a lo indicado en el informe de la Subdirección General de Calidad Ambiental, emitido el 21 de enero de 2014, el estudio acústico del Plan General contempla, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica), los siguientes aspectos:

- Diferenciación entre las áreas acústicas previstas y existentes, en función del uso predominante que sobre las mismas exista o está previsto.
- Ordenación de las actividades generadoras de ruido implantadas o a implantar en el municipio y coherencia con lo establecido por el Programa de Actuación contenido en el PAM, en especial aquellas cuyo funcionamiento sea en horario nocturno.
- Compatibilidad de las zonas recalificadas como urbanizables con los niveles de ruido existentes y los focos de ruido del entorno.
- Medidas correctoras a adoptar, en caso de que incluya nuevos desarrollos detallados o pormenorizados, para el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos.

#### **12.1.12. Saneamiento y depuración de aguas.**

Siguiendo las indicaciones del informe emitido por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunitat Valenciana (EPSAR) el 18 de febrero de 2014, y en cumplimiento del apartado 6.3.2 de las Directrices del Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell, se delimita una zona de reserva para albergar futuras

ampliaciones o mejoras de las instalaciones de depuración. En su entorno no se prevén usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos.

#### **12.1.13. Riesgos.**

Se toman en consideración los riesgos a que alude el informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de 5 de junio de 2014:

##### a) Inundaciones.

Se tienen en cuenta las previsiones del PATRICOVA y, dado que el municipio tiene un riesgo de inundaciones alto, se deberá elaborar un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.

Se ha elaborado un Estudio de inundabilidad, como exige el informe de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas de 29 de abril de 2014. En base a él, se aplica la normativa del PATRICOVA, que establece condicionantes a la clasificación y zonificación del suelo, y a las edificaciones en suelo urbano y urbanizable afectados por este riesgo.

Por otro lado, la Confederación Hidrográfica del Júcar remite un escrito, de fecha 23 de diciembre de 2016, en el que se indica que, consultado el Plan de Emergencia de la presa de María Cristina, el actual término municipal de Castellón de la Plana queda fuera de la zona potencialmente inundable en el caso de rotura de la presa.

##### b) Erosión y deslizamientos.

Los ámbitos con riesgos de erosión potencial muy alto o riesgos de desprendimientos en la Cartografía Temática de la Generalitat se protegen en el Plan como zona ZRP-RI, incluyendo medidas correctoras frente a estos riesgos. En las zonas de La Galera y La Choquera además se ha excluido parte de sus ámbitos de urbanización respecto a la propuesta anterior, evitando estos riesgos sobre zonas a urbanizar.

##### c) Incendios forestales.

Se han incluido en la cartografía del Plan las áreas incendiadas del término, y se recuerdan en las NNUU las limitaciones que establece la legislación forestal en ellas, particular el artículo 50 de la vigente Ley de Montes. Se recogen además las condiciones de protección contra incendios forestales establecidos en la normativa y en los Planes de la Demarcación Forestal, en particular para las áreas urbanas o urbanizables que lindan con suelos forestales.

##### d) Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas.

Se recogen en las NNUU del Plan las zonas consideradas de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas en el Plan Especial ante el Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunitat Valenciana (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell) y en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020), de 500 m en torno a las vías AP-7, N-340, N-225, CS-22, CV-10 y línea del ferrocarril Valencia-Barcelona, y se establece que cualquier actuación en ellas requerirá Informe Favorable de la administración competente en estas vías, en desarrollo de los citados documentos y conforme a la Legislación de Transportes.

e) Riesgo de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Se recuerda en las NNUU del Plan la obligación de cumplir lo establecido en la Legislación de Riesgos Laborales y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e higiene en el trabajo resultaren de aplicación, y en particular el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

#### **12.1.14. Actividades mineras.**

El Plan permite las actividades mineras ya autorizadas, de acuerdo con lo exigido por el informe de 13 de marzo de 2014 del Servicio Territorial de Energía de Castellón. En este sentido, sus previsiones son compatibles con la autorización de la Sección A) "La Torreña", la concesión minera "La Joquera" y el permiso de investigación "Aparici".

#### **12.1.15. Instalaciones industriales.**

El informe de la Subdirección General de Industria de 12 de febrero de 2014 incide en la necesidad de tener en cuenta la legislación sobre accidentes graves. En este sentido, cabe dar por reproducido lo indicado en el apartado correspondiente a la normativa sobre riesgos.

#### **12.1.16. Explotaciones agrarias.**

El informe emitido por la Dirección Territorial de Castellón de la Conselleria de Presidencia y Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua en fecha 29 de enero de 2014, matizado por otro escrito de la Conselleria competente en agricultura de fecha 20 de enero de 2017, solicita que se permita el mantenimiento de las actividades agropecuarias autorizadas, previsión que ha sido recogida en el articulado de las normas del suelo no urbanizable.

Respecto de las granjas, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se recogen las instalaciones de este tipo de las que se tiene constancia, y en las NNUU sobre suelo no urbanizable se establecen distancias de separación en función de los usos colindantes, en base a la normativa y estudios al respecto.

#### **12.1.17. Recursos turísticos.**

Se asume la protección de los recursos turísticos, ya sean de carácter paisajístico, natural o cultural, como solicita el informe de la Agencia Valenciana del Turismo de 10 de febrero de 2014, y se recoge la necesidad de que las nuevas actuaciones para estos usos tengan suficientes recursos hídricos.

#### **12.1.18. Cultura.**

Del informe de 3 de febrero de 2014 del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Castellón se desprende que el planeamiento deberá incluir, de acuerdo con la legislación urbanística, un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que establecerá los entornos de protección de los bienes de interés cultural y de los bienes de relevancia local. Tras la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, este instrumento se identifica con el Catálogo de Protecciones (artículo 42), que debe ajustarse también a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y disposiciones de desarrollo. El Catálogo de Protecciones se incorpora, pues, al Plan General Estructural como parte de su contenido (artículo 34.2.b).

#### **12.1.19. Policía sanitaria y mortuoria.**

El municipio cuenta con dos cementerios: el de San José, casi colmatado; y el nuevo, sito en la partida Bovalar, construido en los últimos años y todavía con una parte importante de plazas vacantes, que cuenta además con una amplia superficie de reserva para su futura ampliación (36.343 m<sup>2</sup>s), por lo que se estima suficiente para las necesidades del municipio. El suelo para este Cementerio se obtuvo por expropiación del Ayuntamiento, y se prevé el mismo sistema para su ampliación. En el Plan propuesto se señalan como Equipamientos de Red Primaria. El nuevo cementerio se encuentra en un área de Suelo No Urbanizable, evitando afecciones a zonas urbanas y posibilitando su ampliación.

Los terrenos destinados a este uso y sus adyacentes se someten al régimen particular establecido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria. Se reserva como suelo dotacional un área de 25 m en torno al Cementerio nuevo y su ampliación prevista, que deberá quedar libre de toda clase de construcciones, conforme al 42.2 del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana (aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell). Los proyectos de nuevos cementerios o ampliación de los existentes requerirán Estudio hidrogeológico previamente aprobado por la administración competente, conforme al Art. 44 del RPSMVCV. En cualquier caso, este Plan se deberá adaptar a lo que establezca la Consellería de Sanidad sobre la ubicación de las reservas para este uso, teniendo en cuenta las necesidades de superficie en función del número de defunciones previsible, conforme al Art. 45 del RPSMVCV.

## 12.2. En la fase de la primera exposición pública (2018)

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana en sesión extraordinaria de 21 de diciembre de 2017 se aprueba la exposición al público del Plan General Estructural. Siendo en enero de 2018 cuando se inicia. Se realizan en esta última fecha las consultas necesarias a los organismos públicos y otras entidades atendiendo a la legislación sectorial vigente.

Se tienen en cuenta aquellas consideraciones realizadas en los informes emitidos por los organismos consultados, y se elabora una contestación a cada uno de ellos, detallando cómo se incorporan en el Plan todos los aspectos que se señalan en dichos informes.

Se recogen los informes que se indican en el siguiente cuadro:

Nº INF.	ORIGEN	ASPECTOS RESEÑABLES
1	<b>Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo (Este)</b>	Pasar afecciones de todo tipo de Zonas Rurales a Normas aplicables.
		Se remite a la Ley del Sector Ferroviario en coherencias con las NNUU, así como se sustituye tabla.
		Eliminación línea límite de edificación por afección ferroviaria en los tramos en túnel.
		Se añade artículo 4.0.1 de NNUU sobre configuración de red primaria.
		Se incluye párrafo en Artículo 11.1.1 del POP, sobre Proyectos de obras
2	<b>Agencia Valenciana del Turismo</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
3	<b>Dirección General de Cultura y Patrimonio Dirección Territorial de Castellón de la Conselleria de Educación,</b>	Se toman en consideración las observaciones de todos los escritos recibidos y se incorporan a la versión del Catálogo expuesta al público todas aquellas que no estaban ya tenidas en cuenta.

	<b>Investigación, Cultura y Deporte</b>	Las construcciones civiles y militares de la Guerra Civil se incorporan al Catálogo Etnológico. Se incorpora claustro de la iglesia de Ntra. Sra. del Carmen en ficha correspondiente. Entornos de protección de Ermitas se redefinen y amplían Masías Les Casotes, La Colonia, del Negrero y de Sancho, y La Dehesa pasan de BRL a BC.  Subsanación errata del listado de la memoria referente al Carreró del Pes de la Farina. Modificación categoría de la chimenea de la antigua fábrica Gascó y del Panel cerámico de la antigua fábrica Diago. Cambio protección y categoría del Forn del Canyaret. Se estudia y define el entorno de protección de las masías.
4	<b>Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje Servicio de Ordenación del Territorio</b>	Se recogen los cómputos de superficies conforme a los criterios indicados a la ETCV y a la LOTUP.  Se añade en las fichas de gestión de los sectores SR-Senillar y SR-Litoral, que debe cumplirse las condiciones y determinaciones del art. 13 y 14 PATIVEL.
5	<b>Ministerio de Industria, Energía y Turismo Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información</b>	Se propone nueva redacción en el artículo de instalaciones urbanas, referente al tratamiento de los espacios públicos de Normas Urbanísticas, garantizando, en cualquier caso, el cumplimiento de la legislación.  Se propone nueva redacción respecto a los tendidos de instalaciones.
6	<b>Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural Dirección General del Agua</b>	Se propone añadir al punto 1 del artículo relativo a las Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares de las NNUU, para el uso agrícola, la condición de que se deberán aplicar las Normas del Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias.  Nueva redacción del punto 4 del artículo 1.5.3 de las Directrices relativas a la sostenibilidad.  Nueva redacción del artículo relativo a parámetros de la edificación de los equipamientos.  Se propone añadir en la serie B "Red Primaria" los tramos de las infraestructuras de abastecimiento básicas.  Resto de consideraciones en materia de inundabilidad se entienden recogidas por el nuevo Estudio de Inundabilidad.

7	<b>Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio</b> <b>Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana</b>	Informe Favorable a las determinaciones del PGE.
8	<b>Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural</b> <b>Subdirección General del Medio Natural</b> <b>Servicio de Calidad Ambiental</b>	Se aclara que los planos del estudio acústico corresponden al avance del Plan General en el momento de la elaboración del mismo, y que las discrepancias observadas tienen que ver con eso. Este estudio se completa con la incorporación de sectores que no se había planteado en el avance del Plan antes mencionado. Se realizan aclaraciones respecto a las observaciones realizadas, recogiendo en el Plan de Ordenación Pormenorizada aquellas que sean objeto de un estudio más detallado.
9	<b>Ministerio de Fomento</b> <b>Secretaría General de Infraestructuras</b>	Se elimina la línea límite de edificación por afección ferroviaria en los tramos en túnel.
10	<b>Ministerio de Fomento</b> <b>Dirección General de Aviación Civil</b>	Se añade a la normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas a las condiciones sectoriales de transportes de las NNUU, que la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se eleve a una altura superior a los 100m sobre el terreno, requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.
11	<b>Organismo Público Puertos del Estado</b> <b>Ministerio de Fomento</b>	Añadir al artículo sobre Red Primaria que la misma incluye las dotaciones calificadas como Sistema General en la normativa estatal correspondiente. Incluir el ramal ferroviario Puerto Castellón-Estación de Renfe de las Palmas como dominio público portuario. Añadir a los artículos de NNUU sobre afecciones, la referencia al dominio público portuario, su desarrollo en el Plan Especial del Puerto de Castellón y su regulación en la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante. Eliminar del ámbito del Plan Especial del Puerto cualquier afección por el Plan General, incluyendo vías de infraestructura verde.
12	<b>Red eléctrica de España re 12305 (faltaría añadir al listado general del PPP)</b>	Para cualquier actuación en las líneas eléctricas propiedad de Red Eléctrica Española, se deberá solicitar informe a dicha compañía.
13	<b>Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural</b> <b>Dirección Territorial de Castellón</b> <b>Servicio Territorial de Medio</b>	Se propone renombrar la Zona ZRP-NAMU-1, como "Zona ZRP-NAMU-1 Monte; donde se prohíben las transformaciones para otro tipo de uso que no sea forestal, admitiéndose el uso agrícola en los ámbitos de cultivo identificados.

	<b>Ambiente</b>	Se propone incluir en las fichas de todas las zonas y Sectores a menos de 100 m y de 50 m de suelo forestal, la condición de seguridad en la interfaz urbano-forestal del art. 32 del PATFOR. Incluir los descansaderos en los planos y leyenda
14	<b>Conselleria de vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio</b> <b>Servicio Territorial Urbanismo Castellón</b>	Se presentó la solicitud de prórroga del documento de referencia. En el informe no se realizan observaciones al planeamiento propuesto.
15	<b>Ayuntamiento Almazora</b>	El Planeamiento se adaptará a la línea límite del término oficial en el momento de su redacción, con las modificaciones que se aprueben.
16	<b>Ayuntamiento Borriol</b>	Se incluye en la memoria justificativa la resolución del Secretario Autonómico de Medio Ambiente y Cambio Climático de 06/10/17, sobre la caducidad del documento de referencia del Plan general del término municipal de Borriol.
17	<b>Diputación Provincial</b> <b>Servicio de Carreteras</b>	Se añade la zona de protección de la Carretera CV-147 Acceso al Desierto de las Palmas. Y se incluye la misma en listado de carreteras afectadas por la ZRC-AG. Se incluyen los gráficos de zonas de protección basados en legislación sectorial autonómica. Adecuación al Decreto 49/2013 de 12 abril por el que se aprueba Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana. Incluir en Planos de Ordenación de Afecciones la nomenclatura de cada una de las carreteras.
18	<b>Diputación de Castellón</b> <b>Servicio de Patrimonio</b>	Para el Complejo Socio Educativo de Penyeta Roja no se modifica la condición de rural, si bien, ahora se propone la protección de este tipo, resultando el desarrollo de la actividad socio-educativa compatible con la misma. El POP ya contempla el antiguo campo de Fútbol del Barrio de San Agustín en la red secundaria de dotaciones. Respecto al Cocherón de Trolebuses, se tiene en cuenta la sugerencia para el Catálogo de Arquitectura.
19	<b>Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural</b> <b>Dirección Territorial de Castellón</b> <b>Departamento Competente en Agricultura</b>	Se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, según Decreto 217/1999 de 9 noviembre. Se establecen autorizaciones Se establecen las autorizaciones para vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable.



		Salvo para construcciones existente vinculadas al uso agrícola, se eliminan los establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
		Para uso ganadero, se eliminan la limitación de 1500m <sup>2</sup> t por parcela; y de las existentes que no cumplan el PGE, estarán en alguna de las situaciones reguladas en Capítulo V sobre incompatibilidades
		Vallado de parcela ha de ser compatible y necesitado por la actividad de la parcela, no implicando la transformación de la naturaleza del suelo
		Se eliminan las prohibiciones de construcciones e instalaciones forestales en Zonas rurales.
20	<b>Sociedad de Fomento Agrícola Castellonense S.A. (FACSA)</b>	Se añade artículo, por el que se deberá obtener la conformidad de la compañía suministradora correspondiente, previo a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento.
21	<b>Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.</b>	Se toman en consideración las propuestas sobre Instalaciones y servicios urbanísticos de la edificación en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Pormenorizada. Se solicita a la entidad suministradora de este servicio justificación y concreción de las necesidades para las previsiones del Plan, incluyendo las previsiones temporales para su implantación, así como los condicionantes urbanísticos que requiera la implantación de la nueva capacidad de transformación. Se solicita a las entidades titulares de las líneas de alta tensión la concreción de los trazados y condicionantes urbanísticos que requieran nuevas líneas de subestaciones y redes existentes. Se condiciona a que la exigencia de que las líneas de alta tensión en suelo no urbanizable sean subterráneas no repercuta su sobre coste en la administración pública.
22	<b>Ministerio de Defensa Subdelegación de Defensa de Castellón</b>	Informe Favorable a las determinaciones del PGE.
23	<b>Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR)</b>	Zona de servidumbre de protección se encuentra incluida en la zona para futuras ampliaciones. Para garantizar servidumbre adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento los colectores discurren por viales públicos. Se entienden incluidas en las condiciones de desarrollo de las zonas de nuevo desarrollo las condiciones indicadas en el informe.
24	<b>Ayuntamiento Onda</b>	Informe Favorable a las determinaciones del PGE.

25	<b>Ministerio de Agricultura y Pesca, alimentación y Medio Ambiente Servicio Provincial de Costas de Castellón</b>	Se propone la incorporación en los planos de la serie G de AFECCIONES del PGE una ventana en la que se amplía la zona de la costa. Y los planos de la Serie C del POP se grafían con mayor claridad y detalle.
26	<b>Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje</b>	Se elabora un anexo que complementa el Estudio de Paisaje y que recogerá toda la normativa de infraestructura verde y paisaje que se incorpora en los distintos documentos del Plan General y que tendrán carácter definitivo respecto a la normativa establecida en el Estudio de Paisaje presentado en la primera exposición pública. Se incluyen todas las especificaciones de la ordenación estructural como de la pormenorizada. También se recogerá en dicho documento la normativa del Catálogo de Paisaje, además de en la Sección III: Paisaje del Catálogo de Protecciones del Plan. Respecto a este Catálogo de Protecciones, las Secciones I y II, en aquellas fichas de elementos coincidentes de carácter paisajístico se incluirán las protecciones de tipo paisajístico para los elementos catalogados en la Sección II: Paisaje. La incorporación de un nuevo plano de Unidades de Paisaje en el que aparece la delimitación de las diferentes subunidades de la Unidad de Paisaje 4 "Cultivos de la Plana" y de los planos relativos a Infraestructura Verde tal y como se han incorporado, de forma efectiva, al Plan General Estructural y al Plan de Ordenación Pormenorizada. La revisión de las normas relativas al Paisaje en las Normas Urbanísticas del PGE en el sentido especificado en el informe (limitación de usos en las zonas especificadas de suelo no urbanizable ZRC- AG- 1, ZRP- AG- 1 y ZRP- AG- 2, y nueva redacción del artículo relativo a los planes modificativos de las NNUU). Seguimiento de los proyectos de infraestructuras cuya resolución y aprobación definitiva depende de otras administraciones, procurando la colaboración entre el ayuntamiento y aquellas desde las primeras fases del proyecto, haciendo que se conozca y se siga la estrategia definida en cuanto a paisaje y, más concretamente, en cuanto a Infraestructura Verde del territorio, definida por el planeamiento en tramitación.
27	<b>Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública Dirección General de Asistencia Sanitaria</b>	Se incluye suelo reservado a los terrenos colindantes al Hospital general Universitario de Castelló. Reservar para uso dotacional sanitario para centros de salud los suelos que se indiquen.

28	<b>Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo Servicio Territorial de Industria y Energía</b>	Al artículo relativo a actividades extractivas se añade que la actividad minera es compatible en las áreas con los derechos mineros, respetando las zonas protegidas, como el Paraje Natural del Desert de les Palmes.
29	<b>Dirección General de Ordenación del Territorio (Informe Estudio Inundabilidad)</b>	Se entienden recogidas las observaciones en el nuevo Estudio de Inundabilidad elaborado a partir de los informes recibidos.
30	<b>Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad</b>	Se propone estudiar el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial (PMUS)
31	<b>Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte Servicio de Infraestructuras Educativas</b>	Se toman en consideración todas sus observaciones para el Plan de Ordenación Pormenorizada.
32	<b>Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo Subdirección General de Industria</b>	Informe Favorable a las determinaciones del PGE.
33	<b>Confederación Hidrográfica del Júcar (Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente)</b>	Se califica como protegido el suelo en torno al cauce del río Seco, y se añade la línea probable de policía del tramo enterrado. Se añade esa afección en las fichas y planos de las series C, D, F y G. Se justifica cómo se recogen y se gestionan las aguas residuales procedentes de núcleos dispersos y urbanizaciones aisladas. El suelo como dominio público no hidráulico se recalifica como ZRP-AF-CA CAUCES, en los planos. Series C, D, F y G.
34	<b>Conselleria de Vivienda, Obras Públicas, Vertebración del Territorio Dirección General de Obras Públicas y Movilidad Urbana Servicio de Planificación</b>	Las condiciones que no venían recogidas en el Plan general Estructural se incorporarán en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Lo relativo al Plan de Movilidad se incorporará en su futura revisión.
35	<b>Autoridad Portuaria de Castellón</b>	Se grafía el límite del Plan Especial del Puerto, coincidiendo con PGE, suprimiendo la línea de Ribera en el interior del ámbito del Plan Especial.
		Se corrigen los planos de Red Primaria.
		Como exige la ETCV, el PGE clasifica suelo industrial para nuevos desarrollos en ubicaciones que respondan a modelo territorial de ciudad compacta.
		Se plantea en PGE ampliar las zonas de nuevo desarrollo para usos industriales, alcanzando límite con termino municipal de Almazora.

36	<b>Orange Espagne S.A.U.</b>	Respecto al ámbito de ZUR-NH, se propone una nueva redacción para el apartado 1.e) referente a instalaciones urbanas del artículo que hace referencia al tratamiento de los espacios públicos de las Normas Urbanísticas que garantice, en cualquier caso, el cumplimiento de su legislación.
-	<b>Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural Subdirección General del Cambio Climático y Calidad Ambiental</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
-	<b>Consorcio del Plan Zonal de Residuos 2 (Área de Gestión C2)</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
-	<b>Presidencia de la Generalitat Dirección General de la Agencia de Seguridad y Respuestas a las Emergencias</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
-	<b>Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo Subdirección General de Energía y Minas</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Ayuntamiento L' Alcora</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
-	<b>Ayuntamiento Benicassim</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Ayuntamiento San Juan de Moró</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Sr. Presidente de la Diputación de Castellón</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
-	<b>Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas Delegación de Economía y Hacienda de Castellón</b>	Identificar los inmuebles afectados.
--	<b>Conselleria de Hacienda y Modelo Económico Dirección Territorial de Castellón</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo Dirección General de Comercio y Consumo</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.

--	<b>Ministerio de Fomento Unidad de Carreteras del Estado</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Telefónica de España S.A.U.</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Vodafone España S.A.U.</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.
--	<b>Gas Natural Cegas S.A.</b>	No se formulan observaciones ni consideraciones al contenido del PG.

Los informes elaborados como constatación a los sectoriales recibidos y de los que se destacan los aspectos más reseñables en el cuadro anterior, se pueden consultar en el anexo relativo a informes sectoriales que contiene esta documentación.

### 12.3. En la fase de la segunda exposición pública (2021)

A continuación se reflejan los resultados de las consultas realizadas a Administraciones Públicas y organismos:

Nº	ORIGEN	ASPECTOS RESEÑABLES
1	<b>Dirección General del Agua (1841.)</b> fecha 20/01/2021	Del contenido del informe no se desprenden modificaciones a introducir en la documentación del PGE.
2	<b>Agencia Valenciana de Seguridad (1842 y 5187)</b> fechas 20/01/2021 y 11/02/2021	Además de la inclusión de la normas referentes al riesgo de incendio, no se deducen otras modificaciones a introducir en la documentación del PGE.
3	<b>Dirección General de la Costa y el Mar (2023)</b> fecha 21/01/2021	Piden que se envíe la documentación a través del servicio provincial
4	<b>Ayuntamiento de Borriol (3156 y RE 3833)</b> fecha 3 y 8/02/2021	Además del cambio de nomenclatura en el plano correspondiente, no se deducen otras modificaciones a introducir en la documentación del PGE.
5	<b>Puertos del Estado (3959)</b> fecha 3/02/2021	Además del cambio de nomenclatura en el plano correspondiente, no se deducen otras modificaciones a introducir en la documentación del PGE.
6	<b>Autoridad Portuaria de Castellón (RE 4609)</b> fecha 2/02/2021	Además del cambio de nomenclatura en los planos correspondientes, no se deducen otras modificaciones a introducir en la documentación del PGE.

7	<b>Telefónica de España, S.A.U. (2551)</b> fecha 25/01/2021	<p>Se estima el punto que solicita que se modifique el art 9.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGE (en atención al criterio de la Secretaría de Estado para el Avance Digital, en informe de 23 de septiembre de 2019).</p> <p>Se considera ya resuelto el punto referente al Título IX, "regulación de zonas rurales" de las NNUU del PGE, se solicita que se elimine de este articulado la preferencia de que el trazado de las instalaciones de comunicaciones sean subterráneas y sigan los caminos ya existentes o los trazados de otras infraestructuras, ya que entiende que ello contraviene el artículo 34.5 de la LGTEL.</p> <p>Se considera ya resuelto el punto el cual solicita que con carácter previo a la aprobación del PGE se solicite informe al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y al Ministerio de Industria, Energía y Turismo (de acuerdo con el artículo 35.2 de la LGTEL) .</p>
8	<b>Telefónica Móviles de España, S.A.U. (3965)</b> fecha 3/02/2021	<p>Se estima el punto primero, el cual solicita que se elimine la exigencia de obtener licencia para la instalación de las infraestructuras de telecomunicaciones, recogida en el artículo 9.1.4. de las Normas Urbanísticas del PGE.</p> <p>Se considera que no procede o que ya está resuelto en la última versión de las NNUU del PGE y de las Ordenanzas del POD, la solicitud referente a la modificación de los artículos 9.4.8. del PGE y los artículos 4.2.2., 4.2.5., 4.2.6. y 4.2.8. del Plan de Ordenación Detallada (POD), para su adaptación a la legislación sectorial vigente y, a lo establecido en el informe de la Secretaría de Estado.</p> <p>Se considera ya resuelto la solicitud referente a indicar claramente en el art. 6.12 de las ordenanzas del POD que las infraestructuras de telecomunicaciones pueden instalarse sobre cubierta. Igualmente, se solicita que se elimine de ese mismo artículo, el parámetro técnico por el que las instalaciones de radiocomunicación solo podrían instalarse a 3 m. de la fachada y se remita a la legislación sectorial vigente.</p>
9	<b>I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (Iberdrola) (4955)</b> fecha 10/02/2021	<p>Del contenido del informe no se desprenden modificaciones a introducir en la documentación del PGE.</p> <p>El PGE incorpora las infraestructuras <b>existentes</b>, independientemente de que el planeamiento de desarrollo, cuando este se produzca, incorpore todas las cuestiones relativas a infraestructuras de servicio y sus conexiones con la red general, así como, ampliaciones de los sistemas si estas fueran necesarias.</p>
10	<b>Servicio de Planificación (DG d'Obres Públiques, Transports i Mobilitat Sostenible GVA) (14651)</b>	<p>Se modifica la ficha del SR-JOQUERA, introduciendo en el apartado de C. Acústicas, el párrafo requerido.</p> <p>Se corrige la redacción de los artículos 6.3 y 8.2</p>

	fecha 3/05/2021	en las NNUU, que por error no se incluyeron en la anterior versión. Se justifica que las necesidades de mejora en la conexión viaria de los sectores SI-La Pedrera, SI-Catalá y SI-Giner con la CV-16, a través de una rotonda existente en el citado vial, se valorarán cuando se desarrolle la ordenación pormenorizada de los sectores citados y que se estudien las concretas soluciones viarias.
--	-----------------	--



### 13. HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN

#### **Umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial en los horizontes temporales a cuatro, diez y veinte años**

**Población.-** Las hipótesis consideradas en el crecimiento de población son las que se deducen de los coeficientes previstos o (admitidos) en la ETCV. Son porcentajes elevados en comparación con otras fuentes (INE) y con los crecimientos que realmente se han producido en los últimos años.

**Población equivalente.-** Se obtiene aplicando un coeficiente a la población real, ponderando también las viviendas de secundarias y otros usos, a efectos del cómputo del consumo de recursos hídricos.

**Número de viviendas.-** Se calcula de acuerdo con la ratio establecida en la LOTUP de 2,5 hab/viv. Supera al que se obtiene dividiendo la población actual entre las viviendas principales según los últimos datos de los que se dispone (2,48 hab/viv) y al que se obtiene dividiendo la población total equivalente (indicada en el informe consultivo de la Confederación Hidrográfica del Júcar para la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria d'Infraestructures Territori i Medi Ambient, de 7 de julio de 2014) entre el total de viviendas principales y secundarias (2,40 hab/viv).

**Suelo (m<sup>2</sup>)** superficies que se prevén como posibles desarrollos urbanísticos, distinguiendo las de uso residencial y las destinadas a actividades económicas (industrial más terciario). En estas superficies se computan los sectores de suelo urbanizable (ZND) y las unidades de ejecución que se encuentran pendientes de desarrollo (UE).

Residencial 2.203.357 m<sup>2</sup>

Actividades económicas 4.005.178 m<sup>2</sup>

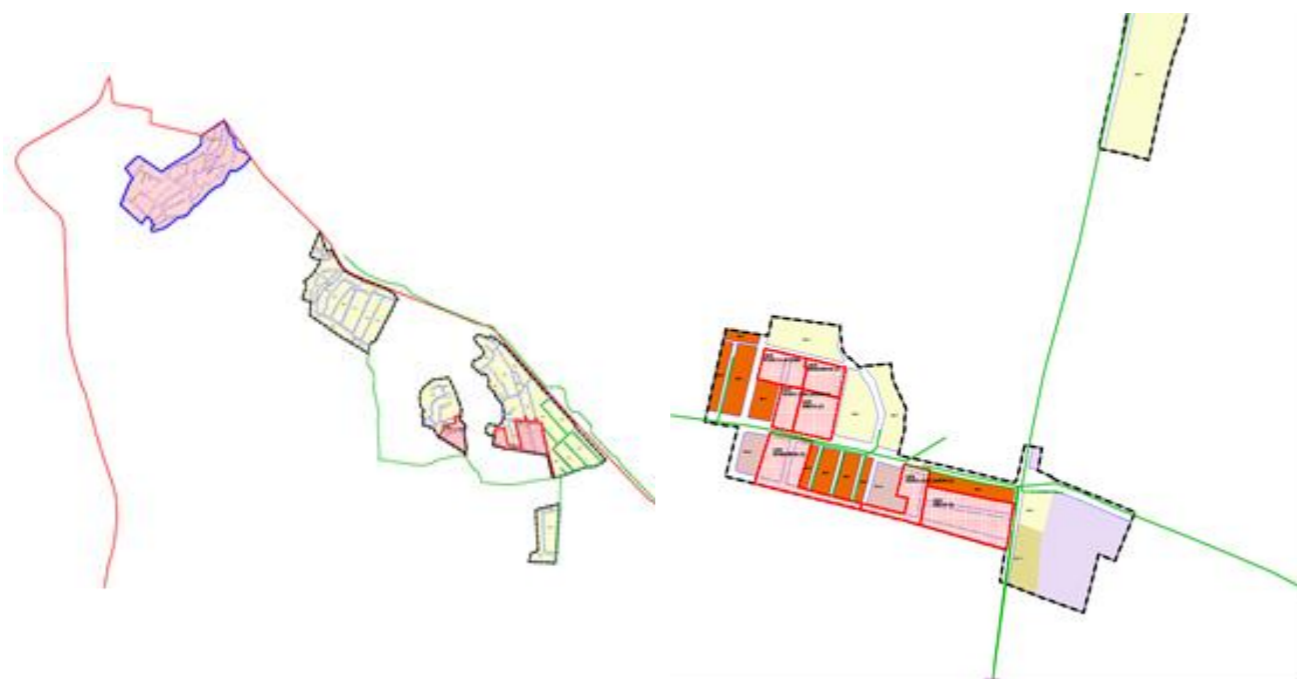
**Recursos hídricos.-** Expresan el incremento en el caudal de agua necesaria para abastecer a la población y el de aguas residuales generadas en cada uno de los escenarios. Partiendo de los datos facilitados por la empresa concesionaria del suministro de agua potable, FACSA, se ha calculado un consumo de agua potable por habitante equivalente y día (que en la actualidad resulta de 218 litros, y el incremento que supone en el caudal que llegaría a la EDAR Castellón de la Plana por la red de saneamiento, considerando

que se mantuviera el porcentaje actual respecto al suministro conforme a los datos facilitados por la EPSAR (86%), superior al 80% habitualmente estimado en este tipo de estudios.

Analizando la demanda futura para la ciudad de Castellón de la Plana en el año horizonte 2037, tanto según el desarrollo previsto del Plan General como del aumento poblacional previsible, se obtienen datos de demanda de agua potable asumibles por la concesión prevista en el Plan Hidrológico de cuenca para la Unidad de Demanda Urbana (UDU) que constituye el municipio, aun sin considerar la reducción en el consumo por habitante que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como sistemas más eficientes de suministro, reducción de fugas o reutilización de aguas pluviales y depuradas para consumos no potables, como el riego o la limpieza de viales).

El caudal que llegaría a la red de saneamiento con el desarrollo del Plan superaría al de proyecto de la EDAR Castellón de la Plana (45.000 m<sup>3</sup>/día) a partir de los 14 años de desarrollo del Plan, como se calcula en el apartado "Umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial en los horizontes temporales a cuatro, diez y veinte años". Para ello, el Plan prevé una nueva EDAR que permitiría tratar este incremento además de mejorar el funcionamiento de la red, y ello sin considerar la reducción del caudal a tratar en la EDAR que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como redes separativas de pluviales en todas las nuevas áreas a desarrollar y las medidas para reducir el consumo de agua antes comentadas).

El plan fija el compromiso del establecimiento del saneamiento a lo largo de todo el término municipal, que recoja las aguas de todos los suelos urbanos y urbanizables. En este sentido hay que destacar que los núcleos urbanos consolidados principales ya lo tienen, incluso la mayoría de los núcleos periféricos, tal y como se observa en las imágenes inferiores. No obstante, en el ámbito de marjalería, por su situación y casuística especial, se irá estudiando la mejor propuesta en función del desarrollo de los Planes Especiales de Minimización de Impactos y los Planes de Reforma Interior que regularizarán las viviendas existentes. Asimismo, en el nuevo sector Joquera se impone como condición la ejecución de la conexión a la red de saneamiento principal del municipio.



Asimismo, para el desarrollo del Plan, concretamente para la ordenación pormenorizada del mismo, respecto a la incorporación de una solución sostenible a largo plazo para la adecuada gestión de las aguas residuales del municipio, se ha de hacer referencia al informe favorable que emite la EPSAR en el Plan de Ordenación Pormenorizada y que se cumplirán todos los condicionantes expuestos.

**Secuencia de desarrollo estimada.-** Trata de temporizar en los tres escenarios que establece la LOTUP (a cuatro, diez y veinte años), los crecimientos de población en consonancia con la ocupación del suelo previstos en este Plan Estructural y los recursos hídricos que se necesitan en cada caso. Los escenarios previstos son los siguientes:

#### **Escenario a 4 años**

##### **Residencial.**

Se supone un desarrollo del 25% del suelo urbano vacante, del 20% del suelo incluido en unidades de ejecución y del 10% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano vacante, de edificación directa por estar ya en zonas urbanizadas, debe desarrollarse con prioridad a las unidades, y éstas a su vez con prioridad los sectores por estar más próximas a la ciudad consolidada.

##### **Actividades Económicas.**

Se supone un desarrollo del 20% del suelo incluido en unidades de ejecución y un 6% del suelo incluido en sectores.

Las unidades, por estar más próximas a la ciudad consolidada, deben desarrollarse con prioridad a los sectores.

#### **Escenario a 10 años**

##### **Residencial.**

Se supone un desarrollo del 35% del suelo urbano vacante, del 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y del 20% del suelo incluido en sectores.



Como en el periodo anterior, el suelo urbano vacante restante, de edificación directa por estar ya en zonas urbanizadas, debe desarrollarse con prioridad a las unidades, y éstas a su vez con prioridad los sectores por estar más próximas a la ciudad consolidada, aunque se van equilibrando por estar ya desarrolladas las áreas con mayor demanda.

#### **Actividades Económicas.**

Se supone un desarrollo del 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y un 78% del suelo incluido en sectores.

Como en el periodo anterior, las unidades, por estar más próximas a la ciudad consolidada, deben desarrollarse con prioridad a los sectores, aunque se van equilibrando por estar ya desarrolladas las áreas con mayor demanda. Se supone que en este periodo se desarrollará el área industrial de El Serrallo (Sectores Plataforma logística y Ctra. Grao-Almassora), que por sí solos suponen el 68% del suelo destinado a Actividades Económicas.

#### **Escenario a 20 años**

##### **Residencial.**

Se supone un desarrollo del restante 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y 70% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano se supone mayoritariamente desarrollado en los periodos anteriores, y el mayor crecimiento se daría en el urbanizable en este periodo.

##### **Actividades Económicas.**

Se supone un desarrollo del restante 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y 16% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano y buena parte del área urbanizable industrial (incluida la de El Serrallo) se suponen mayoritariamente desarrollados en los periodos anteriores.

Aplicando estas consideraciones, la secuencia de desarrollo del Plan estimada resulta la siguiente:

	Unid.	Actual (1)	4 años					10 años					20 años					
			Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada	
			ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total		
Población	Real	hab	170.990				9.068	180.058				14.511	194.568				26.830	221.398
	Equivalente	hab eq	185.732				9.849	195.581				15.762	211.343				29.143	240.486
Suelo	Residencial	m <sup>2</sup>	13.307.827		20%	10%	267.079	15.755.712		40%	20%	534.159	16.289.871		40%	70%	1.193.790	17.483.660
	Act. Económicas	m <sup>2</sup>	11.615.207		20%	6%	386.935	13.582.960		40%	78%	2.687.198	16.270.158		40%	16%	889.828	17.159.986
	Total	m <sup>2</sup>	24.923.034				612.744	29.297.402				3.138.818	32.436.220				2.001.079	34.437.299
Viviendas principales por crecimiento demográfico (3)	viv		68.917				3.627	72.544				5.804	78.348				10.732	89.080
Viviendas principales por expansión urbana (4)	viv		68.917	25%	20%	10%	3.082	71.594	35%	40%	20%	5.284	77.284	40%	40%	70%	9.017	86.300
Viviendas secundarias y vacías	viv		22.059					22.059					21.514					20.995
Diferencia (5)	viv		22.059				-545	21.109				-520	20.995				-1.715	19.279
% de viviendas secundarias y vacías sobre el total	%		24%					23%					20%					15%
Caudal abastecimiento	m <sup>3</sup> /año		14.747.119				783.707	15.530.826				1.254.169	16.784.995				2.318.884	19.103.879
Caudal saneamiento	m <sup>3</sup> /año		13.656.840				728.847	14.385.687				1.166.377	15.552.064				2.156.562	17.708.626

(1) Considerando la zona urbanizada (ZUR) edificada menos las unidades de ejecución (UE).

(2) Considerando el porcentaje de desarrollo previsto de zona urbanizada vacante (incluyendo viviendas vacías, de segunda residencia y solares actuales), unidades de ejecución y zonas de nuevo desarrollo en cada periodo, con prevalencia del suelo urbano sobre el urbanizable como secuencia lógica de desarrollo.

(3) Considerando sólo las viviendas principales (de residentes empadronados en ellas, que se suponen de ocupación permanente) y aplicando el estándar de 2,5 hab/viv de la LOTUP a la Población Real prevista aplicando la ETCV.

(4) Incluye el porcentaje estimado de viviendas nuevas que se irían construyendo en solares actuales (ZUR vacante), unidades de ejecución (UE) y zonas de nuevo desarrollo (ZND), en cada periodo.

(5) Diferencia entre el total de viviendas (principales, secundarias y vacías) y las ocupadas por crecimiento demográfico.



**Conclusiones:**

El desarrollo del Plan se prevé acompasado al crecimiento de la población conforme a las previsiones de la ETCV.

Partiendo de un elevado porcentaje de viviendas secundarias y vacías (24% del total), el incremento en el número de viviendas nuevas por el desarrollo del Plan, algo inferior al de la población estimada conforme a las previsiones de la ETCV, permitiría absorber parte de este excedente (rebajándolo al 15%) y dirigir parte de la inversión inmobiliaria a la rehabilitación de viviendas y la regeneración de los barrios, sin comprometer el crecimiento de la población.

El consumo de agua previsto con el desarrollo completo del Plan (19.135.455 m<sup>3</sup>/año) no supera a la concesión vigente (20.875.041 m<sup>3</sup>/año), conforme al Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos anexo al Plan, aun sin considerar la reducción en el consumo por habitante que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como sistemas más eficientes de suministro, reducción de fugas o reutilización de aguas pluviales y depuradas para consumos no potables, como el riego o la limpieza de viales).

El Caudal que llegaría a la red de saneamiento con el desarrollo del Plan superaría al de proyecto de la EDAR Castellón de la Plana (45.000 m<sup>3</sup>/día, lo que equivale a 16.425.000 m<sup>3</sup>/año) a partir de los 14 años. Para ello, el Plan prevé una nueva EDAR (adscrita al Sector Ctra. Grao-Almassora), que permitiría tratar este incremento además de mejorar el funcionamiento de la red, y ello sin considerar la reducción del caudal a tratar en la EDAR que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como redes separativas de pluviales en todas las nuevas áreas a desarrollar y las medidas para reducir el consumo de agua antes comentadas).

## 14. RESUMEN EJECUTIVO

En relación al resumen ejecutivo al que se refiere el art. 25 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se incorpora así mismo en la Memoria Resumida de este documento, hay que señalar lo siguiente:

### 1) Documento que se tramita.

El documento que se tramita es un Plan General Estructural que contiene las determinaciones de nivel estructural a que se refieren los arts. 21 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Estas determinaciones alcanzan, entre otras, la delimitación de zonas de ordenación estructural, la asignación de usos globales y la clasificación del suelo.

En el suelo clasificado como No Urbanizable, el Plan determina, además de la distinción entre suelos rurales comunes y suelos rurales protegidos, las normas urbanísticas aplicables en cada zona o subzona, con definición de usos permitidos y prohibidos y parámetros aplicables a las posibles edificaciones.

Sin embargo, en las otras clases de suelo, el suelo urbano y el suelo urbanizable, este Plan solo define dos conceptos estructurales:

- Clasificación y delimitación de los ámbitos, (urbanos y urbanizables)
- Uso global y tipología atribuido en cada caso.

Los demás parámetros urbanísticos, que pertenecen al ámbito de la ordenación pormenorizada (alineaciones, edificabilidad neta, alturas, etc. ...) no son objeto del Plan Estructural, sino que se abordarán en el Plan de Ordenación Pormenorizada que desarrollará a aquel.

### 2) Planeamiento vigente.

Actualmente, la ordenación urbanística de este término municipal está regida por las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia, aprobadas por la Consellería, tras la anulación por el Tribunal Supremo del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Castellón.

Estas normas no tienen el carácter de Plan General Estructural y por lo tanto no son comparables en sus determinaciones con el Plan que ahora se tramita.

### 3) Suspensión de la ordenación actual

Por los motivos expuestos en los apartados anteriores, se concluye que, no es posible delimitar de forma gráfica, ámbitos concretos del territorio en los que se suspenda la ordenación actual; las divergencias entre la ordenación vigente y las determinaciones de este Plan Estructural, se habrán de deducir del estudio y comparación de ambos documentos, en aquello en lo que sean comparables. La incompatibilidad se producirá cuando las determinaciones de las Normas Transitorias contradigan el contenido del PGE. En cualquier caso hay que tener en cuenta que el Plan Estructural no contiene determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y que, sin embargo, las Normas Transitorias contienen fundamentalmente las ordenanzas particulares aplicables a los suelos ya urbanos, (que es precisamente lo que constituye la ordenación pormenorizada).

### 4) Planeamiento Especial aprobado con anterioridad.

A excepción del Plan Especial de la Marjalera, que resulta incompatible con las determinaciones de este PGE, los planes especiales aprobados con anterioridad se entienden asumidos por este planeamiento y quedarán recogidos en el plan de ordenación pormenorizada que lo desarrolle.

La justificación del cumplimiento de las Reservas para equipamientos educativos de régimen general, conforme al Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, se incluye en el Anexo sobre Reservas para dotaciones educativas que se adjunta al Plan de Ordenación Pormenorizada.

## 15. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

### Indicadores de sostenibilidad para la evaluación y seguimiento del Plan.

Se estructuran en los siguientes grupos:

#### A. Utilización racional del suelo.

- A1. Nuevos crecimientos urbanísticos.
- A2. Grado de desarrollo y secuencia lógica. Regeneración urbana.
- A3. Incremento poblacional-techo poblacional.

#### B. Protección del medio natural

Tipos de protección del SNU Protegido y zonificación en SNU Común.

#### C. Prevención de riesgos naturales e inducidos.

Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias.

#### D. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.

- D1. Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen.
- D2. Incremento y gestión de las aguas residuales.
- D3. Vertido y/o reutilización de aguas residuales.

#### E. Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

Protección de patrimonio cultural y rural.

#### F. Adecuada gestión de los residuos

Gestión municipal de residuos de todo tipo.

#### G. Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

- G1. Abastecimiento y demanda energética del municipio.
- G2. Calidad de vida de los ciudadanos,

#### H. Mejora del entorno urbano.

Control de contaminación acústica.

#### I. Integración de la infraestructura verde.

Infraestructura verde del territorio.

#### J. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

Distribución modal del espacio público. Red viaria.

#### K. Protección del paisaje.

Actuaciones en materia de paisaje

#### L. Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal.

Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia.

### A. Utilización racional del suelo

#### A1. Nuevos crecimientos urbanísticos

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimizar el consumo de suelo rural y racionalizar su uso conforme a un modelo territorial y urbanístico globalmente eficiente y atento a los condicionantes ambientales existentes en el término municipal de Castellón de la Plana.</li> <li>• Promover el uso de territorios que ya hayan sido previamente utilizados, evitando en lo posible que los planes de desarrollo se realicen sobre áreas naturales.</li> <li>• Evitar la fragmentación del territorio y la ruptura en la continuidad de los distintos usos previstos de los nuevos espacios urbanos, así como de los hábitats naturales.</li> <li>• Fomentar la armonía de las nuevas construcciones con las ya existentes y con el entorno en el que estén emplazadas.</li> </ul>
Indicadores	% de suelo planificado (m2s) en relación con la demanda de suelo (m2s), diferenciando los usos urbanísticos. Incremento del Consumo de Suelo por crecimiento urbanístico. Intensidad de Uso-IEB (m2s/ m2t) procurando una densidad media y alta.
Frecuencia	Anual

#### A2. Grado de desarrollo y Secuencia Lógica. Regeneración Urbana.

Objetivos	Prevalencia de la gestión urbana e intervención en el núcleo urbano. Grado de desarrollo del Plan general y secuencia lógica. Uso racional del recurso Suelo
Indicador	% de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado.
Frecuencia	Anual

#### A3. Incremento poblacional-Techo poblacional

Objetivos:	Crecimiento urbanístico justificado en estudios demográficos o en cuestiones de política territorial o supramunicipal.
Indicador	Incremento poblacional en relación a las Proyecciones de población y Capacidad de carga Nº de viviendas, a razón de 2,1 habitantes/vivienda y 100 m2t residencial/vivienda.
Frecuencia	Anual

**B. Protección del medio natural****Tipos de protección del SNU Protegido y Zonificación en SNU Común.**

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar que el 100% de la superficie que posee figuras e instrumentos ambientales está protegido con el actual planeamiento.</li> <li>• Valorar la riqueza biogeográfica del municipio y su consideración por la administración autonómica.</li> </ul>
Indicadores	% de superficie afectada por figuras de protección medioambiental en relación con el % de superficie municipal clasificada como SNUP. % de SNUC sujeto a zona de ordenación diferenciada en uso y aprovechamiento.
Frecuencia	Anual

**C. Prevención de riesgos naturales e inducidos**

<b>Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias</b>	
Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitar o reducir los riesgos naturales existentes en el municipio de Castellón de la Plana.</li> <li>• Verificar si las medidas llevadas a cabo para paliar los efectos de los riesgos han sido efectivas.</li> <li>• Empleo del presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar las medidas adecuadas para evitar y/o disminuir el riesgo de inundación en Castellón.</li> </ul>
Indicador	Necesidad de infraestructuras cuyo fin sea evitar o disminuir los riesgos, en particular, el de inundación en el término municipal.
Frecuencia	Anual

**D. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos****D1. Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen**

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compatibilizar el planeamiento territorial y los usos del suelo con el ciclo natural del agua y racionalizar el uso de este recurso en el marco de un modelo territorial globalmente eficiente.</li> <li>• Asegurar la preservación y mejora de la continuidad de los flujos y la calidad de las aguas y fomentar el ahorro y la reutilización del agua en el espacio rural y urbanizado.</li> <li>• Uso racional del recurso agua.</li> <li>• Estudiar las afectaciones existentes sobre las fases del ciclo hídrico.</li> </ul>
Indicadores	Dotación de suministro (l/hab y día). Demanda total municipal de agua (m3/año) < Derecho aprovechamiento (m3/año)
Frecuencia	Anual

**D2. Incremento y gestión de las aguas residuales**

Objetivo	Suficiencia de gestión de las aguas residuales
Indicador	Caudal de servicio (m3/año) < Caudal de diseño (m3/año) en EDAR
Frecuencia	Anual

**D3. Vertido y/o reutilización de aguas residuales**

Indicadores	Cumplimiento de los parámetros de vertido como mínimo según el Modelo de Ordenanzas de Vertido de la EPSAR. Superficie de Zona Verde autorizada para riego con aguas depuradas.
Frecuencia	Anual

**E. Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural****Protección de Patrimonio Cultural y Rural**

Objetivos:	Catalogación y protección de los elementos del patrimonio cultural y rural Incremento de actuaciones de recuperación del patrimonio histórico, artístico, cultural y rural Aumento de superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión y promoción del patrimonio
Indicadores	Actuaciones realizadas cuyo fin sea la protección, conservación y/o restauración del patrimonio cultural. Suelo rural de uso agrícola (m2) por tipo de cultivo (%). Suelo en desuso, parcelas agrícolas sin explotar (%).
Frecuencia	Anual

**F. Adecuada gestión de los residuos****Gestión municipal de residuos de todo tipo**

Objetivos:	Fomentar la minimización, el reciclaje y la reutilización de los residuos, por tipología.
Indicadores	Volumen de residuos sólidos urbanos (Tn/hab.día) Capacidad de las infraestructuras de gestión, tratamiento y/o eliminación de los residuos generados. Eco-parque tipo A,B o C.
Frecuencia	Anual

**G. Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos****G1. Abastecimiento y demanda energética del municipio.**

Objetivos:	Reducción de los consumos de energía primaria como contribución al cambio climático. Reducción de las emisiones de CO2. Reducción del consumo de recursos no renovables. Determinación y mejora de la calidad del ambiente atmosférico del municipio.
Indicadores	Consumo de energía primaria en toneladas eq de petróleo (tep/año) Distribución del consumo (% residencial, servicios, industrial..)
	Distribución de las emisiones de CO2. (% vehículos, % actividades, etc.)
Frecuencia	Anual

**G2. Calidad de vida de los ciudadanos**

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favorecer un tejido urbano compacto y consolidado en lugar de tejidos dispersos</li> <li>• Incremento de áreas y ámbitos urbanos con niveles sonoros dentro de los límites legales</li> </ul>
Indicadores	Zonas con niveles sonoros de recepción externos adecuados.



Frecuencia	Anual
------------	-------

## H. Mejora del entorno urbano

### Control de la contaminación acústica

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reducción de población expuesta a niveles elevados de ruido ambiental</li> </ul>
Indicador	% de población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS.
Parámetros	Nivel sonoro –generado como consecuencia de las redes de transporte y de las áreas industriales- a que se encuentra expuesta su población.
Frecuencia	Anual

## I. Integración de la infraestructura verde

### Infraestructura verde del Territorio

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Determinar la funcionalidad y carencias de la infraestructura verde.</li> <li>Nivel de integración en la trama urbanizada los procesos y flujos ecológicos e hidrológicos a través de la planificación.</li> </ul>
Indicadores	Superficie de la infraestructura verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida. (nº y has incorporadas a la infraestructura verde).
Parámetros	Los parques y jardines, calles y plazas arboladas, los cementerios, tejados y fachadas verdes, estanques o áreas de juego...
Frecuencia	Anual

## J. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público

### Distribución modal del Espacio Público. Red Viaria.

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Movilidad sostenible</li> <li>Valoración de las intervenciones realizadas en la infraestructura de transporte para valorizar el paisaje.</li> <li>Fomentar una planificación que facilite la accesibilidad a pie, en bicicleta y transporte público a los diferentes servicios y equipamientos.</li> </ul>
Indicadores	<ul style="list-style-type: none"> <li>% para vehículo privado, transporte público, peatón, bici.</li> <li>Longitud de viales de coexistencia y reservados al transporte público.</li> <li>Longitud de itinerarios peatonales y ciclistas.</li> </ul>
Parámetros	<p><b>Movilidad observada:</b> desplazamientos no motorizados, desplazamientos en transporte público, medio de transporte según motivo, duración media de los desplazamientos intra e interurbanos.</p> <p><b>Sistema de transporte público:</b> Dotación y calidad, estructura de la red y accesibilidad, intermodalidad.</p> <p><b>Modelo urbano:</b> densidad de población, fragmentación del espacio urbanizado, mezcla de usos del suelo.</p>
Frecuencia	Anual

## K. Protección del paisaje

### Actuaciones en materia de paisaje

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contribuir a la protección, ordenación y gestión de los paisajes naturales o agrarios, urbanos o culturales, tanto valiosos como degradados.</li> <li>Propiciar una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje, definiendo los espacios de transición, bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.</li> <li>Evitar que los desarrollos urbanos, construcciones o infraestructuras fragmenten el paisaje</li> <li>Valoración de las distintas subunidades de paisaje y sus recursos.</li> <li>Aumento de la Calidad del Paisaje en todos los ámbitos geográficos.</li> </ul>
Indicadores	Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje Objetivos de Calidad Paisajística
Frecuencia	Anual

## L. Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal

### Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aumentar la implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana y en los procesos de toma de decisiones.</li> </ul>
Indicadores	Nº actividades realizadas para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento o el desarrollo de proyectos urbanos. % de población participante.
Frecuencia	Anual

Castelló de la Plana, octubre 2021.

El Equipo redactor

## 16. ANEXO. INFORME PREVISIÓN RESIDUOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS URBANOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD

Ref. Interna: DIRECCIÓN DE SERVICIOS URBANOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD  
Solicitante: COORDINADOR GENERAL DEL AREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO DE LA CIUDAD, SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS  
Expediente: G  
Asunto: Previsión residuos 2017-2036

El Director de Servicios Urbanos, Infraestructuras y Sostenibilidad que suscribe, en relación con la información solicitada por el Coordinador General del Área de Gobierno de Desarrollo de la Ciudad, Sostenibilidad, Medio Ambiente, Vivienda y Servicios Urbanos, para la tramitación de la aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana referente a la previsión de la generación de residuos en el término municipal de Castellón de La Plana, emite el siguiente

### INFORME TÉCNICO

En relación a la materia de residuos en esta ciudad, y dada la importancia de la misma para la previsión del nuevo planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, se pone en su conocimiento los siguientes

#### 1- ANTECEDENTES

La tipología de los residuos gestionados por los servicios de recogida RSU y limpieza viaria en Castellón de la Plana:

DESCRIPCION	SERVICIO	CODIGO LER
Mezclas de residuos municipales	RBU Domiciliaria	20 03 01
Residuos de mercados	RBU Mercados (asimilable domiciliaria)	20 03 02
Mezclas de residuos municipales	RBU Clínicas (asimilable domiciliaria)	20 03 01
Residuos de limpieza viaria	Limpieza Viaria	20 03 03
Residuos voluminosos	Recogida de Muebles y Enseres	20 03 07
Residuos de limpieza viaria	Limpieza de Playas	20 03 03
Residuos biodegradables (PODA)	Limpieza Viaria	20 02 01
Residuos voluminosos	Ecoparque Castellón Voluminosos	20 03 07
Residuos biodegradables (PODA)	Ecoparque Castellón Poda	20 02 01
Envases de vidrio	Recogida Selectiva de Vidrio	15 01 07

Informe técnico

Página 1 de 4



Cód. Verificación: TCA44EXKSEPR.TC057R2KTRTEPR. | Verificación: <http://sede.castellon.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS URBANOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD

Papel y cartón	Recogida Selectiva de Papel/Cartón	20 01 01
Envases mixtos	Recogida Selectiva de Envases	15 01 06

Haciendo un histórico de pesajes registrados en los últimos años y atendiendo al periodo 2010 – 2015, según la tipología de residuos, son los siguientes: (datos en KG)

Código LER	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
20 03 01	62.878.620	60.914.400	58.512.440	57.365.080	56.920.680	57.009.920	56.874.900
20 03 02	1.376.640	1.460.420	1.382.600	1.346.240	1.412.040	1.512.400	1.440.460
20 03 01	2.046.440	2.015.200	1.862.740	1.859.180	1.645.780	2.015.780	2.058.980
20 03 03	822.380	665.240	651.460	633.540	534.360	720.280	695.940
20 03 07	1.664.521	1.330.760	1.528.760	1.214.400	1.545.380	1.801.780	1.698.780
20 03 03	2.079.480	1.914.700	2.949.220	1.002.720	1.878.420	2.632.180	855.920
20 02 01	-	-	-	-	-	191.700	1.100
20 03 07	343.319	794.820	847.520	848.420	1.023.200	1.125.060	1.115.620
20 02 01	57.000	81.300	150.500	190.860	203.900	263.040	264.580
15 01 07	1.254.960	1.232.000	1.248.410	1.182.430	1.125.420	1.164.180	1.312.580
20 01 01	3.256.008	3.013.166	2.265.400	1.960.260	2.025.410	2.071.434	2.070.930
15 01 06	1.104.680	1.142.820	1.066.120	1.025.920	1.032.420	1.073.060	1.082.740
<b>TOTAL</b>	<b>76.884.048</b>	<b>74.564.826</b>	<b>72.465.170</b>	<b>68.629.050</b>	<b>69.647.010</b>	<b>71.580.814</b>	<b>69.472.530</b>

Por este motivo a la vista de la evolución de los pesajes de años anteriores se ha realizado una aproximación del total de residuos que se prevé sean generados durante 2017, la cual se estima que será un 0.25% superior a la cifra total del año 2016.

El Pesaje en Toneladas sería el siguiente:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tm año	76.884	74.565	72.465	68.629	69.647	71.581	71.760
Tm mes	6.407	6.214	6.039	5.719	5.804	5.965	5.980
Nº Habitantes	180.690	180.114	180.204	180.185	173.841	171.669	171.647

Informe técnico

Página 2 de 4



Cód. Verificación: TCA44EXKSEPR.TC057R2KTRTEPR. | Verificación: <http://sede.castellon.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS URBANOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD

## 2- CONSIDERACIONES TECNICAS

Para la estimación, hipótesis y datos utilizados para el cálculo de la producción de residuos durante el periodo 2017 – 2036 se ha tenido en cuenta la siguiente información:

- ✓ Datos correspondientes a los residuos generados en la ciudad entre los años 2010 y 2016, ambos inclusive.
- ✓ Hipótesis de generación promedio de residuos: 417,52 kg/hab. cada año.
- ✓ Hipótesis de crecimiento de la población: 210.000 habitantes en 2.036.
  - o Incremento promedio anual en la primera década 2017-2026: 0,34 %
  - o Incremento promedio anual en la segunda década 2027-2036: 1,66 %

## 3- CONCLUSIONES

Teniendo en cuentas los datos e hipótesis anteriores, se calcula la producción total de residuos del 2017 -2036:

- ✓ Producción residuos acumulada en la primera década 2017-2026: 727.092 Tm
- ✓ Producción residuos acumulada en la segunda década 2027-2036: 798.036 Tm
- ✓ Producción residuos acumulada en el periodo completo 2017-2036: 1.525.118 Tm
- ✓ Producción residuos anual (promedio) 2017-2036, se estima en: 76.255 Tm/año

A continuación se muestra el desglose de la estimación de producción de residuos durante los años 2017-2036:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Tm año</b>	71.770	71.894	72.040	72.213	72.418	72.661	72.948
<b>Tm mes</b>	5.981	5.991	6.003	6.018	6.035	6.055	6.079
<b>Nº habitantes</b>	171.897	172.193	172.543	172.958	173.030	174.030	174.718
<b>Crecimiento anual población</b>	250	296	350	415	491	581	688

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Tm año</b>	73.288	73.691	74.167	74.731	75.399	76.189	77.124
<b>Tm mes</b>	6.107	6.141	6.181	6.228	6.283	6.349	6.427
<b>Nº habitantes</b>	175.532	176.496	177.637	178.988	180.587	182.479	184.720
<b>Crecimiento anual población</b>	814	964	1.141	1.351	1.599	1.893	2.240



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS URBANOS, INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD

	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Tm año</b>	78.232	79.542	81.094	82.931	85.105	87.679
<b>Tm mes</b>	6.519	6.629	6.758	6.911	7.092	7.307
<b>Nº habitantes</b>	187.372	190.512	194.228	198.627	203.835	210.000
<b>Crecimiento anual población</b>	2.652	3.716	3.716	4.399	5.208	6.165

La implantación de la recogida de orgánica, estimada para 2020, está directamente relacionada con la producción de residuos domiciliarios y residuos generados en mercados, ya que son las fracciones que mayor contenido de FORM contienen.

En estos momentos el Ayuntamiento de Castellón está realizando un proyecto "Piloto" de recogida de FORM en la ciudad de Castellón que permitirá plantear con mayor exactitud los residuos de origen domiciliario de orgánica.

Por todo lo expuesto, se estima que la FORM supondrá aproximadamente el 10% del total de los residuos de origen domiciliario y de mercados desde ese año hasta el 2036, ambos inclusive. Teniendo en cuenta este dato, se puede calcular que en el periodo objeto de estudio (2017-2036), se generarán un total de 53.530 Tm de este tipo de residuo. Esta cifra está incluida dentro de los totales facilitados en el resumen de producción total estimada.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos.

(Documento firmado electrónicamente al margen).



Cod. Validación: 7CA46YK5ERJTCY57R2KTRERPL | Verificación: <http://sede.castellon.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4



Cod. Validación: 7CA46YK5ERJTCY57R2KTRERPL | Verificación: <http://sede.castellon.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4

## 17. ANEXO: RESERVA EQUIPAMIENTO DOCENTE

El decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, establecía en su artículo 15 la obligatoriedad de incorporar este anexo referente a las reservas de equipamiento docente en los Planes Generales.

En dicho artículo se incluyen los apartados que debe contener el anexo. Puesto que se trata del Plan general Estructural, se entiende que se ha de justificar únicamente las determinaciones propias de la ordenación estructural.

**1. Justificación de la posible adecuación o ampliación de los centros docentes actuales a los perfiles establecidos en el momento de la redacción del instrumento de planeamiento por el órgano directivo de la conselleria que ejerza la función de coordinar el estudio de las necesidades educativas y la planificación, coordinación, gestión y supervisión de los recursos educativos correspondientes, para lo que se estará a las superficies mínimas que establezca la norma.**

En este sentido, se introduce en las NNUU, en el título XI relativo al desarrollo y la ejecución del Plan General Estructural, el "Capítulo V. Condiciones para la reserva de equipamiento docente", donde se incorporan los condicionantes necesarios para el adecuado desarrollo de los sectores garantizando las dotaciones educativas. El capítulo antes mencionado lo conforman los siguientes artículos:

### "Artículo 11.5.1 Reservas de suelo

*En el desarrollo de los ámbitos de las actuaciones urbanísticas de uso característico residencial, y en función del número de viviendas previstas que se definan en su ordenación pormenorizada, se establecerán las correspondientes reservas dotacionales públicas, calificadas claramente como uso educativo-cultural (QE) y específicamente como equipamiento de uso educativo.*

*Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes se agruparán para formar líneas educativas completas, salvo justificación en contrario, y deben distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad tanto desde la red viaria como mediante formas de tránsito o circulación no motorizada.*

*Si en el momento de la ordenación pormenorizada no fuera posible la materialización de la reserva suficiente en un ámbito concreto, se podrá utilizar la superficie necesaria del área dotacional Chencho.*

### Artículo 11.5.2 Parcelas educativas

*Para garantizar la escolarización de los alumnos generados, derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación Cultura y Deporte, las parcelas QE-DOC correspondientes a cada sector en función de las reservas previstas, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de la Conselleria antes mencionada.*

*La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado, y deberá cumplir con los requisitos y parámetros establecidos en los artículos 10 y 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o norma que lo sustituya.*

*Se exige del cumplimiento de otro tipo de parámetro, así como de las que resulten de aplicación en la Zona.*

*Respecto a los centros educativos existentes y a los nuevos centros de especiales características, se tendrán*

*en cuenta parámetros concretos que garanticen su existencia."*

**2. Determinación mediante tabla, concisa y clara, del número de viviendas potenciales en suelo urbanizable, desglosado por sectores basándose en el crecimiento estimado en el horizonte del plan.**

En el apartado "13. Horizontes temporales en la ejecución del Plan" de esta memoria, se incorpora una tabla que analiza el desarrollo de este Plan de un horizonte temporal de 20 años. En dicha tabla se tienen en consideración las viviendas potenciales, y las existentes, así como la estimación a priori del número de viviendas secundarias y vacías.

Puesto que el detalle de la Unidades de ejecución es una determinación del Plan de Ordenación Pormenorizada, en este momento, sólo se puede arrojar el dato de las viviendas vacías existentes según los datos que alberga el Instituto Nacional de Estadística sin poder concretar más acerca del suelo vacante urbanizado.

En este sentido, hay que considerar una cantidad de 13.696 viviendas vacías.

### Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. resultados

Castellón/Castelló

#### Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes)

Unidades: viviendas

Tabla	Gráfico	Mapa
<b>2.22 Viviendas vacías</b>		
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana		13.696

No obstante, sí se puede concretar el número máximo y mínimo de viviendas potenciales de los sectores urbanizables propuestos. En estos ámbitos de nuevo desarrollo, en este Plan General Estructural se establece un intervalo de edificabilidad en función de su densidad, a partir de este intervalo se definirá la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores, concretando el número de viviendas una vez se obtenga la edificabilidad definitiva.



**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL**

Denominación	Superficie computable del sector	IEB (m2t/m2s)	Densidad máxima	Núm. Viviendas estimado	
				Mínimo	Máximo
SR-Río Seco	193.777	0,70 ≤ IEB ≤ 1,00	Alta	1.180	1.685
SR-Censal	149.396	0,70 ≤ IEB ≤ 1,00	Alta	909	1.299
SR-Tombatossals	52.117	0,70 ≤ IEB ≤ 1,00	Alta	317	453
SR-Río de la Plata	33.751	0,70 ≤ IEB ≤ 1,00	Alta	205	293
SR-Enrique Gimeno	70.450	0,70 ≤ IEB ≤ 1,00	Alta	429	613
SR-Camp de Morvedre	87.914	0,70 ≤ IEB ≤ 1,00	Alta	535	764
SR-Cremor	179.921*	0,40 < IEB < 0,70	Media	576	1.008
SR-Morterás-Cubos	65.013	0,40 < IEB < 0,70	Media	208	364
SR-Saboner	46.588	0,40 < IEB < 0,70	Media	149	261
SR-Salera	101.513	0,40 < IEB < 0,70	Media	325	568
SR-Mérida	108.580	0,40 < IEB < 0,70	Media	347	608
SR-La Joquera	132.372*	0,25 ≤ IEB ≤ 0,40	Baja	220	353
<b>Totales</b>	1.221.392			5.400	8.269

**HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN**

	Unid.	Actual (1)	4 años					10 años					20 años					
			Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada	
			ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total		
Población	Real	hab	170.990			9.068	180.058				14.511	194.568				26.830	221.398	
	Equivalente	hab eq	185.732			9.849	195.581				15.762	211.343				29.143	240.486	
Suelo	Residencial	m <sup>2</sup>	13.307.827		20%	10%	267.079	15.755.712		40%	20%	534.159	16.289.871		40%	70%	1.193.790	17.483.660
	Act. Económicas	m <sup>2</sup>	11.615.207		20%	6%	386.935	13.582.960		40%	78%	2.687.198	16.270.158		40%	16%	889.828	17.159.986
	Total	m <sup>2</sup>	24.923.034				612.744	29.297.402				3.138.818	32.436.220				2.001.079	34.437.299
Viviendas principales por crecimiento demográfico (3)	viv	68.917				3.627	72.544				5.804	78.348				10.732	89.080	
Viviendas principales por expansión urbana (4)	viv	68.917	25%	20%	10%	3.082	71.594	35%	40%	20%	5.284	77.284	40%	40%	70%	9.017	86.300	
Viviendas secundarias y vacías	viv	22.059					22.059					21.514					20.995	
Diferencia (5)	viv	22.059				-545	21.109				-520	20.995				-1.715	19.279	
% de viviendas secundarias y vacías sobre el total	%	24%					23%					20%					15%	

**RESERVAS EDUCATIVAS PARA EL HORIZONTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

SECTOR	RESERVA EDUCATIVA (m2)
SR-TOMBATOSSALS	7000
SR-RÍO LA PLATA	7000
SR-CRÉMOR	4000 + 4000 ya existentes
	11000
SR-MORTERÀS CUBOS	7000
SR-MÉRIDA	4500
	9500
SR-JOQUERA	3000
SR-RÍO SECO	7000
	10000
	10000 (*)
SR-CENSAL	10000
	14000
SR-ENRIQUE GIMENO	7000
	7000
SR-CAMP DE MORVEDRE	7000
	9500
ÁREA DOTACIONAL CHENCHO	10500

Esta reserva, basa sus superficies en los cálculos elaborados por la Dirección General de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación Cultura y Deporte.

(\*) La ordenación del sector SR-RÍO SECO, se desarrolló a través de un plan parcial promovido, en su día, por el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), aprobado por el Conseller de Territorio y Vivienda en fecha 14/06/07 (BOP de Castellón nº81 de 30/07/2007). La reparcelación del sector se aprobó en fecha 30 de octubre de 2009 por el conseller de Medio Ambiente Agua Urbanismo y Vivienda (DOGV nº6167 de 17/12/2009).

Por todo ello, resulta imposible asumir un mayor compromiso de superficie dotacional en dicho ámbito. No obstante, se propone compensar dicha reserva con otra de 7000 metros cuadrados en el área dotacional Chencho.

La LOTUP en su anexo IV, establece que la reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. De estos 35 metros cuadrados, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

Se debe tener en cuenta, que las superficies propuestas por la Dirección general de Infraestructuras Educativas, agotan en su totalidad las reservas mínimas que define la LOTUP, para todos los equipamientos públicos (Deportivo-recreativo (QD), Educativo-cultural (QE), Sanitario-asistencial (QS), Administrativo-institucional (QA), Infraestructura-servicio urbano (QI)). Asimismo, puesto que este Plan tiene un horizonte temporal de 20 años, se considera que esta estimación deberá revisarse en el momento del desarrollo de los sectores analizando la necesidad global dotacional, en función de las prioridades que se tengan en ese momento.

Por este motivo se incluye en las fichas de los sectores residenciales el siguiente párrafo: "En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de la Conselleria competente en educación, en el que se entienda que dicho equipamiento docente no sea necesario en esta zona. En este caso, se analizará la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios."

En relación con las reservas fijadas para el SR-CRÉMOR, se tiene en cuenta la dotación educativa ya existente al borde del sector que se ampliará en el desarrollo del sector.

**3. Justificación de la suficiencia del suelo calificado como de uso educativo-cultural (ED) que estará incluido en las fichas de planeamiento y gestión, para atender la demanda prevista, contando para ello con las nuevas reservas a prever en los sectores de suelo urbanizable residencial, a fin de atender la demanda sobrevenida en su desarrollo.**

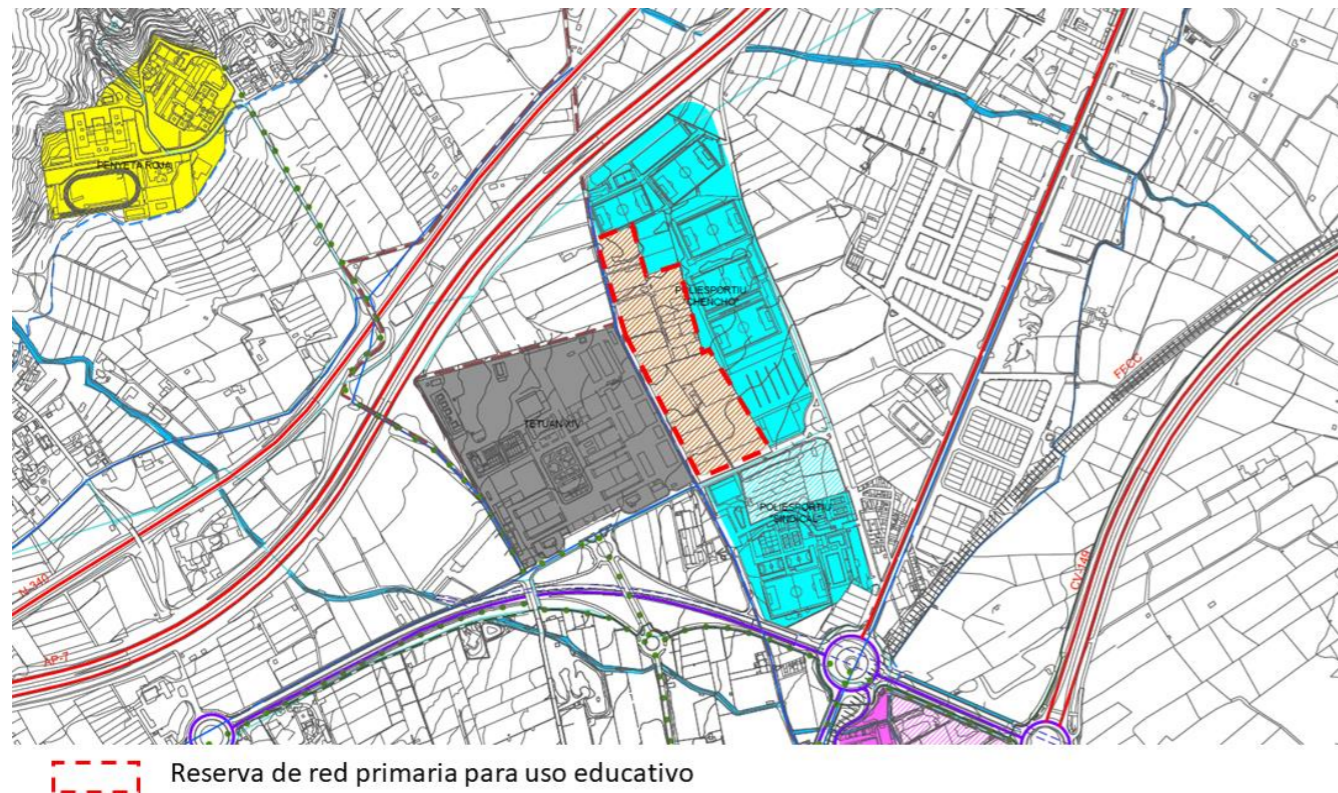
Se aplicará los estándares definidos en la LOTUP en relación a las reservas dotacionales para los sectores de nuevo desarrollo en el Anexo IV de dicha ley.

Se incorpora en las fichas de los sectores residenciales como condición de ordenación y ejecución, concretamente para los Equipamientos y zonas verdes lo siguiente:

*"En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria de Educación, Investigación Cultura y Deporte, en el que se entienda que dicho equipamiento docente no sea necesario en esta zona. En este caso, se analizará la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios."*

Indicando además consideraciones concretas respecto a su mejor ubicación.

Además del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, se cuenta como posible zona para albergar equipamientos educativos con el Área dotacional Chencho, el cual se observa en la captura del plano de la red primaria que se adjunta a continuación.



**4. Un apartado referente a normas urbanísticas de las parcelas de equipamiento docente, en el que se incluirá extracto de las normas urbanísticas del plan reguladoras de las condiciones de la edificación en las parcelas dotacionales docentes, que deberán cumplir lo establecido en el anexo I de este decreto.**

Puesto que las condiciones de la edificación en las parcelas es una cuestión propia de la ordenación pormenorizada, se deriva al Plan de ordenación Pormenorizada su detalle mediante el artículo 5.2.2 de las NNUU de este Plan General Estructural, relativo a los parámetros de la edificación, que en su apartado 3. dice así:

*"Para Equipamientos de uso Educativo, el POP establecerá los parámetros urbanísticos, conforme al Art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o normativa que lo sustituya."*

**5. Justificación de la delimitación de los ámbitos de segunda residencia.**

Tal y como ya se justifica en el apartado "6.1. Reservas de vivienda social y de protección pública" de esta memoria, es importante definir cuando la nueva edificabilidad se plantea en zonas de ocupación estacional o de segunda residencia.

El plan, con el objeto de la obtención de un resultado equilibrado de las reservas educativas permitirá el ajuste de la reserva en la ordenación pormenorizada, teniendo en cuenta estas áreas de segunda residencia.

Efectivamente algunas de las zonas de nuevo desarrollo de segunda residencia que se delimitan, son ámbitos situados en las urbanizaciones de montaña o en la zona del litoral, donde existen ya un alto porcentaje de viviendas construidas. Para completar la ordenación de estos ámbitos se proponen edificación residencial unitaria de baja densidad, por lo que las viviendas de nueva edificación lo serán mayoritariamente con carácter de autopromoción.

Esto sucede en el sector SR - LA JOQUERA, por lo que no habría de tenerse en cuenta esa reserva de dotacional educativa en dicho sector. No obstante, se incorpora en el cuadro de las reservas educativas para el caso de desarrollo con la edificabilidad máxima, con el objeto de evidenciar que no habría inconveniente en disponer de la superficie exigida.

También sucede en el PRI - MARJALERÍA, teniendo en cuenta además, que se trata de regularizar un ámbito de vivienda ya existente, en el que no se dispone de equipamientos previstos.

**6. Documentación gráfica**

De conformidad con el artículo 16 del mismo decreto mencionado al inicio de este apartado, se incluye la documentación gráfica recogida en él correspondiente a la ordenación estructural del municipio, para ello se establece la siguiente correlación de planos de ordenación existentes en el apartado normativo de este Plan:

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA	PLANO DEL PGE
Plano de clasificación y calificación.	E.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO (E: 1/20.000) Serie C. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E: 1/10.000)
Plano indicativo de la ubicación del sector o sectores en el ámbito territorial del municipio.	Serie F. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO (E: 1/10.000)
Plano topográfico.	Se incluye la base topográfica, así como el vuelo en todas las series de los planos de ordenación.

Asimismo, se incorpora un nuevo plano en el anexo educativo que en el que se representa la zonificación, el ámbito de los sectores y las áreas de influencia. Indicando las reservas propuestas para el caso de desarrollo con la edificabilidad máxima.