



## ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

### CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

08997-2011-U

*Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 1 de septiembre de 2011, por la que se aprueba la modificación puntual nº 18 del Plan General de Castellón (referencia 2011/0061).*

Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 1 de septiembre de 2011, por la que se aprueba la modificación puntual nº 18 del Plan General de Castellón (referencia 2011/0061).

VISTO el expediente relativo a la modificación puntual nº18 del Plan General de Castellón, y de conformidad con los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Castellón, en sesión de 28 de octubre de 2010, acordó exponer al público esta modificación puntual, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de 18 de noviembre de 2010, en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana de 15 de noviembre de 2010 y en el periódico El Mundo de 11 de noviembre de 2010. Transcurrido el período de información al público, durante el que no se presentaron alegaciones, el Pleno del Ayuntamiento de Castellón aprobó provisionalmente la modificación por acuerdo de 24 de marzo de 2011. El expediente se remite al Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, para su aprobación definitiva, el 1 de abril de 2011.

SEGUNDO.- El documento está formado por Memoria, Fichas y Planos. Se acompaña un estudio de integración paisajística.

TERCERO.- El objeto del documento consiste en modificar la calificación urbanística de dos ámbitos concretos del suelo urbano del Plan General de Castellón aprobado definitivamente el 1 de marzo de 2000 (y ratificado por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de enero de 2010).

El primer de estos dos ámbitos se ubica entre la Avenida de Alcora y el Río Seco, y se trata de los campos de fútbol del Bovalar (calificados con suelo dotacional privado RD-DE\*/202) y parte de las instalaciones de abastecimiento de agua potable (calificados como ID-AA\*/173). Su calificación actual es de dotacional privado. Con la modificación se pretende atribuirle un uso dominante residencial y definir su ordenación pormenorizada. Estos terrenos pertenecen a la mercantil FACSA y a su filial AGUAS DE CASTELLON SL.

El segundo ámbito se corresponde con un solar situado entre las calles Maestro Arrieta, Hermanos Quintero travesía Hermanos Quintero. Se pretende modificar la calificación urbanística de esta parcela, que pasaría de suelo urbano con uso residencial a suelo urbano con uso dominante dotacional. Con ese cambio se pretende dotar al barrio de un equipamiento.

El cambio en la calificación de este suelo dotacional privado se plantea a partir de un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Castellón y la mercantil FACSA el 24 de mayo de 2007, y su punto de partida es el traslado de los campos de fútbol que inicialmente existían en este ámbito. En efecto, en ese suelo dotacional deportivo privado existían una serie de instalaciones deportivas de FACSA, las cuales estaban cedidas de manera gratuita al Club Deportivo Castellón, con el fin de promover y colaborar en el desarrollo del fútbol base de Castellón. Sin embargo, el 4 de septiembre de 2006 la mercantil FACSA ha obtenido una Declaración de Interés Comunitario para construir en determinadas parcelas de suelo no urbanizable unas instalaciones deportivas con campos de fútbol. En virtud de esta Declaración de Interés Comunitario se han construido esas instalaciones, las cuales también han sido cedidas al Club Deportivo Castellón. En ese momento han quedado abandonadas las instalaciones deportivas sitas en la Partida Bovalar.

En el ámbito denominado Bovalar, antes calificado como suelo dotacional privado, el resumen de la nueva ordenación es el siguiente:

Concepto	Superficies	Edificabilidad
Residencial	5.653,40 m2	36.185,29 m2t 1,08 m2t/m2s
Terciario	2.463,24 m2	6.030,01 m2t 0,18 m2t/m2s
Dotacional privado	1.724,27 m2	4.221,01 m2t 0,12 m2t/m2s
Dotacional zonas verdes	8.759,41 m2 26,14%	-
Espacio libre no computable como zona verde	137,22 m2 0,40%	-
Dotacional público equipamientos	3.912,17 m2 11,67%	-
Dotacional público red viaria	10.856,32 m2 32,40%	-
Total suelo dotacional público	23.665,12 m2 70,62%	-
Total superficie actuación "Bovalar"	33.506,03 m2	-

Se reserva el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

En el ámbito correspondiente a la calle Maestro Arrieta, el resumen de superficies y el alcance de la modificación es el siguiente:

Concepto	Planeamiento vigente	Modificación
Superficie total	440,07 m2	440,07 m2
Suelo dotacional	0 m2	440,07 m2
Suelo uso residencial	440,07 m2	0
Edificabilidad residencial	5.269,40 m2t	0

La cesión de esta parcela de la calle Maestro Arrieta se efectúa también a cargo de la unidad de ejecución Bovalar.

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

El 2 de marzo de 2011 se ha emitido informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El 29 de abril de 2011 se ha emitido informe favorable por parte del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje.

QUINTO.- En sesión celebrada el 11 de mayo de 2011, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acordó emitir informe favorable en relación con la modificación puntual nº18 del Plan General de Castellón, así como elevar propuesta de aprobación definitiva al Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La tramitación de la presente modificación puntual del Plan General de Castellón ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 94.1 y 64 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV). La documentación, está completa, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 y concordantes de la LUV.

SEGUNDO.- Al resolver sobre esta aprobación definitiva la Conselleria deberá tener en cuenta lo que reiteradamente ha dicho la



jurisprudencia: la determinación concreta de la calificación de unos terrenos incluidos en suelo urbano se enmarca dentro de la discrecionalidad del planeamiento urbanístico, gozando en tales casos la Administración de amplia libertad para elegir, entre las alternativas posibles, la forma en la que el territorio ha de quedar ordenado. Son las citadas materias determinaciones urbanísticas que trazan, junto con otras, el modelo físico de una convivencia puramente local, sin incidencia en intereses supralocales, por lo que, cuando de tales determinaciones se trate, aquella discrecionalidad debe ser actuada por el Ayuntamiento, desde la representación que le confiere su legitimación democrática. Según ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 51/2004, de 13 de abril, "la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquella decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal". Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención "no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurran intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores".

La LUV recoge estas ideas. Así, el artículo 85 de esta Ley autonómica, tras explicitar los cometidos autonómicos que permiten formular objeciones a la aprobación definitiva del planeamiento municipal, establece que le está vedado a la resolución autonómica de aprobación cuestionar la interpretación de tal interés formulada por el Municipio desde su propia representatividad. En definitiva, la Ley atribuye a la política municipal gestora del urbanismo un espacio de decisión propio, en el que los órganos representativos de la colectividad local podrán apreciar la oportunidad de las iniciativas urbanísticas que se le planteen.

TERCERO.- La aprobación de esta modificación exigía verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 1 de julio, precepto redactado por la Disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, (en adelante Ley de Aguas) y en el artículo 19.2 de la LOTPP, ello en relación con la justificación de la suficiencia de recursos hídricos.

Tal y como la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón viene señalando de modo reiterado en sus acuerdos, "una ordenación sostenible del territorio debe estar supeditada a la disponibilidad del agua, de modo que la aprobación de nuevos desarrollos urbanísticos exige la previa verificación de la existencia de recursos hídricos suficientes". Por ello, la Comisión Territorial de Urbanismo sólo otorga la aprobación definitiva de aquellos instrumentos de planeamiento que incrementan la demanda de agua si existe garantía de disponibilidad de recursos hídricos suficientes.

En el caso que nos ocupa, es indudable que la nueva ordenación propuesta puede implicar un incremento de la demanda de agua, por lo que se hace necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas.

El Ayuntamiento de Castellón ha justificado la suficiencia de recursos hídricos, y en ese sentido se ha emitido un informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar el 2 de marzo de 2011. Este informe es también favorable en lo que respecta a la incidencia de la modificación sobre cauces públicos.

CUARTO.- La modificación puntual ha incluido un estudio de integración paisajística.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, por escrito 4 de abril de 2011 solicitó informe del estudio de integración paisajística del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje.

El 29 de abril de 2011 se ha emitido informe favorable por parte del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje. En el informe se indica que "el contenido del Estudio de Integración Paisajística se considera suficiente de conformidad con lo establecido en los artículos 52 y 57 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana"; a lo que se añade que "a la vista de la actuación propuesta, cabe afirmar que el carácter del paisaje urbano donde se ubica no quedará, en su conjunto, alterado significativamente".

QUINTO.- El Ayuntamiento de Castellón formuló en su momento una consulta en relación con un avance de esta modificación, planteando las dudas que se le suscitaban respecto a cuáles eran los estándares legales exigibles. En relación con ello, cabe repetir lo que ya se le comunicó al Ayuntamiento por escrito del Servicio Territorial de 19 de junio de 2008. En cuanto a los estándares exigibles, la actuación que se pretende realizar es la propia de las operaciones de reforma interior en suelo urbano que suponen la atribución de nuevos usos globales a que se refiere en concreto el artículo 73.1 de la LUV. Para estas operaciones de reforma interior en suelo urbano (aunque se realicen a través de una modificación puntual del Plan General), y en lo que respecta a los estándares exigibles, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en particular en los siguientes preceptos legales y reglamentarios:

a.- El artículo 70.2 de la LUV, según el cual en estos casos de operaciones de reforma interior los estándares legales previstos en el artículo 63 de esa Ley para el suelo urbanizable "serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente".

b.- El artículo 166.5 del ROGTU, según el cual, y en el caso de operaciones de reforma interior en suelo urbano "se cumplirán los estándares mínimos de suelo dotacional público de forma global, pudiéndose optar por asignar las calificaciones concretas de uso zona verde, equipamiento, etc., en función de las necesidades del área y de las condiciones geométricas de la trama urbana".

c.- El artículo 141 del ROGTU, que se dedica específicamente a las modificaciones de planeamiento por las que una zona de ordenación de uso dominante dotacional privado pasa a tener un uso dominante de carácter residencial.

d.- Y la segunda frase del apartado 8 del artículo 208 del ROGTU, según la cual en las operaciones de reforma interior las reservas de suelo dotacional se aplicarán "en la medida en que sean compatibles con el grado de consolidación existente, debiendo mantenerse o incrementarse los estándares resultantes, en su caso, del área de análisis definida en este Reglamento".

En los casos de operaciones de reforma interior en suelo urbano que supongan la modificación de una zona de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, para atribuirse un uso dominante de carácter residencial, no sólo es aplicable el artículo 141 del ROGTU, sino que también lo son, de forma conjunta y sistemática, el resto de preceptos legales y reglamentarios citados. En realidad, no existe contradicción en estos preceptos, pues en la frase segunda del apartado 8 del artículo 208 del ROGTU se hace una remisión explícita al área de análisis prevista en el artículo 141 del ROGTU, y este último precepto no deja de ser una regulación del modo de verificar la consolidación existente en determinados ámbitos.

En el caso objeto de consulta, el índice de edificabilidad asignado a la nueva unidad de ejecución es claramente inferior al índice del área de análisis calculada de conformidad con el artículo 141 del ROGTU. Del mismo modo, el porcentaje de suelo dotacional es superior al que resulta del área de análisis prevista en el artículo 141 del ROGTU.

Como se ha dicho, no resultan aquí directamente aplicables las reservas de suelo dotacional que la LUV y el ROGTU establecen para el suelo urbanizable, pues ello sólo lo es en la medida que el grado de consolidación de la zona en la que se encuentre la unidad de ejecución lo permita. Además, es posible en todo caso que los estándares se computen de modo global, en los términos del artículo 166.5 del ROGTU.

Tanto en la memoria de la modificación como en los diversos informes técnicos y jurídicos emitidos por el Ayuntamiento de Castellón se ha analizado y justificado de forma exhaustiva el cumplimiento de los estándares exigibles a esta modificación. El área de análisis tomada en consideración para aplicar lo dispuesto en el artículo 141 del ROGTU cumple los requisitos funcionales que se derivan de su apartado a. El índice de edificabilidad asignado es inferior al del área funcional. En cuanto a los estándares de equipamientos y zonas verdes, la modificación incluso cumple los estándares que el artículo 208 del ROGTU exige para el suelo urbanizable. Las zonas verdes cumplen las condiciones exigidas en los artículos 127 y 128 del ROGTU. Las dotaciones viarias cumplen también los requisitos del artículo 131 del ROGTU. Se cumplen también los estándares relativos a aparcamientos. Y se ha justificado también el cumplimiento de las reservas relativas a los elementos de red primaria.

La modificación establece también la reserva de vivienda protegida que legalmente le es exigible.

Por todo ello, no existe obstáculo a la aprobación definitiva.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 6.e y 10.a del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, al ser Castellón un municipio de más de 50.000 habitantes, la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, previo dictamen de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, es el órgano competente para resolver este expediente.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

RESUELVO

APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación puntual nº18 del Plan General de Castellón.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro



recurso que estimen oportuno.

Valencia, 1 de septiembre de 2011.- La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.- Isabel Bonig Triguero

## ANEXO NORMATIVA

### 2.- NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 2.1 De carácter ESTRUCTURAL

#### CAPÍTULO 0.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación engloba en realidad, dos ámbitos, separados espacialmente, pero relacionados por un Convenio Urbanístico.

1.- El primero de ellos, "Bovalar", se ubica entre la Avda. Alcora por el sur, el Río Seco por el norte, la Avda. Sos Bainat por el este y la Unidad de Ejecución 51-UE-R por el Oeste. Se trata de los antiguos campos de fútbol del Bovalar

2.- El segundo, "Arrieta", se corresponde con un solar, sito entre las calles Maestro Arrieta, Hermanos Quintero y travesía Hermanos Quintero

#### CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Ambas áreas de actuación están clasificadas por el PGOU de Castellón como Suelo Urbano.

#### CAPÍTULO II.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. USOS GLOBALES Y TIPOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN.

El uso global del ámbito "Bovalar" es residencial. La tipología básica es la residencial múltiple con volumen específico, coexistiendo con ella la unifamiliar adosada en manzana compacta y, la terciaria y dotacional en bloque exento.

El uso global del solar de "Maestro Arrieta" es dotacional. La tipología edificatoria es en manzana compacta.

#### CAPÍTULO III.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

El suelo de la red viaria, integrante de la red primaria de dotaciones públicas del sector, (PRV) se destinará al uso de circulación de vehículos y peatones, rigiéndose, a tal fin, por la normas de policía y de ordenación de tráfico que acuerde la Administración competente.

No existe en los ámbitos de actuación suelo que pertenezca a la red primaria de zonas verdes.

No existe en los ámbitos de actuación suelo que pertenezca a la red primaria de equipamientos.

#### CAPÍTULO IV.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

No existen en los ámbitos de actuación bienes de dominio público no municipal. Colindante al de "Bovalar", discurre el cauce del Río Seco y por dentro de este una vía pecuaria. Sus afecciones, son las reguladas en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/86 y la Ley 3/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, respectivamente. Se delimita la actuación coincidiendo con el límite del Dominio Público Hidráulico y se define un ámbito de urbanización complementaria hasta el límite propuesto por el Plan General, en aras de obviar problemas de titularidad.

#### CAPÍTULO V.- DELIMITACIÓN DE SECTORES, USOS Y APROVECHAMIENTO TIPO.

En "Bovalar", y al amparo del artículo 141 del ROGTU en referencia al 63 de la LUV, se modifica el uso global dotacional privado por el uso dominante residencial y coexistiendo con él, terciario y dotacional privado..

Las dotaciones públicas superan, tanto la relación existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial (art. 141.e ROGTU), como los estándares dotacionales del art. 208 del ROGTU.

En "Maestro Arrieta" se sustituye el uso global residencial por el dotacional público. La edificabilidad que actualmente otorga el Plan General de Castellón al citado solar, 5.269'40 m2t, es transferida al Área del Bovalar. Esta transferencia voluntaria de aprovechamiento encuentra su respaldo legal en el artículo 56.4 de la LUV, y en el artículo 118.1 del ROGTU.

La delimitación del área de reparto para la presente actuación coincide con los dos ámbitos mencionados, "Bovalar" y "Maestro Arrieta", no incluyendo red primaria externa, siguiendo el criterio del art. 113 del ROGTU para suelo urbano.

#### Justificación del cálculo del aprovechamiento Tipo.

En el cálculo del aprovechamiento tipo se pondera con diferentes coeficientes correctores los usos y tipologías fruto de la ordenación, que darán lugar a rendimientos económicos diferentes, según el art. 56 de la LUV y 119 del ROGTU.

Respecto de los coeficientes de edificabilidad sobre parcela neta se introducen, para las diferentes zonas de ordenación que se verán, los siguientes:

ZR-B-1:	8,403 m2t/m2sn
ZR-B-2:	9,00 m2t/m2sn
ZR-B-VP :	8,341 m2t/m2sn
Z-7B:	1,80 m2t/m2sn
Z-TB:	2,448 m2t/m2sn
SID*:	2,448 m2t/m2sn

de acuerdo con el art. 120.1.f y 125.1 del ROGTU que obliga a su determinación.

Al tomar la unidad para el uso residencial ZR-B se proponen las siguientes ponderaciones que, debidamente ajustadas para igualar unidades de techo y de aprovechamiento, quedan expresadas de forma relativa y absoluta:

ZR-B-1:	1,00	1,2575
ZR-B-2:	1,00	1,2575
ZR-B-VP:	0,40	0,5030
Z-7B:	1,20	1,5090
Z-TB:	0,80	1,0060
SID*:	0,50	0,6287

Así pues, el aprovechamiento tipo obtenido directamente de las magnitudes anteriores, matemáticamente queda expresado e detalle como:

A.T. = (Coef. edific. neta x Sup. neta x Coef. pond.) / Sup. bruta Area Rep.

A.T. = ( 8,403 x 1.201,91+9,00 x 1.267,45) x 1,2575+8,341 x 1.368,00 x 0,5030 + 1,80 x 1.816,04 x 1,5090 + 2,448 x 2.463,24 x 1,0060+ 2,448x 1.724,27 x 0,6287) / 33.506,03

A.T.= 1,3859 m2tuc/m2sb ( ó UA/m2sb )

En cumplimiento del art. 56 de la LUV así como el 109.h y 117.3 del ROGTU, al redactar este documento, no se ha podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales por lo que el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional, del mismo modo la relación entre los coeficientes de ponderación entre usos y tipologías, podrá modificarse justificadamente para adaptarlo a la realidad económica en el momento de redactar la reparcelación, correspondiendo a esta su preciso cálculo, el cual prevalecerá sobre cualquier otro.

#### CAPÍTULO VI.- PORCENTAJE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Se reserva un 31,53% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (DT-8ª.3 ROGTU).

#### CAPÍTULO VII.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA QUE CONTABILIZAN COMO SUPERFICIE COMPUTABLE.



La red primaria inmersa en el sector, que se concreta en las Avdas. Alcora y Sos Baynat, contabiliza a los efectos de aplicación del índice de edificabilidad, por correr su ejecución a cargo de la actuación. (art. 109.f ROGTU)

## CAPÍTULO VIII.- NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA. ANCHURA DE VIARIO E IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

En cuanto a las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario se está a lo dispuesto en el art. 131 del ROGTU y en cuanto a las exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización, se estará a lo dispuesto en las Normas de Urbanización del PGOU de Castellón y en especial a lo dispuesto en su apartado 7º.

## CAPÍTULO IX.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

No se establece ningún régimen jurídico transitorio.

## CAPÍTULO X.- EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran edificaciones fuera de ordenación todas las existentes en el ámbito de actuación ya que no son compatibles con las determinaciones de uso y destino del suelo de la presente modificación.

### 2.2 De la ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## CAPÍTULO XI.- DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA RED SECUNDARIA

Sección Primera.- De las zonas verdes.

Artículo 1.- El suelo clasificado como zona verde (jardín) de la red secundaria de dotaciones públicas del sector (S JL) se rige por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón en su apartado denominado Z-V.

Se permite el uso y aprovechamiento del subsuelo en zona verde o espacio libre, con destino aparcamiento, en la zona grafiada en el plano O-2B.

El aprovechamiento patrimonial del subsuelo se somete a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Castellón y demás normas aplicables, en concreto al art. 101 del PGOU, al 60.3 de la LUV y al 125.3 del ROGTU.

Sección Segunda.- De la red viaria.

Artículo 2.- El suelo clasificado como red viaria de la red secundaria de dotaciones públicas del sector (SRV) se destina al uso de circulación de vehículos y peatones, rigiéndose, a tal fin, por la normas de policía y de ordenación de tráfico que acuerde la Administración competente.

Sección Tercera.- De los aparcamientos.

Artículo 3.- El suelo calificado como aparcamientos de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (SAV) se destina al uso de estacionamiento de vehículos y maniobras propias para ello, rigiéndose, a tal fin, por las normas de policía y de ordenación del tráfico que acuerde la Administración competente.

Sección Cuarta.- De los equipamientos en Bovalar.

Artículo 4.- El suelo calificado como dotación múltiple de la red secundaria de dotaciones públicas SDM para la cual no se define, a priori, el uso específico, se rige por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón en sus apartados denominados Z-AD, Z-ED ó Z-TD, para zonas de uso exclusivo, como si se tratase de manzana completa, concretándose en cualquiera de ellas una vez el Ayuntamiento defina el destino del mismo, con las salvedades siguientes:

### ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 3 plantas y 12 m.

### RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo de 3 m. en los lindes laterales y de 5 m. a viario (lindes frontales).

### OCUPACIÓN DE LA PARCELA

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será el 60%.

Sección Quinta.- De los equipamientos en Maestro Arrieta.

Artículo 5.- El suelo calificado como dotación múltiple de la red secundaria de dotaciones públicas SDM para la cual no se define, a priori, el uso específico, se rige por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón en sus apartados denominados Z-AD, Z-ED ó Z-TD, para zonas de uso exclusivo, como si se tratase de manzana completa, concretándose en cualquiera de ellas una vez el Ayuntamiento defina el destino del mismo, con las salvedades siguientes:

### ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 2 plantas y 8 m.

### OCUPACIÓN DE LA PARCELA

La parcela será ocupable en su totalidad.

### RETRANQUEOS

No existen retranqueos mínimos.

## CAPÍTULO XII.- DEL SUELO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO.

Sección primera.- De la zona de calificación urbanística Z-7B.

Artículo 6.- La Zona de calificación Z-7B está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas Z-7B en los planos con eficacia normativa del presente documento, destinadas principalmente a uso residencial con una tipología de vivienda unifamiliar en hilera. Corresponde a la zona de transición hacia una ordenanza de baja densidad adyacente al oeste de la actuación, con ordenanza Z-7, vivienda unifamiliar aislada o agrupada. Se rige por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón en su apartado denominado Z-7, con las siguientes salvedades:

### ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (7 m.) permitiéndose el bajocubierta.

### CHAFLANES

Se mantendrá el diseño específico del plano de alineaciones.

### DENSIDAD

La densidad máxima admisible será de una vivienda cada 150 m<sup>2</sup>. de parcela neta.

### DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES en la misma parcela

Caso de existir separación entre diferentes conjuntos de edificación, será como mínimo igual a la altura, medida en la perpendicular a la línea de fachada.

### EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela será de 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### FACHADA MÍNIMA

No se establece fachada mínima para la edificación.

### PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela será 500 m<sup>2</sup>.

### OCUPACIÓN DE PARCELA

Definida por los retranqueos que le sean de aplicación.



## RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo de la edificación mínimo de 3 metros a los linderos con parcelas vecinas, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de edificaciones adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales. No existirá retranqueo frontal y será obligatorio un retranqueo de 3 m. en el fondo lindante con la ordenanza Z-7.

Sección segunda.- De las zonas de calificación urbanística ZR-B-1, ZR-B-2 y ZR-B-VP.

Artículo 7.- La Zona de calificación ZR-B (1, 2 y VP) está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas ZR-B-1, ZR-B-2 y ZR-B-VP en los planos con eficacia normativa del presente documento, destinadas principalmente a uso residencial con una tipología de vivienda en bloque. Corresponde a las manzanas interiores de la actuación. Se rige por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón en su apartado denominado Z-9, con las siguientes salvedades:

### ALINEACIONES

Las alineaciones son las definidas en el plano de ordenación.

### ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 9 plantas (30 m.) y de 7 plantas (23,50 m.) en los retranqueos grafiados en el plano de ordenación O-1B, en las manzanas ZR-B-VP y ZR-B-1.

### ALTURA MÍNIMA

No se especifica altura mínima.

### CHAFLANES

Se prohíbe la formación de chaflanes.

### EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela será de:

ZR-B-1	8,403 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
ZR-B-2	9,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
ZR-B-VP	8,341 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.

### OCUPACIÓN

La ocupación máxima de parcela será del 100%.

### FACHADA MÍNIMA

Se fija la fachada mínima de manera que cada una de las tres manzanas grafiadas en el plano de ordenación constituyan una parcela única.

### PARCELA MÍNIMA

Se fija la parcela mínima de manera que cada una de las tres manzanas grafiadas en el plano de ordenación constituyan una parcela única.

### SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU. (1 m.), en un máximo del 60% de la longitud de la fachada, o volumen equivalente.

### SEPARACIÓN A LINDEROS Y ENTRE EDIFICIOS

No existirá separación entre edificaciones ni entre estas y los límites de la parcela, constituyendo una manzana compacta de alineación obligatoria.

### ALINEACIONES EN PLANTA BAJA

La planta baja podrá edificarse y destinarse a uno o varios de los usos permitidos, a excepción de los pasajes grafiados en el plano de ordenación, que como prolongación de los viales peatonales, quedarán expeditos, deberán tener un ancho mínimo de 7 m. y situarse dentro de la zona grafiada a tal efecto en el plano de Alineaciones

Sección tercera.- De la zona de calificación urbanística ZT-B.

Artículo 8.- La Zona de calificación ZT-B está constituida por el área expresamente grafiada con las siglas ZT-B en los planos con eficacia normativa del presente documento, destinadas principalmente a actividades del sector terciario, con una tipología de edificación aislada. Se rige por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón en su apartado denominado Z-T, con las siguientes salvedades:

### ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 6 plantas y 24 m.

### CHAFLANES

Se mantendrá el diseño específico del plano de alineaciones, evitando la formación de chaflanes.

### EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable sobre parcela será de 2,488 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### FACHADA MÍNIMA

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 20 m.

### OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 50% y estará supeditada además a las condiciones sobre retranqueos.

### PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela será de 1000 m<sup>2</sup>.

### RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo de 5 metros, con excepción de los lindes con el depósito de agua (SID\*) que serán como mínimo de 3 m. El retranqueo a vecinos será de 3 m, pudiendo obviarse en el caso que se presente un proyecto unitario para la totalidad de la manzana, (ZT-B y SID\*) y existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

Sección cuarta.- De la zona de calificación urbanística Z-6 en Maestro Arrieta.

Artículo 9.- La Zona de calificación Z-6 está constituida por el área expresamente grafiada con las siglas Z-6 en los planos con eficacia normativa del presente documento, está destinada específicamente a desempeñar una función estética, englobando el transformador existente, careciendo de aprovechamiento urbanístico. Se rige por las condiciones siguientes:

### ALINEACIONES

Las alineaciones son las definidas en el plano de ordenación.

### ALTURA MÁXIMA

La altura será de 1 plantas y 5 m.

### EDIFICABILIDAD

Carece de aprovechamiento urbanístico.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

El fin del elemento a diseñar es la integración en la fachada del inmueble del transformador existente. Su diseño formará parte del proyecto de edificación del solar contiguo.

El Ayuntamiento evaluará la solución propuesta y supeditará a ella, la concesión de licencia de obras.

### CAPÍTULO XIII.- DEL SUELO DOTACIONAL PRIVADO.

Sección primera.- De la zona de calificación urbanística SID\*.



Artículo 10.- La Zona de calificación SID\* está constituida por el área expresamente grafiada con las siglas SID\* en los planos con eficacia normativa del presente documento, concretamente se trata de la porción de la manzana situada en la confluencia de la Avda. Alcora y la Cuadra Morterás, junto a uno de los depósitos de abastecimiento de agua potable de la ciudad. Se rige por las Normas Urbanísticas del la Sección tercera del capítulo precedente, (artículo 8), con las siguientes salvedades:

**FACHADA MÍNIMA**

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 12 m.

**PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela será de 500 m2.

**Artículo 11.- Vinculación temporal.**

Los suelos calificados como SID\*, quedarán vinculados a los usos dotacionales por un plazo de 30 años (art. 125.4 ROGTU).