

PROYECTO OCUPACIÓN DIRECTA

OBTENCIÓN DE TERRENOS FASE I DEL PARQUE ALMALAFA

RP ADSCRITA-SECTOR SR-CENSAL
CASTELLÓ DE LA PLANA



Ajuntament de
Castelló

SEPT
2025



ÍNDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
1. ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN	4
2. OBJETO DEL PROYECTO	6
2.1 INTERÉS GENERAL Y PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE	7
2.2 PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN. REQUISITOS.....	8
2.3 RELACIONES CON LAS PERSONAS PROPIETARIAS	11
3. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN.....	12
4. PLANEAMIENTO VIGENTE. PARÁMETROS URBANÍSTICOS	14
4.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO APLICABLES.....	14
4.2 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUELO	14
4.3 SECTOR DONDE MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO	15
5. MARCO NORMATIVO.....	17
II. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.....	18
III. INFORMES DE VALORACIÓN	40
1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	40
1.1 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.....	40
1.2 EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS	41
1.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.....	41
2. OBTENCIÓN DE COMPONENTES DE LAS VALORACIONES	45
2.1 EDIFICABILIDAD.....	45
2.2 VALOR EN VENTA	45
2.3 COSTE DE CONSTRUCCIÓN.....	45
2.4 COEFICIENTE K	46
2.5 VALOR DE REPERCUSIÓN	46
3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A LOS TITULARES	47
4. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES	47
4.1 CONSTRUCCIONES.	47
4.2 VALLAS.	48
4.3 PLANTACIONES.	48
4.4 INSTALACIONES.....	48
4.5 OTROS DERECHOS.....	48



5. PREMIO DE AFECCIÓN	49
6. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS	49
7. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA	49
7.1 SUPERFICIE Y COORDENADAS	49
7.2 INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA.....	50
7.3 JUSTIFICACIÓN DE LA TRAZABILIDAD DEL IVG	51
IV. HOJAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS PARCELAS	53
V. PLANOS	54
ANEXOS.....	55
ANEXO 1 – APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL.....	56
ANEXO 2 – FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN del SECTOR SR-CENSAL	57
ANEXO 3 – CERTIFICACIONES REGISTRALES. Notas Simples	58
ANEXO 4 – FICHAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS CATASTRALES	59
ANEXO 5 – VALOR EN VENTA (ESTUDIO DE MERCADO)	60
ANEXO 6 – COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	71
ANEXO 7 – COEFICIENTE K	79
ANEXO 8 – COSTE OTROS DERECHOS	82
ANEXO 9 – INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA	86



**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA
PARQUE ALMALAFA FASE I
RED PRIMARIA ADSCRITA-SECTOR SR-CENSAL
CASTELLÓ DE LA PLANA**

“En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se han redactado dos Proyectos; uno destinado a la exposición pública, en el que se limita la información de los afectados (DNI, nombres, etc) y otro con la información completa, que únicamente será visible por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana.”



ACIR URBANISMO
MARÍA ÁNGELES CIRERA GARCÍA
ABOGADA COL. 2.657



ACANTO ESTUDIO
SUSANA BABILONI CHUST
ARQUITECTO COL. 12.787



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN

De conformidad con la normativa urbanística valenciana, el planeamiento urbanístico y territorial de Castelló de la Plana está integrado por dos documentos diferentes en cuanto a contenido y tramitación:

- El **PLAN GENERAL ESTRUCTURAL** -en adelante PGE-, de aprobación autonómica, fue aprobado mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 17 de diciembre de 2021 (BOP de Castellón nº 153 de fecha 23 de diciembre de 2021)
- El **PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA** -en adelante POP- de aprobación municipal, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de noviembre de 2022 (BOP nº 138-I de 17 de noviembre de 2022)

El planeamiento vigente contempla un Sector de nuevo desarrollo clasificado como Suelo Urbanizable Residencial sin ordenación pormenorizada denominado Sector SR-CENSAL, ubicado entre la Ronda de Circunvalación, la C/ Río Sena y el Camí Vinamarago, que abarca un ámbito superficial de 149.092 m².

Asimismo, atendiendo a su colindancia con una zona residencial muy consolidada, el Sector SR-CENSAL contempla también una serie de terrenos externos al citado ámbito, pero próximos al mismo, que forman parte de la Red Primaria de dotaciones adscrita al citado Sector, denominada PARQUE ALMALAFA (ZND-RP), según se observa en la imagen que se reproduce a continuación





Los terrenos que integran dicha Red Primaria están destinados a la creación de una gran Zona Verde y una zona deportiva, que contribuirá a potenciar el recorrido verde de la Ronda de Circunvalación colindante y resolver la insuficiencia de dotaciones en esta parte del municipio.

Con posterioridad a la aprobación del PGE y del POP, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana ha acometido el desarrollo urbanístico del Sector SR-CENSAL, en atención al relevante interés público de la actuación, y ha fijado la ordenación pormenorizada del mismo, con la aprobación del correspondiente Plan Parcial mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de julio de 2025 del que se acompaña Certificado como **ANEXO 1.1**, habiendo sido publicado dicho Acuerdo en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Castellón de fecha 14 de agosto de 2025 (B.O.P nº 97), cuya copia se adjunta como **ANEXO 1.2** del presente documento.

En virtud de su aprobación, el citado Plan Parcial, a cuyas determinaciones se remite este documento, es el instrumento de planeamiento que habilita al Ayuntamiento a obtener los terrenos dotacionales que integran la FASE I del Parque Almalafa de Castelló de la Plana mediante el presente PROYECTO DE OCUPACIÓN, conforme prevé la normativa urbanística de aplicación.



2. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente proyecto es, por tanto, la obtención de los terrenos calificados como Red Primaria Adscrita por el planeamiento vigente necesarios para desarrollo y ejecución del PARQUE ALMALAFA Fase I.

El presente proyecto no contempla la obtención de la totalidad del suelo afectado por la citada Red Primaria Adscrita, sino tan sólo la obtención de la superficie estrictamente necesaria para ejecutar, en una primera fase, parte de dichas dotaciones, como se detallará en el siguiente APARTADO 3 “ÁMBITO Y DELIMITACIÓN”.

La afección de los terrenos a dotación pública, así como la necesidad de ocupación de los bienes incluidos en la relación de afectados que se detalla en el capítulo II de este documento, está implícita en la aprobación del planeamiento general vigente y en la ordenación pormenorizada y determinaciones urbanísticas del referido Plan Parcial del Sector SR-CENSAL.

La obtención de este suelo que, actualmente y en gran parte, es de titularidad privada, pues hay otras parcelas que son ya de titularidad municipal, se llevará a cabo mediante el mecanismo legal de la ocupación directa previsto en el artículo 113 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE aprobado mediante Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell -en adelante TRLOTUP-.

Dicho mecanismo es un instrumento de gestión habilitado para la ejecución del planeamiento y tiene por objeto la obtención, libre de cargas y gravámenes, de los terrenos destinados por éste a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento, a las personas propietarias y demás titulares afectados por la ocupación directa, del derecho a integrarse en un ámbito urbanístico con exceso de aprovechamiento real, atribuyéndoles el aprovechamiento lucrativo que pudiera corresponderles en el Sector o ámbito urbanístico en el que se integren.

En este sentido, se determinará, identificará y reconocerá el aprovechamiento urbanístico que les corresponde, identificando adecuadamente el ámbito urbanístico en el que éste se materializará. Asimismo, se describirán los bienes y derechos que resulta necesario ocupar, así como los elementos que proceda indemnizar.

Mediante esta modalidad urbanística, se produce la transmisión de la titularidad privada de los terrenos a la Administración actuante para adscribirlos al uso público que motivó su afectación por el Plan General.



El presente PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA para obtención del suelo necesario que permita la ejecución de la futura dotación pública y su integración en la malla urbana, se tramita a instancias del Ayuntamiento de Castelló de la Plana quien, en su condición de Administración actuante, ostenta la potestad para ocupar derechos y bienes en virtud de su utilidad y destino público.

2.1 INTERÉS GENERAL Y PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

El presente documento da cobertura al proyecto que prevé la obtención de los terrenos para la futura ejecución del Parque Almalafa que se redacta asimismo al amparo de lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -en adelante, TRLSU-.

Conforme establece el artículo 3.1 TRLSU *“las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben de tener como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las leyes.”*

Añadiendo el apartado 2º de dicho artículo que dichas políticas *“deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.”*

Asimismo, el artículo 3.3 TRLSU establece que *“Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.”*

Y en particular:

3.3.c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

3.3.g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.



Igualmente, el artículo 3.4 establece que “Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

Por último, el artículo 4.1 TRLSU establece, claramente, que “La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas [...] que definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

Cabe concluir, en atención a lo indicado, que dicha **actuación o intervención municipal**, para futura implantación del Parque Almalafa -FASE I-, **tiene como fundamento básico el interés general** ya que **supone**, tanto para los residentes como para el resto de la ciudadanía, **una mejora de la calidad y funcionalidad de los servicios, dotaciones y equipamientos**, fundamental para resolver el problema de la insuficiencia de este tipo de dotaciones en el sureste del municipio.

El proyecto de ocupación directa que se tramita permite obtener el suelo necesario para ejecutar el planeamiento conforme a sus previsiones y a las determinaciones dimanantes del sector SR-Censal, reconociendo a las personas propietarias los derechos y obligaciones que la legislación urbanística les atribuye.

2.2 PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN. REQUISITOS

Conforme se ha indicado anteriormente y recoge expresamente el artículo 113.1 TRLOTUP, la ocupación directa es un mecanismo previsto en la legislación urbanística que permite a la Administración actuante obtener terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real, y el consiguiente reconocimiento del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, el cual podrá materializarse bien en el propio ámbito de planeamiento y gestión en el que se encuentren incluidos o bien, como es el caso que nos ocupa, en otro ámbito que tenga el exceso de aprovechamiento antes mencionado, como sucede con el Sector SR-Censal al que se encuentra adscrita la dotación pública del Parque Almalafa.

Conforme se indicará en el EPÍGRAFE 4.3 del presente documento, relativo al sector donde se materializará el citado aprovechamiento, el artículo 113.1 TRLOTUP establece expresamente que:



“La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por la o el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de personas propietarias inicialmente incluidas en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.”

Por su parte, la metodología y tramitación de esta modalidad de obtención de terrenos con destino dotacional público viene regulada expresamente en el artículo 113.2 TRLOTUP, debiendo ajustarse y respetar el procedimiento determinado en la legislación urbanística y, especialmente, las siguientes reglas:

- a) ***Se publicará la relación de terrenos y propietarias y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a las personas propietarias afectadas la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.***
- b) ***La persona propietaria dispondrá de un plazo de dos meses desde la anterior notificación para efectuar una contraoferta para la cesión pactada del suelo, a través de una compensación económica o su integración en unidad de ejecución o en condiciones distintas a las ofertadas por la Administración.***
- c) ***La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación. En el expediente deberá acreditarse por la administración el efectivo intento de alcanzar un acuerdo con la persona propietaria que hubiera efectuado contraoferta justificando la causa que impide su aceptación. La ocupación implicará el levantamiento de acta en la que se hará constar, al menos:***
 - 1.º Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante.
 - 2.º Identificación de las y los titulares de los terrenos ocupados y su situación registral.
 - 3.º Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
 - 4.º Unidad de ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.
- d) ***Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de personas propietarias desconocidas, no comparecientes, personas con discapacidad sin persona que las represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.***
- e) ***El órgano actuante expedirá, a favor de cada una de las personas propietarias de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla c anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al registro de la propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración en los términos establecidos reglamentariamente.***



*f) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere la regla anterior, se abrirá **folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación**, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.*

De igual forma, además de las reglas previstas en el artículo 113 TRLOTUP, al que se ha hecho anterior referencia, deberá estarse también a lo que en esta materia dispone la normativa hipotecaria y, en concreto, a las previsiones legales específicas que a este respecto dispone el REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA -en adelante RD 1093/97-

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del citado RD 1093/97, relativo a la inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa, para su consideración como título inscribible en el Registro de la Propiedad, la inscripción del aprovechamiento deberá ajustarse a las siguientes reglas:

- 1. Será **TÍTULO INSCRIBIBLE** la correspondiente **CERTIFICACIÓN** en la que consten las siguientes circunstancias:*
 - a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.*
 - b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.*
 - c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.*
 - d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.*
 - e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.*
- 2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz*
- 3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.*



4. **El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.**
5. **El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.**
6. **Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.**
7. **Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.**

El presente proyecto de ocupación directa se ajusta a las prescripciones de ambos cuerpos normativos.

2.3 RELACIONES CON LAS PERSONAS PROPIETARIAS

A los efectos de lo previsto en el artículo 113.2 TRLOTUP en relación con la posibilidad de alcanzar acuerdo con la persona propietaria que hubiera efectuado contraoferta para la cesión pactada del suelo, ya sea a través de una compensación económica o por la integración en el ámbito del Sector SR-Censal, donde se materializará el aprovechamiento atribuido, se mantendrán reuniones con quienes constan como titulares afectados en la relación de bienes y derechos, dejando constancia de las mismas, a fin de acreditar de forma fehaciente los efectivos intentos de negociación y/o acuerdo entre la Administración actuante y las personas propietarias.

Con carácter previo a la tramitación del presente documento, en fecha 5 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana mantuvo diferentes reuniones con las personas titulares de derechos al objeto de informar sobre el Proyecto parque Almalafa FASE I y la voluntad municipal de obtención de los terrenos destinados a la citada dotación pública.

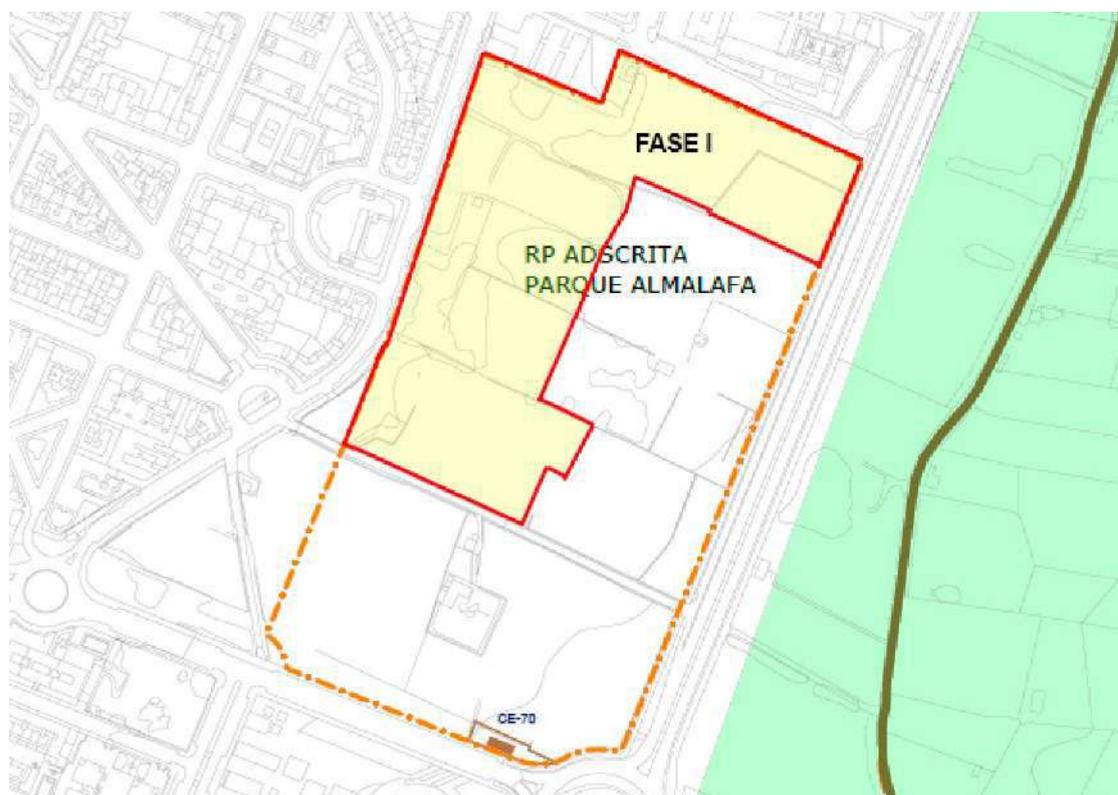
3. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN

Los terrenos destinados al PARQUE ALMALAFA, ubicados en una zona de borde del casco urbano, al norte de la Avda. Chatellerault, tienen una superficie total de 122.756 m² y forman parte del desarrollo del Suelo Urbanizable residencial del Sector SR-Censal como Red Primaria Adscrita, según detalle siguiente:

RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR SR-CENSAL DEL PARQUE ALMALAFA		
Superficie total según reciente medición		124.633
Superficie titularidad publica	Camino Almalafa	1.877
Superficie Red primaria a adscribir		122.756 m2s

No obstante, como se apuntó en el apartado anterior, no toda la superficie afectada por dicha dotación pública se obtiene de forma conjunta en un único procedimiento, sino que ésta se acometerá en fases temporales secuenciales.

Durante la **FASE I**, objeto del presente documento, se obtendrán los terrenos situados junto a la zona residencial consolidada adyacente a la C/ Fernando el Católico y albergarán parte de la total superficie destinada a Zona Verde, así como una futura zona deportiva, quedando diferida a un momento posterior la obtención de los ubicados junto a la Ronda Este de circunvalación y al sur del Camí d'Almalafa.





Los terrenos de la FASE I constituyen una franja de terreno con una superficie, según reciente medición topográfica, de 51.079,60 m². De la indicada superficie, 41.501,47 m² son parcelas de titularidad privada, mientras que los restantes 9.578,13 m² son de íntegra titularidad pública municipal.

La delimitación del ámbito de la FASE I es la siguiente:

- **Norte:** en parte C/ Carcagente y en parte parcela dotacional “Centro de Salud Fernando el Católico”.
- **Sur:** Camí d’Almalafa
- **Este:** en parte Ronda Este de Circunvalación y en parte parcelas catastrales 8, 10, 11, 16, 39, 21 y 20 del Polígono 153
- **Oeste:** C/ Fernando el Católico

Como puede comprobarse gráficamente en la documentación anexa (Fichas Individualizadas y reportaje fotográfico) los terrenos se caracterizan por ser, de forma mayoritaria, eriales improductivos, en estado de abandono, con presencia de vegetación tipo matorral y arbolado disperso.

La única excepción reseñable la constituye una parcela ubicada junto a la Ronda este de Circunvalación, en la que existen cultivos frutales y diferentes elementos vinculados a los mismos, así como una franja de terreno destinada a huertos urbanos de titularidad municipal, al norte.

Existen también zonas utilizadas como aparcamiento provisional que no están asfaltadas ni acondicionadas. En general, no hay edificaciones en el ámbito y las registradas se encuentran en estado ruinoso o derruidas como ocurre también con acequias en desuso como la “*Fila del Moro*”.

El ámbito puede gráficamente observarse en el PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO del presente proyecto.

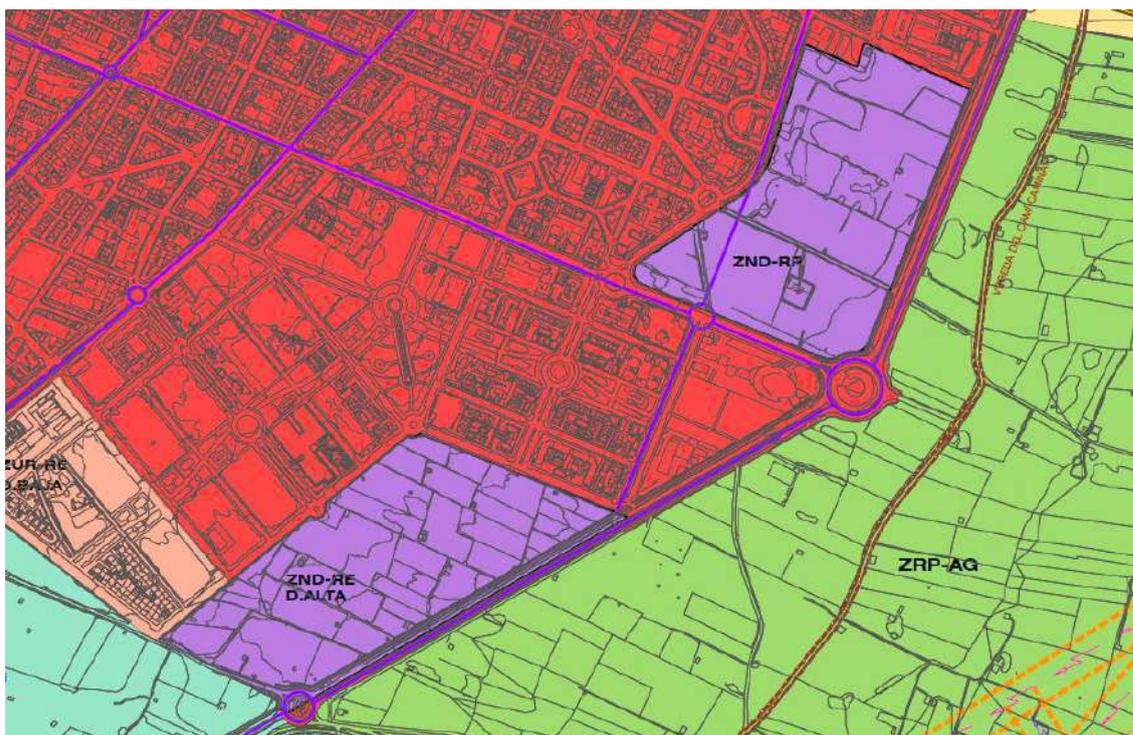
4. PLANEAMIENTO VIGENTE. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

4.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO APLICABLES

En el presente proyecto resultan de aplicación las determinaciones establecidas en el Plan General estructural (PGE), aprobado definitivamente en fecha 17 de diciembre de 2021, y en el Plan Parcial del Sector SR-Censal, aprobado mediante Acuerdo municipal de fecha 31 de julio de 2025 en los cuales se fijan las bases y se regulan los parámetros necesarios para la planificación y condiciones de gestión de los terrenos afectados por la implantación de la dotación pública que motiva el proyecto.

4.2 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL SUELO

Los terrenos afectados por la delimitación del PARQUE ALMALAFA están clasificados por el Plan General como Suelo Urbanizable dotacional público, incluido dentro de la zona de ordenación ZONA DE NUEVO DESARROLLO-RED PRIMARIA (ZND-RP), integrante de la red primaria de dotaciones adscrita al Sector SR-Censal.



Las Normas Urbanísticas del PGE contemplan la diferenciación de sectores urbanizables residenciales en función de su densidad edificatoria y adscribe a cada uno de ellos diferentes elementos de la Red Primaria. El SR-Censal, junto con los Sectores Tombatossals, Río de la Plata, Enrique Gimeno y Camp de Morvedre, todos ellos con una densidad edificatoria alta en coherencia con el entorno residencial colindante, queda incluido dentro del BLOQUE A, al que se adscribe el Parque Almalafa.



Finalmente, la aprobación del Plan Parcial del Sector SR-Censal determina que es a este Sector concreto al que corresponde la gestión y ejecución del Parque Almalafa

Conforme el planeamiento vigente, por tanto, el área de reparto del Sector SR-Censal, con una superficie total de 271.848 m², comprende, además de la superficie incluida dentro de la delimitación del citado sector (149.092 m²), también la total superficie de Red Primaria del Parque Almalafa (122.756 m²).

En cumplimiento de las determinaciones del PGE, en el Plan Parcial del SR-Censal se define su ordenación pormenorizada y se fijan los parámetros urbanísticos aplicables para posibilitar que el Sector pueda asumir la adscripción de la totalidad de la Red Primaria y permitir obtener los terrenos necesarios para su ejecución.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. En este caso la red primaria adscrita es la superficie correspondiente al Parque de Almalafa.

Los parámetros urbanísticos de gestión de la ficha del sector SR-Censal son condicionantes del Plan General Estructural y han sido tenidos en cuenta en la ordenación pormenorizada propuesta en este plan parcial.

Se trata de un sector con una densidad alta (más de 60 viviendas por hectárea), en la que el índice de edificabilidad bruta debe estar comprendido en el intervalo de 0,70 m²t/m²s y 1,00 m²t/m²s.

ÁREA DE REPARTO	
Superficie computable del sector SR-Censal	149.092m ² s
Superficie Red Primaria Adscrita Parque Almalafa	122.756 m ² s
Superficie Area de reparto	271.848 m ² s

4.3 SECTOR DONDE MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO

De conformidad con las previsiones legales contenidas en el artículo 113.1 TRLOTUP, la modalidad de ocupación directa, para obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas, **requiere previamente que la Administración actuante determine tanto el aprovechamiento urbanístico**, susceptible de adquisición por las personas propietarias del terreno que precisa ocuparse, **como la unidad de ejecución o Sector donde debe hacerse efectivo dicho aprovechamiento.**

En el caso que nos ocupa y, en virtud de lo expuesto anteriormente, **el ámbito donde habrá de hacerse efectivo el citado aprovechamiento urbanístico será en el Sector SR-Censal**, por tratarse de un ámbito cuyo aprovechamiento objetivo excede del aprovechamiento subjetivo apropiable por el conjunto de personas propietarias inicialmente incluidos en el mismo, y que tiene anexada a su gestión la obtención de los terrenos exteriores que conforman el Parque Almalafa.

Aunque el Plan Parcial prevé el desarrollo del Sector SR-Censal mediante una única Unidad de Ejecución y Actuación Integrada, la ordenación pormenorizada propuesta no contempla en sí misma la ejecución del Parque Almalafa.



No obstante, la obtención del suelo necesario para esta dotación se efectúa al amparo de dicho instrumento al formar parte de la red primaria adscrita al mismo y, por tanto, el aprovechamiento reconocido a los terrenos afectados por el presente Proyecto se materializará en el citado Sector.

Conforme establece el Plan Parcial del Sector SR-Censal, el **APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO** del Sector es **0,5078 ua/m²s** que será el aprovechamiento que corresponde a las personas propietarias afectadas por el presente Proyecto y el ámbito urbanístico donde éste se materializará.

En relación con ello, cabe tener en cuenta también que el artículo 82 TRLOTUP determina que, en los sectores de Suelo Urbanizable, el aprovechamiento que corresponde a la Administración es, con carácter general, el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento.

En consecuencia, el **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO** que finalmente procede reconocer a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución del Sector SR-Censal será el 90% equivalente a **0,4570 ua/m²s**.

Así se contempla en las fichas de planeamiento y gestión del Plan parcial, que se acompaña como **ANEXO 2**, en relación con la delimitación del área de reparto y los parámetros urbanísticos dimanantes de la ordenación pormenorizada:

Parámetros de la ordenación propuesta	
SUPERFICIES	
Superficie computable del Sector	149.092 m ² s
▶ R.P.Adscrita (Parque Almalafa)	122.756 m ² s
Superficie Área de Reparto	271.848 m ² s
EDIFICABILIDAD	
IEB	0,9258 m²t/m²s
Edificabilidad total	138.044 m ² t
Terciario (10%)	13.804,4 m ² t
Residencial	124.239,6 m ² t
VPP (30%)	37.271,88 m ² t
Vivienda libre	86.967,72 m ² t
Edificabilidad total homogeneizada (Coeficiente ponderación:1)	138.044 ua
APROVECHAMIENTO	
AT MEDIO	0,5078 ua/m²s
Aprovechamiento subjetivo (90%)	0,4570 ua/m ² s (13.804,4 ua para Administración)



5. MARCO NORMATIVO

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. [TRLSRU]
(TEXTO CONSOLIDADO: 25 DE MAYO DE 2023)
- REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO, [RVLS]
(TEXTO CONSOLIDADO 3 DE FEBRERO DE 2022)
- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO, DEL CONSELL DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE [TRLLOTUP]
(TEXTO CONSOLIDADO: 16 DE ABRIL DE 2025)
- DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA
- REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.
- LEY DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954 SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA [LEF]
(TEXTO CONSOLIDADO: 31 DE OCTUBRE DE 2015)
- DECRETO DE 26 DE ABRIL DE 1957 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. [RLEF]
(TEXTO CONSOLIDADO: 6 DE NOVIEMBRE DE 1999)
- PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓ DE LA PLANA [PGE].
- PLAN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓ DE LA PLANA (POP)

Además, tendremos presente:

- RD 1020/1993 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (RD1020)
- ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS (ECO).
- DECRETO 180/2024, DE 10 DE DICIEMBRE, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNITAT VALENCIANA (D180).

Los textos legales y reglamentarios, antes referenciados, incluyen las modificaciones aprobadas desde la fecha de su entrada en vigor.



II. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

El presente capítulo contiene la relación y descripción de parcelas y personas propietarias afectadas, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos reconocidos y susceptibles de adquisición por sus titulares.

Para ello, se han tenido en consideración las características de los terrenos objeto de ocupación directa, así como los datos catastrales y registrales obtenidos, la planimetría del planeamiento vigente y la topografía y reciente medición realizadas por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

La identificación de las parcelas y titulares afectadas se corresponde con los datos registrales obtenidos, mediante Notas Simples emitidas por el Registro de la Propiedad nº 2 de Castelló de la Plana que se acompañan como **ANEXO 3** al presente documento.

Alternativamente, se ha optado también por su identificación mediante la cartografía disponible en la sede Electrónica de Catastro, recogida en el Plano 6 CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD y en las FICHAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS CATASTRALES, que se acompañan como **ANEXO 4** a los efectos de su debida identificación.



PARCELAS AFECTADAS

PARCELA 1

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000020000HD. No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Tierra huerta con balsa de curar cáñamo, situada en término de esta ciudad, partida del camino Viejo del Mar o Censal, con una superficie de dos mil setecientos dieciséis metros y treinta y siete decímetros cuadrados (2.716, 37 m²) que linda: Norte, Finca expropiada -registral 69351-; Sur, Daniel Ribes Sangüesa o herederos y otros y primer brazal del Roser en medio; Este, José María Segarra o herederos y Oeste, herederos de Jaime Bellver, carretera en medio.

Lindes actualizados: Norte, C/ Carcagente; Sur, en parte parcela 05 del Polígono 153, propiedad del Ayuntamiento de Castelló de la Plana y en parte parcela 03 del Polígono 153; Este, parcela 03 del Polígono 153, propiedad de M^a Lidón y Enrique Bengochea Vallet y Oeste, parcela 05 del Polígono 153, propiedad del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **2.758,71 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 1030, Libro 1030, Folio 13, Finca 60451, Inscripción 2^a.

TITULAR:

- _____, con CIF _____, **en cuanto al 18,94% del pleno dominio**, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana, _____ de su protocolo.
- _____, con _____ y _____, respectivamente, **en cuanto al 7,58% del pleno dominio**, con carácter ganancial, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana, _____ de su protocolo.
- _____, con _____ **en cuanto al 7,58% del pleno dominio**, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana, _____ de su protocolo.
- _____ y _____, con DNI _____ Y _____ respectivamente, **en cuanto al 7,57% del pleno dominio**, con carácter _____, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana, _____ de su protocolo.
- _____, con _____ y _____, **en cuanto al 7,57% del pleno dominio**, con carácter _____, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana, _____ al _____ de su protocolo.



- , con , **en cuanto al 7,57% del pleno dominio**, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día por el Notario de Castelló de la Plana de su protocolo.
- , con , **en cuanto al 21,595% del pleno dominio**, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día por el Notario de Castelló de la Plana, de su protocolo.
- con , **en cuanto al 21,595% del pleno dominio**, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día por el Notario de Castelló de la Plana, de su protocolo.

CARGAS:

- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 26/11/2019 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 5ª.
- Por el acto o actos a que se refiere el adjunto asiento, se ha satisfecho por autoliquidación o liquidación provisional del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, los importes de 145 y 145 EUROS, quedando afecta por plazo de 5 años la finca o derecho al pago de la liquidación definitiva que, en su caso, proceda practicar. Castelló de la Plana a 25 de septiembre de 2020.
- AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años a partir del día de la fecha 01 de julio de 2024, según consta en la nota número 1 al margen de la Anotación A.
- EMBARGO EJECUTIVO a favor de por 27.095,65 euros de principal; 21.382,86 euros para intereses y costas; por un total de 48.478,51 euros. por el Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Castelló de la Plana en procedimiento número , mandamiento librado el día . Según así consta en la anotación letra A, de fecha 01 de julio de 2024.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	2.758,71 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	1.400,87 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	1.260,73 ua/m²s



PARCELA 2

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000030000HX.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra campa, situada en término de esta ciudad, paraje Censal, con una superficie de novecientos noventa y ocho metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (998,45 m²) que linda: Norte, Finca expropiada -registra 69353-; Sur, herederos de José Justo Madramañy; Este, Joaquín Riquelme y Oeste, viuda de federico Ribes.

Lindes actualizados: Norte, C/ Carcagente; Sur, parcela 04 del Polígono 153, propiedad de Silverio Gasch Gasch; Este, Ronda Este de Circunvalación y Oeste, en parte parcela 02 del Polígono 153, propiedad de Construcciones Lázaro SA. y otros y en parte parcela 05 del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **1.378,41 m².**

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 804, Libro 804, Folio 220, Finca 53152, Inscripción 1ª.

TITULAR:

- _____, con _____, **en cuanto al 50% del pleno dominio**, por Título de herencia en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Villarreal _____ de su protocolo.
- _____, con _____, **en cuanto al 50% del pleno dominio**, por Título de herencia en virtud de Escritura pública, autorizada el día 4 de agosto de 2000 por el Notario de Villarreal _____ de su protocolo.

CARGAS:

- Libre de cargas

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	1.378,41 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	699,96 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	629,93 ua/m²s



PARCELA 3

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000040000HI.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra huerta, situada en término de esta ciudad, paraje Censal, con una superficie de cuatro mil trescientos cuarenta y tres metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados (4.343,47 m²) que linda: Norte, José Vallet; Sur, Luis Senis; Este, parcela nº 2 resultante de la división de la finca registral 53972 y Oeste, Herederos de José Ribes.

Lindes actualizados: Norte, parcela 02 del Polígono 153, propiedad de M^a Lidón y Enrique Bengochea Vallet; Sur, parcela 08 del Polígono 153; Este, Ronda Este de Circunvalación y Oeste, parcela 05, propiedad del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **4.225,69 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 1157, Libro 1157, Folio 28, Finca 53972, Inscripción 6^a.

TITULAR:

- _____, con DNI _____ y _____, con DNI _____, **en cuanto al 100% del pleno dominio** con carácter _____, por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana _____ de su protocolo.

CARGAS:

- Libre de cargas
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 25/10/2018 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 4^a.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 26/11/2019 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 5^a.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	4.225,69 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	2.145,81 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	1.931,14 ua/m²s



PARCELA 4

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000050000HJ.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

La citada parcela catastral está integrada por dos fincas registrales diferentes, Finca 67.270 y 67.264, resultando afectadas ambas en su totalidad por el Proyecto de Ocupación Directa de la Fase I del Parque Almalafa de Castelló de la Plana.

Su descripción es la siguiente:

➤ FINCA REGISTRAL 67.270

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Parcela de tres mil doscientos diez metros cuadrados de superficie (3.210,00 m²), situada en Castelló de la plana, Partida Censal. Linda: Norte, Centro de Salud Fernando el Católico; Sur, Parque San José; Este, suelo dotacional deportivo y Oeste, Calle Fernando el Católico.

Lindes actualizados: Norte, en parte C/ Carcagente y en parte parcela 02 del Polígono 153, propiedad de Construcciones Lázaro SA y otros; Sur, parcelas 06, propiedad de Francisco Badillo Montaña y otros y parcela 08, todas ellas del Polígono 153; Este, parcela 04 del Polígono 153, propiedad de Silverio Gasch Gasch y Oeste, Calle Fernando el Católico.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 1151, Libro 1151, Folio 67, Finca 67270, Inscripción 3ª.

TITULAR:

- **AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA**, con CIF P1204000-B en cuanto al **100% del pleno dominio**, por Título de reversión en virtud de resolución de la Conselleria de Hacienda Pública, dictada por el Conseller en fecha 10 de julio de 2012.

CARGAS:

- Libre de cargas
- Afección exenta de transmisiones por plazo de 5 años, a partir del día 21/05/2015 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 3ª.

➤ FINCA REGISTRAL 67.264

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Parcela de ocho mil trescientos ochenta metros y ochenta decímetros cuadrados de superficie (8.380,80 m²), situada en Castelló de la Plana, Partida Censal, con los siguientes lindes: Norte, en parte parcela que se segrega -registral 67270-, en parte Calle Carcagente y en parte propiedades particulares; Sur, propiedades particulares; Este, propiedades particulares; y Oeste, en parte parcelas transmitidas a la Generalitat Valenciana con destino a uso sanitario y en parte Calle Fernando el Católico.

Lindes actualizados: Norte, en parte parcela que se segrega -registral 67270- hoy Centro de Salud



Fernando el Católico, en parte Calle Carcagente y en parte parcela 02 del Polígono 153, propiedad particular; Sur, parcelas 06 y 07 del Polígono 153 propiedades particulares; Este, parcela 04 del Polígono 153, propiedad particular; y Oeste, en parte parcela transmitida a la Generalitat Valenciana con destino a uso sanitario (Centro de Salud Fernando el Católico) y en parte Calle Fernando el Católico.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 1151 Libro 1151, Folio 64, Finca 67264, Inscripción 1ª.

TITULAR:

- **AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA**, con CIF P1204000-B **en cuanto al 100% del pleno dominio**, por Título de Agrupación. Por certificados expedidos en Castelló de la Plana el día 5 de enero de 2009 por el Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

CARGAS:

* POR PROCEDENCIA DE LA FINCA MATRIZ

- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, según consta en inscripción 1ª.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, según consta en inscripción 1ª.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, según consta en inscripción 1ª.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, según consta en inscripción 1ª.

* CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 11/02/2009 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 1ª.

SUPERFICIE CONJUNTA SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **9.578,13 m²**.

AFECCIONES conjuntas ambas fincas registrales por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	9.578,13 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	4.863,77 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	4.377,21 ua/m²s



PARCELA 5

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000060000HE.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

La citada parcela catastral está integrada por dos fincas registrales diferentes, Finca 40.991 y 32.782 resultando afectadas ambas en su totalidad por el Proyecto de Ocupación Directa de la Fase I del Parque Almalafa de Castelló de la Plana.

Su descripción es la siguiente:

➤ **FINCA REGISTRAL 40.991**

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra, comprensivo de quinientos setenta y nueve metros cuadrados (579 m²) de tierra huerta en la Partida Censal, ensanche de esta capital. Lindante: Norte, Bautista Brea; Sur, resto de finca matriz; Este, Manuel Rambla y Oeste, Avenida Circunvalación. Indivisible.

Lindes actualizados: Norte, parcela 05 del Polígono 153, propiedad del Ayuntamiento de Castelló de la Plana; Sur y Este, parcela 07 del Polígono 153, propiedad de las mercantiles Edificaciones y Proyectos Metrovivienda SA y Kepri 5 Gestión de Activos SL y Oeste, Calle Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **633,12 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 423, Libro 423, Folio 112, Finca 40991, Inscripción 2ª.

TITULAR:

- _____, con DNI _____, **en cuanto al 50% del pleno dominio** con carácter _____, por Título de _____, en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana de su protocolo.
- _____, con DNI _____, **en cuanto al 25% del pleno dominio** con carácter _____, por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por la Notaria de Castelló de la Plana Dª. de su protocolo.
- _____, con DNI _____, **en cuanto al 25% del pleno dominio** con carácter _____, por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por la Notaria de Castelló de la Plana de su protocolo.

CARGAS:

- Libre de cargas
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 04/03/2025 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 3ª.



AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	633,12 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	321,50 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	289,34 ua/m²s

➤ **FINCA REGISTRAL 32.782**

DESCRIPCIÓN: Según título

URBANA. Solar en Paraje o Partida Censal con una superficie de quinientos setenta y nueve metros cuadrados (579 m²). Lindante: Norte, no consta lindero; Sur, no consta lindero; Este, no consta lindero y Oeste, no consta lindero.

Lindes actualizados: Norte, parcela 05 del Polígono 153, propiedad del Ayuntamiento de Castelló de la Plana; Sur y Este, parcela 07 del Polígono 153, propiedad de las mercantiles Edificaciones y Proyectos Metrovivienda SA y Kepri 5 Gestión de Activos SL y Oeste, Calle Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **633,12 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 331, Libro 331, Folio 163, Finca 32782, Inscripción 1ª.

TITULAR:

- _____, con DNI _____ y _____, con DNI _____, **en cuanto al 100% del pleno dominio** con carácter _____, por Título de compraventa, en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana _____.

CARGAS:

- Libre de cargas

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	633,12 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	321,50 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	289,34 ua/m²s



PARCELA 6

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000120000HU.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

URBANA. Tierra huerta, hoy terreno declarado zona verde en el plano urbanístico, con una superficie de sesenta y cinco áreas y veinticinco centiáreas (6.525 m²) situado en este término, partida Censal. Lindante: Norte, Gabriel Matutano y Daniel Ribas, Fila dos osos enmedio; Sur, otra finca de don Francisco, don José Vicente y doña Cristina Rambla Dolz y Vicente Pascual Gardi; Este, José Bellver y Oeste, Gabriel Matutano y Bautista Brevia.

Lindes actualizados: Norte, parcela 05 del Polígono 153, propiedad del Ayuntamiento de Castelló de la Plana; Sur, parcelas 12 y 13 del Polígono 153; Este, parcela 08 del Polígono 153 y Oeste, en parte parcela 06 del polígono 153 y en parte Calle Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **5.695,87 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 356, Libro 356, Folio 69, Finca 34213, Inscripción 7ª.

TITULAR:

- _____, con CIF _____, **en cuanto al 50% del pleno dominio** por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por la Notaria de Castelló de la Plana Dª _____ de su protocolo.
- _____ con CIF _____, **en cuanto al 50% del pleno dominio** por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el _____ por la Notaria de Castelló de la Plana _____ de su protocolo.

CARGAS:

- Libre de cargas
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 17/05/2016 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 6ª.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 18/10/2016 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 7ª.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	5.695,87 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	2.892,36 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	2.603,01 ua/m²s



PARCELA 7

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000120000HU.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra huerta, hoy inculta, de cuarenta áreas y noventa y tres centiáreas (4.093 m²), en el que existe una casa alquería de planta baja solamente, de veintiocho metros cuadrados (28 m²), situado en este término, partida Censal. Lindante: Norte y Este, don Arturo Valles, Barón de la Puebla Tornesa; Sur, Vicente Montserrat y Oeste, Herederos de Ramón Baeza.

Lindes actualizados: Norte, parcela 07 del Polígono 153, propiedad de las mercantiles EDIFICACIONES Y PROYECTOS METROVIVIENDA SA y KEPRI 5 GESTIÓN DE ACTIVOS SL; Sur, en parte parcela 14, propiedad de Verónica, David y María Ripollés Agost y en parte parcela 15, propiedad Félix Ripollés Tirado, ambas del Polígono 153; Este, parcelas 10 y 11 del Polígono 153, propiedades particulares y Oeste, parcela 13 del polígono 153, propiedad de las mercantiles EDIFICACIONES Y PROYECTOS METROVIVIENDA SA y KEPRI 5 GESTIÓN DE ACTIVOS SL .

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **4.004,42 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 1028, Libro 1028, Folio 223, Finca 60642, Inscripción 1ª.

TITULAR:

- con CIF , en cuanto al 100% del pleno dominio por Título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada el por el Notario de Castelló de la Plana D. de su protocolo.

CARGAS:

- **HIPOTECA** a favor de con carácter privativo para responder de Euros de principal; intereses de demora de 2 años al tipo del 18% anual por un importe de Euros y del 10% para COSTAS Y GASTOS por un importe de Euros. El vencimiento del plazo se producirá firme que sea la adjudicación derivada de la ejecución de la hipoteca , ya que surgirá un crédito de ésta frente a por importe de euros, que es el valor que las partes reconocen a , debiendo efectuarse el pago en los cinco días hábiles siguientes a aquél en que se notifique a dicha adjudicación.

Formalizada en escritura autorizada en Castelló de la Plana por la Notario Doña el día . Constituida en la inscripción 2ª de fecha 19 de septiembre de 2.011.

Formalizada en escritura autorizada en Castelló de la Plana de la Plana por el Notario día . Constituida en la inscripción 2ª de fecha 19 de septiembre de 2011.



- **EMBARGO EJECUTIVO** a favor de _____ por _____ euros de principal; _____ euros para gastos, intereses y costas de ejecución; por un total de _____ euros. ordenado en resolución dictada el día _____, por el Juzgado de Primera Instancia Nº _____ de Castelló de la Plana en procedimiento número _____, mandamiento librado el día _____. Según así consta en la anotación letra A, al folio 184, del tomo 1232, libro 1232, de fecha 18 de agosto de 2021.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 18/08/2021 según consta en Nota número 1 al Margen de la Anotación A.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	4.004,42 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	2.033,44 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	1.830,02 ua/m²s



PARCELA 8

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000130000HH

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

URBANA. Solar sito en el poblado de esta ciudad, Avenida Fernando el Católico Tierra huerta, afectado zona verde, comprensivo de novecientos metros cuadrados (900 m²). Lindante: por frente u Oeste, Avenida Fernando el Católico; derecha entrando o Sur, propiedad particular; izquierda o Norte, propiedad particular y los señores Rambla y fondo o Este, propiedad particular.

Lindes actualizados: Norte, parcela 07 del Polígono 153, propiedad de las mercantiles EDIFICACIONES Y PROYECTOS METROVIVIENDA SA y KEPRI 5 GESTIÓN DE ACTIVOS SL; Sur, en parte porción de parcela sin referencia catastral y en parte parcela 14 del Polígono 153, propiedad de Verónica, David y María Ripollés Agost; Este, parcela 12 del Polígono 153, propiedad de la mercantil PROMOCIONES MARCO COMINS SL, y Oeste, Calle Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **915,62 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 384, Libro 384, Folio 119, Finca 35939, Inscripción 5ª.

TITULAR:

- con CIF , **50% del pleno dominio** por Título de compraventa en virtud de Escritura autorizada el día por la Notaria de Castelló Dª de su protocolo.
- con CIF **50% del pleno dominio** por Título de compraventa en virtud de Escritura, autorizada el por la Notaria de Castelló de la Plana de su protocolo.

CARGAS:

- Libre de cargas
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 17/05/2016 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 6ª.
- Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por plazo de 5 años, a partir del día 18/10/2016 según consta en Nota número 1 al Margen Inscripción 7ª.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	915,62 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	464,95 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	418,44 ua/m²s



PARCELA 9

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000140000HW.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra huerta en parte con naranjos y una casa alquería para usos agrícolas en estado ruinoso en término de Castelló de la Plana, partida Censal, de treinta y una áreas cuarenta y seis centiáreas, equivalente a tres mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados (3.146 m²). Linda: Norte, herederos de Francisco Rambla, finca de Juan Fabregat Ramón y porción del inmueble de que es resto el que se describe adjudicada a Félix Ripollés Tirado; Sur, porción adjudicada a Ana María Ripollés Tirado, acequia o fila en medio; Este, la indicada porción adjudicada a Félix Ripollés Tirado y José Fibla y Oeste, porción de la propia finca adjudicada a Encarnación Ripollés Tirado.

Lindes actualizados: Norte, parcela 12, propiedad de la mercantil PROMOCIONES MARCO COMINS SL y parcela 13, propiedad de las mercantiles EDIFICACIONES Y PROYECTOS METROVIVIENDA SA y KEPRI 5 GESTIÓN DE ACTIVOS SL, ambas del Polígono 153; Sur, parcelas 22 y 23 del Polígono 153, propiedad de Manuel, Ana María, José Antonio y María Luisa Llopis Ripollés; Este, en parte parcela 15 del Polígono 153, propiedad de Félix Ripollés Tirado y en parte parcela 39 del Polígono 153, propiedad particular y Oeste, porción de parcela sin referencia catastral, adjudicada a Encarnación Ripollés Tirado.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **3.250,33 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 704, Libro 704, Folio 181, Finca 246, Inscripción 3ª.

TITULAR:

- _____, con DNI _____, **en cuanto al 33,333333% del pleno dominio** con carácter _____ por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por la Notaria de Castelló de la Plana Dª. _____.
- _____, con DNI _____, **en cuanto al 33,333333% del pleno dominio** con carácter privativo por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por la Notaria de Castelló de la Plana _____.
- _____, con _____, **en cuanto al 33,333333% del pleno dominio** con carácter privativo por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por la Notaria de Castelló de la Plana _____.

CARGAS:

- No constan registradas cargas de procedencia de la finca matriz.
- Gravada la descrita finca con servidumbre de entrada de carro, en favor de la finca inscrita con el número Registral 254, propiedad de Félix Ripollés Tirado. Inscripción 3ª de fecha 24 de diciembre de 1998.



AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	3.250,33 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	1.650,52 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	1.485,40 ua/m²s



PARCELA 10

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000150000HA.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra huerta plantado de naranjos, situado en término de Castelló de la Plana, Partida del Censal, comprensivo de seis hanegadas, equivalentes a cuarenta y nueve áreas y ochenta y seis centiáreas (4.986 m²), lindante: por Norte, Juan Fabregat Ramón, Sur; porción de la misma finca de que se segrega la que se describe que se adjudicará a Jaime-Luis Ripollés Tirado; Este, José Fibla y Oeste, la indicada porción de Jaime-Luis Ripollés Tirado y finca del nombrado Juan Fabregat Ramón.

Lindes actualizados: Norte, parcela 12 del Polígono 153, propiedad de la mercantil PROMOCIONES MARCO COMINS SL; Sur y Oeste, parcela 14 del Polígono 153, propiedad de Verónica, David y María Ripollés Agost; Este, parcelas 11,16 y 39 del Polígono 153, propiedad particular.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: 4.995,83 m².

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 4, Libro 4, Folio 196, Finca 254, Inscripción 1ª.

TITULAR:

- _____, con DNI _____, en cuanto al 100% del pleno dominio con carácter _____ por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana D _____.

CARGAS:

- Libre de cargas.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	4.995,83 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	2.536,88 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	2.283,09 ua/m²s



PARCELAS 11-12

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000220000HQ y 12900A153000230000HP

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Las parcelas catastrales núms. 22 y 23 del polígono 153 (núms. de orden 11 y 12, respectivamente) proceden de una única Finca registral que a continuación se describe

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Campo de tierra huerta, mitad campa y mitad con naranjos, hoy calificada como suelo urbanizable dotacional, situada en término de Castelló de la Plana, Partida Censal, también conocida por Partida Almalafa, con una superficie de sesenta y dos áreas once centiáreas (6.211 m²). Linda: Norte, Jaime Luis Ripollés Tirado y otra finca de José Fibla, acequia o fila en medio; Sur, Dolores Gimeno, Camino de Almalafa y Vicenta Viciano; Este, Miguel Ripollés Tirado y Vicenta Viciano; y Oeste, Antonio Ripollés Tirado y Dolores Gimeno.

Lindes actualizados: Norte, parcela 14 del Polígono 153, propiedad de Verónica, David y María Ripollés Agost; Sur, parcela 24 del Polígono 153, propiedad de Dolores Guinot Gimeno; Este, parcela 21 del Polígono 153, propiedad particular y Oeste, Calle Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **6.273,97 m²**, de los cuales **3.253,81 m²** corresponden a la parcela 22 del Polígono 153 y **3.020,16 m²** a la parcela 23 del Polígono 153, si bien no toda la Finca registral resulta afectada por el Proyecto de Ocupación Directa.

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 1288, Libro 1288, Folio 27, Finca 252, Inscripción 2ª.

TITULAR:

- _____, con DNI _____, **en cuanto al 25,15% del pleno dominio** con carácter _____ por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana D. _____ de su protocolo.
- _____, con DNI _____, **en cuanto al 26,28% del pleno dominio** con carácter _____ por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana D. _____ de su protocolo.
- _____, con DNI _____, **en cuanto al 22,29% del pleno dominio** con carácter _____ por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana D. _____ de su protocolo.
- _____, con DNI _____, **en cuanto al 26,28% del pleno dominio** con carácter _____ por Título de _____ en virtud de Escritura pública, autorizada el día _____ por el Notario de Castelló de la Plana D. _____ de su protocolo.



CARGAS:

- Gravada la descrita finca con servidumbre de entrada de carro. Carga/afección por razón de procedencia de la finca matriz derivada de la anotación/inscripción o al margen de la anotación/ inscripción: Tomo 4, Libro 4, Folio 192, inscripción 1ª, de fecha: 13/02/1960.
- Gravada la descrita finca con servidumbre de entrada de carro, en favor de la finca inscrita con el número Registral 254, propiedad de Félix Ripolles Tirado. Inscripción 3ª de fecha 24 de diciembre de 1998

SEGREGACIÓN

La descrita finca registral se encuentra afectada parcialmente por el “Proyecto de Ocupación Directa para obtención de terrenos del Parque Almalafa de Castelló de la Plana FASE I”, de conformidad con lo dispuesto en el Plan General Estructural de Castelló de la Plana, aprobado mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 17 de diciembre de 2021.

El Proyecto de Ocupación Directa afecta en su totalidad a la superficie correspondiente a la parcela catastral 12900A153000220000HQ (parcela 22 del Polígono 153) y tan sólo parcialmente la superficie correspondiente a la parcela catastral 12900A153000230000HP (Parcela 23 del Polígono 153)

Se procede a segregar de la finca registral la parte de parcela afectada por la citada dotación pública ZONA VERDE, que figura grafiada en los PLANOS 02 ÁMBITO y 03 ÁMBITO FASE I, y cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN:

Porción de terreno en término de Castelló de la Plana, Partida Bovalar, destinado a Zona verde de uso y dominio público -Parque Almalafa Fase I- con una superficie de seis mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados y cuatro decímetros cuadrados (6.184,04 m²) linda: Norte, Norte, Jaime Luis Ripollés Tirado y otra finca de José Fibla, acequia o fila en medio, hoy parcela 14 del Polígono 153, propiedad de Verónica, David y María Ripollés Agost; Sur, Dolores Gimeno, Camino de Almalafa y Vicenta Viciano, hoy parcela 24 del polígono 153, propiedad de María Dolores Guinot Gimeno; Este, Miguel Ripollés Tirado y Vicenta Viciano, hoy parcela 21 del Polígono 153, propiedad particular y Oeste, resto de finca matriz de la que ésta se segrega

Inscripción: *Pendiente de inscripción*

Cargas: *Libre de cargas*

Tras la segregación practicada, la descripción del resto de finca matriz, externo al ámbito del Proyecto de Ocupación Directa, resulta la que sucede:

DESCRIPCIÓN RESTO DE FINCA MATRIZ:

RÚSTICA. Campo de tierra huerta, hoy calificada como suelo urbanizable dotacional, situada en término de Castelló de la Plana, Partida Censal, también conocida por Partida Almalafa, con una superficie de ochenta y nueve metros y noventa y tres decímetros cuadrados (89,93 m²). Linda: Norte y Oeste, Calle Fernando el Católico; Sur, Dolores Gimeno, Camino de Almalafa y Vicenta Viciano, hoy parcela 24 del polígono 153, propiedad de María Dolores Guinot Gimeno; Este, Finca segregada, descrita anteriormente, destinada a dotación pública Zona Verde Parque Almalafa Fase I.



OBSERVACIONES: El referido resto de finca matriz resulta afectado por el Proyecto de Expropiación Forzosa para obtención de Red Viaria Almalafa, por lo que la finca resulta afectada en su totalidad por ambos proyectos

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:		PARCIAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	PARCELA Nº ORDEN 11	3.253,81 m²
	PARCELA Nº ORDEN 12	2.930,23 m²
	TOTAL	6.184,04 m²
○ SUPERFICIE RESTO DE FINCA MATRIZ NO AFECTADA POR POD AFECTADA POR PROYECTO EXPROPIACIÓN RED VIARIA ALMALAFA		89,93 m ²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO	PARCELA Nº ORDEN 11	1.652,28 ua/m ² s
	PARCELA Nº ORDEN 12	1.487,97 ua/m ² s
	TOTAL	3.140,26 ua/m²s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	PARCELA Nº ORDEN 11	1.486,99 ua/m²s
	PARCELA Nº ORDEN 12	1.339,12 ua/m²s
	TOTAL	2.826,11 ua/m²s



PARCELA 13

REFERENCIA CATASTRAL: 12900A153000240000HL.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca registral:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Huerta naranjos con casa alquería señalada con el numero 26 -actualmente derruida-situada en término de Castelló de la Plana, Paraje Censal con una superficie de seis mil novecientos noventa y tres metros cuadrados y treinta y nueve decímetros cuadrados (6.993,39 m²). Linda: Norte, Herederos de Jaime Bellver, Antonio Ripollés y otros; Sur, Camino de San José; Este, Herederos de Silvestre Viciano y Oeste, Calle Fernando el Católico.

Lindes actualizados: Norte, parcelas 22 y 23 del Polígono 153, propiedad de Manuel, Ana María, José Antonio y María Luisa Llopis Ripollés; Sur, Camino de San José o Camí d'Almalafa; Este, parcela 20 del Polígono 153, propiedad particular y Oeste, Calle Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **7.261,64 m².**

INSCRIPCIÓN:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓ DE LA PLANA Nº 2. Tomo 341, Libro 341, Folio 147, Finca 33343, Inscripción 2ª.

TITULAR:

- **dominio** con carácter **autorizada** el día _____, con DNI _____, **en cuanto al 100% del pleno** por Título de _____ en virtud de Escritura pública, por el Notario de Castelló de la Plana D. _____ de su protocolo.

CARGAS:

- Libre de cargas.

SEGREGACIÓN

La descrita finca se encuentra afectada parcialmente por el "Proyecto de Ocupación Directa para obtención de terrenos del Parque Almalafa de Castelló de la Plana FASE I", de conformidad con lo dispuesto en el Plan General Estructural de Castelló de la Plana, aprobado mediante resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 17 de diciembre de 2021, por lo que se procede a segregar de la finca matriz la parte de parcela afectada por la citada dotación pública ZONA VERDE, que figura grafiada en los PLANOS 02 ÁMBITO y 03 ÁMBITO FASE I, y cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN:

Porción de terreno en término de Castelló de la Plana, Partida Bovalar, destinado a Zona verde de uso y dominio público -Parque Almalafa Fase I- con una superficie de seis mil doscientos dieciséis metros cuadrados y setenta decímetros cuadrados (6.216,70 m²) linda: Norte, Herederos de Jaime Bellver, Antonio Ripollés y otros, hoy parcelas 22 y 23 del Polígono 153, propiedad de Manuel, Ana María, José Antonio y María Luisa Llopis Ripollés; Sur, Camino de San José o Camí d'Almalafa; Este, Herederos de Silvestre Viciano, hoy parcela 20 del Polígono 153, propiedad particular y Oeste, resto de finca matriz de la que ésta se segrega



Inscripción: *Pendiente de inscripción*

Cargas: *Libre de cargas*

Tras la segregación practicada, la descripción del resto de finca matriz, externo al ámbito del Proyecto de Ocupación Directa, resulta la que sucede:

DESCRIPCIÓN RESTO DE FINCA MATRIZ:

RÚSTICA. Huerta naranjos situada en término de Castelló de la Plana, Paraje Censal con una superficie de mil cuarenta y cuatro metros cuadrados y noventa y cuatro decímetros cuadrados (1.044,94 m²). Linda: Norte, Herederos de Jaime Bellver, Antonio Ripollés y otros, hoy parcela 23 del Polígono 153, propiedad de Manuel, Ana María, José Antonio y María Luisa Llopis Ripollés; Sur, Camino de San José o Camí d'Almalafa; Este, Finca segregada, descrita anteriormente, destinada a dotación pública Zona Verde Parque Almalafa Fase I y Oeste, Calle Fernando el Católico.

OBSERVACIONES: El referido resto de finca matriz resulta afectado por el Proyecto de Expropiación Forzosa para obtención de Red Viaria Almalafa, por lo que la finca resulta afectada en su totalidad por ambos proyectos

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

○ AFECCIÓN:	PARCIAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	6.216,70 m²
○ SUPERFICIE RESTO DE FINCA MATRIZ NO AFECTADA POR POD AFECTADA POR PROYECTO EXPROPIACIÓN RED VIARIA ALMALAFA	1.044,94 m ²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	3.156,84 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	2.841,03 ua/m²s



PARCELA 14

REFERENCIA CATASTRAL: SIN REFERENCIA CATASTRAL.

No coordinada con Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Se corresponde con la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA. Porción de terreno rectangular no catastrada, con una superficie de seiscientos nueve metros y sesenta y un decímetros cuadrados (609,61 m²). Linda: por Norte, parcela 13 del Polígono 153, propiedad de las mercantiles EDIFICACIONES Y PROYECTOS METROVIVIENDA SA Y KEPRI 5 GESTIÓN DE ACTIVOS SL; Sur; parcela 23 del Polígono 153 propiedad de Manuel, Ana María, José Antonio y María Luisa Llopis Riollés; Este, parcela 14 del Polígono 153, propiedad de Verónica, David y María Ripollés Agost y Oeste, C/ Fernando el Católico.

SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: **609,61 m²**.

INSCRIPCIÓN:

- No consta inscrita

TITULAR:

- Desconocido

CARGAS:

- No constan.

AFECCIONES por el presente Proyecto de Ocupación Directa:

AFECCIÓN:	TOTAL
○ SUPERFICIE A OCUPAR	609,61 m²

APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN SECTOR SR-CENSAL:

○ APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO:	309,56 ua/m ² s
○ APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	278,59 ua/m²s

REACI3N DE PARCELAS Y PERSONAS PROPIETARIAS AFECTADAS, APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITO DE DESTINO

Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL POL. 153	TITULAR	DNI/CIF	DOMICILIO	DATOS REGISTRALES				SUPERFICIE AFECTADA M2			APROVECHAMIENTO			SECTOR DE DESTINO		
					%	TOMO	FOLIO	LIBRO	FINCA	CATASTRAL	REGISTRAL	TOPOGRÁFICA	TIPO Medio ua/m2s	0,5078		SUBJETIVO ua/m2s	0,4570
1	12900A153000020000HD				18,94%	1030	1030	13	60451	2.307,00	2.716,37	2.758,71	1.400,87	265,33	1.260,73	238,78	SR-CENSAL
					7,58%									106,19		95,56	
					7,58%									106,19		95,56	
					7,57%									106,05		95,44	
					7,57%									106,05		95,44	
					7,57%									106,05		95,44	
					21,595%									302,52		272,25	
					21,595%									302,52		272,25	
2	12900A153000030000HX				50,00%	804	804	220	53152	1.347,00	998,45	1.378,41	699,96	349,98	629,93	314,97	SR-CENSAL
					50,00%									349,98		314,97	
3	12900A153000040000HI				100,00%	1157	1157	28	53972	4.277,00	4.343,47	4.225,69	2.145,81		1.931,14		SR-CENSAL
4	12900A153000050000HJ				100,00%	1151	1151	67	67270	10.860,00	3.210,00	9.578,13	4.863,77		4.377,21		SR-CENSAL
					100,00%			64	67264								
5	12900A153000060000HE				50,00%	423	423	112	40991	1.121,00	579,00	633,12	321,50	160,75	289,34	144,67	SR-CENSAL
					25,00%									80,37		72,33	
					25,00%									80,37		72,33	
					100,00%									331		331	
6	12900A153000070000HS				50,00%	356	356	69	34213	5.190,00	6.525,00	5.695,87	2.892,36	1.446,18	2.603,01	1.301,51	SR-CENSAL
					50,00%									1.446,18		1.301,51	
7	12900A153000120000HU				100,00%	1028	1028	223	60642	4.057,00	4.093,00	4.004,42	2.033,44		1.830,02		SR-CENSAL
8	12900A153000130000HH				50,00%	384	384	119	35939	920,00	900,00	915,62	464,95	232,48	418,44	209,22	SR-CENSAL
					50,00%									232,48		209,22	
9	12900A153000140000HW				33,333%	704	704	181	246	3.104,00	3.146,00	3.250,33	1.650,52	550,17	1.485,40	495,13	SR-CENSAL
					33,333%									550,17		495,13	
					33,333%									550,17		495,13	
10	12900A153000150000HA				100,00%	4	196	1	254	5.301,00	4.986,00	4.995,83	2.536,88		2.283,09		SR-CENSAL
11	12900A153000220000HQ				25,15%	1288	1288	27	252	3.275,00	6.211,00	3.253,81	1.652,28	415,55	1.486,99	373,98	SR-CENSAL
					26,28%									434,22		390,78	
					22,29%									368,29		331,45	
					26,28%									434,22		390,78	
12	12900A153000230000HP				25,15%	1288	1288	27	252	3.064,00	6.211,00	2.930,23	1.487,97	374,22	1.339,12	336,79	SR-CENSAL
					26,28%									391,04		351,92	
					22,29%									331,67		298,49	
					26,28%									391,04		351,92	
13	12900A153000240000HL				100,00%	341	341	147	33343	7.257,00	6.993,39	6.216,70	3.156,84		2.841,03		SR-CENSAL
14	S/REF											609,61	309,56		278,59		SR-CENSAL
									52.080,00	53.661,48	51.079,60	25.938,22		23.343,38		SR-CENSAL	



III. INFORMES DE VALORACIÓN

1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

1.1 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.

De acuerdo con el artículo 34 del TRLSRV, a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación, los terrenos se valoran en función de la situación real de los mismos, definiendo ésta dos situaciones básicas del suelo, suelo rural o suelo urbanizado.

El artículo 21 de la misma nos indica las características de cada una de las situaciones de los terrenos:

“ARTÍCULO 21 SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes



o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.”

Por otra parte, los terrenos a valorar se encuentran dentro de un ámbito urbanístico en el que deberá existir un régimen de beneficios y cargas cuando se gestione el mismo, y el artículo 40 de la misma ley nos determina como valorar el suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, indicando:

“ARTÍCULO 40. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.”

En base a lo anterior entendemos que nuestros terrenos deben valorarse como si estuvieran en situación básica de suelo urbanizado.

1.2 EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS.

De acuerdo con lo indicado en el punto 4.3 *SECTOR DONDE MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO* del epígrafe *I MEMORIA JUSTIFICATIVA*, la edificabilidad considerada es de 0,5078 ua/m²s de aprovechamiento objetivo y de 0,4570 ua/m²s de aprovechamiento subjetivo, es decir **0,5078 m²tuc/m²s** de edificabilidad objetiva y de **0,4570 m²tuc/m²s** de edificabilidad subjetiva.

1.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

La valoración de estos terrenos lo realizaremos de acuerdo con el artículo 37 del TRLSRV, que dispone:

“ARTÍCULO 37 VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.



Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación... (No es el caso).

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.”

En relación con este último punto, la ordenación no indica otros usos, por lo que solamente actuaremos sobre el indicado en la normativa urbanística del ámbito donde se ubica la parcela.

Por su parte el RVLS nos indica las expresiones a utilizar en el caso de la valoración del suelo urbanizado, así en su artículo 22 se indica:

“ARTÍCULO 22 VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i * VRS_i \quad [1]$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.



2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc \quad [2]$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.



Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G * (1 + TLR + PR) \quad [3]$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.



En el caso de la ocupación directa, dado que los propietarios no van a sufragar los gastos de urbanización, pues lo harán en el momento del desarrollo del sector SR-Censal, no se considera descontar dichos costes, por lo que los elementos a calcular serán:

1. EDIFICABILIDAD
2. VALOR EN VENTA DEL USO CONSIDERADO
3. COSTE DE CONSTRUCCIÓN DEL USO CONSIDERADO
4. COEFICIENTE K

2. OBTENCIÓN DE COMPONENTES DE LAS VALORACIONES

2.1 EDIFICABILIDAD

Como se ha indicado en el punto 1.2 anterior, la edificabilidad a considerar es:

- **0,5078 m²tuc/m²s** de edificabilidad objetiva
- **0,4570 m²tuc/m²s** de edificabilidad subjetiva

2.2 VALOR EN VENTA

De acuerdo con el estudio de mercado que se puede observar en el **ANEXO 5**, el valor medio en venta más probable de la zona, en fecha de referencia de la valoración es de **2.045,51 €/m²c** de uso residencial con un error de **± 0,63%**.

Se considera este importe como valor del uso característico.

2.3 COSTE DE CONSTRUCCIÓN

El coste de construcción estimado es el siguiente:

- PEM
 - Vivienda libre: 989 €/m²c
 - Vivienda protegida: 801 €/m²c
 - Local en estructura: 474,07 €/m²cl – 407,18 €/m²cp
- PEC
 - Vivienda libre: 1.310,80 €/m²c
 - Vivienda protegida: 1.061,60 €/m²c
 - Local en estructura: 601,74 €/m²c



Se considera, de acuerdo con los usos y la edificabilidad permitida en el sector y en base a los valores anteriores, un coste de ejecución por contrata de **1.172,63 €/m²c**

En el **ANEXO 6** figura la obtención de dichos valores.

2.4 COEFICIENTE K

El RVLS, como se ha indicado anteriormente, propone inicialmente el coeficiente de 1,40, si bien también indica que se puede aumentar o disminuir en función de la dinámica del mercado y otras circunstancias.

En nuestro caso el valor de k obtenido es de 1,36:

El cálculo se puede observar en el **ANEXO 7**.

2.5 VALOR DE REPERCUSIÓN

La aplicación de los valores anteriores a las fórmulas [1], [2] y [3] nos permitirá obtener el valor unitario del suelo a efectos de la valoración de los terrenos.

2.5.1 VALOR DE REPERCUSIÓN URBANIZADO.

Aplicando la fórmula [2] obtendremos el valor de repercusión urbanizado. Así pues, tenemos:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc \quad [2]$$

$$VRS = \frac{2.045,51}{1,36} - 1.172,63 = \mathbf{331,42/m^2c}$$

A este valor del suelo habrá que deducirle los gastos de urbanización del Sector Censal en el momento que se ejecuten las obras de urbanización del Plan Parcial recientemente aprobado.

2.5.2 VALOR UNITARIO.

Aplicando la fórmula [1] obtendremos el valor del suelo unitario. Así pues, tenemos:

$$VS = \sum E_i * VRS_i \quad [1]$$

$$VS = 0,4570 * 331,42 = \mathbf{151,46 €/m^2s} \quad [1]$$

Aplicando la fórmula [1] obtendremos el valor del suelo unitario.



3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A LOS TITULARES

La aplicación de los valores obtenidos en los puntos anteriores nos permitirá determinar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios de cada parcela incluida en este proyecto de ocupación directa, tal como podemos observar en la tabla siguiente:

Parcelas	Referencia catastral	Superficie ocupada	Aprovechamiento	
			m ² cuc	Valor
1	12900A15300002	2.758,71	1.260,73	417.831,29
2	12900A15300003	1.378,41	629,93	208.772,52
3	12900A15300004	4.225,69	1.931,14	640.018,53
4	12900A15300005	9.578,13	4.377,21	1.450.693,42
5	12900A15300006	1.266,24	578,67	191.783,37
6	12900A15300007	5.695,87	2.603,01	862.690,43
7	12900A15300012	4.004,42	1.830,02	606.505,21
8	12900A15300013	915,62	418,44	138.678,83
9	12900A15300014	3.250,33	1.485,40	492.291,54
10	12900A15300015	4.995,83	2.283,09	756.663,12
11	12900A15300022	3.253,81	1.486,99	492.818,61
12	12900A15300023	2.930,23	1.339,12	443.809,53
13	12900A15300024	6.216,7	2.841,03	941.574,79
14	-	609,61	278,59	92.330,88
		51.079,60	23.343,38	7.736.462,07

TABLA 3. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

Ese valor es a título orientativo ya que no se han deducido los gastos de urbanización ni se ha contemplado la variable temporal en cuanto al momento de ejecución concreto. Debiendo considerar, además, que las parcelas que obtiene el Ayuntamiento están destinadas al Patrimonio Municipal del Suelo y han de ser libres de cargas.

4. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

4.1 CONSTRUCCIONES.

Actualmente en el ámbito de actuación figuran las siguientes construcciones:

- **C1 CONSTRUCCIÓN ALMACENAMIENTO.**

Unidad de construcción compuesta por un contenedor de 20 pies, fábrica de bloque visto pintado sobre solera de hormigón y cubierto con una chapa de madera.

Se estima un VRN de **1.211,40 €/ud.**



4.2 VALLAS.

Actualmente en el ámbito de actuación figuran las siguientes vallas:

- **V1 VALLA DE SIMPLE TORSIÓN.**

V1.- Valla de simple torsión, de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 m de altura, empotrados en dados de hormigón. Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.

Se estima un VRN de **6,91 €/m.**

- **V2 VALLA DE SIMPLE TORSIÓN SOBRE MURETE DE BLOQUES DE HORMIGÓN.**

V2.- Murete de bloques de hormigón de 40x20x20 tomados con mortero de cemento M-5, revestido de enfoscado de mortero M-5 de 1 cm de grosor y sobre él malla de simple torsión, de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,3 m de altura, empotrados en el muro.

Se estima un VRN de **10,52 €/m.**

4.3 PLANTACIONES.

En este punto debemos indicar que solamente valoraremos el vuelo, pues el suelo va a formar parte del SR-Censal.

Actualmente en el ámbito de actuación figuran las siguientes plantaciones:

- **H1 HUERTA Y FRUTALES REGADÍO**

Zona de huerta cultivada y zona de frutales regadío.

Se estima un valor conjunto del arbolado de **1,29 €/m²**

4.4 INSTALACIONES.

Actualmente en el ámbito de actuación figuran las siguientes instalaciones:

- **P1 POZO DE 20 M DE PROFUNDIDAD.**

P1.- Pozo de agua de 20 m de profundidad incluso bomba y elementos auxiliares.

Se estima un VRN de **3.681,19 €/ud.**

4.5 OTROS DERECHOS.

No existen otros derechos indemnizables

En el **ANEXO 8** figura la descripción y el cálculo de los valores anteriores.



5. PREMIO DE AFECCIÓN

Además del justiprecio se deberá abonar un 5% como premio de afección, tal como dispone el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: *“En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.”*

6. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS

La aplicación de los valores obtenidos en los puntos anteriores nos permitirá determinar el justiprecio de la indemnización y el premio de afección a abonar. El resultado de todo ello se puede observar en la tabla adjunta.

VALORACIÓN INDEMNIZACIONES PARCELAS

Nº O.	Parcela Referencia catastral	Medición					Precios unitarios					Valor.	Premio de afección (5%)	Total
		C-1 (ud)	V-1 (m)	V-2 (m)	P-1 (ud)	H-1 (m ²)	C-1 (€)	V-1 (€/m)	V-2 (€/m)	P-1 (ud)	H-1 (€/m ²)			
1	12900A15300002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
2	12900A15300003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
3	12900A15300004	1,00	265,58	-	1,00	4.225,69	1.211,40	6,91	-	3.681,19	1,29	12.178,89	608,94	12.787,83
4	12900A15300005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
5	12900A15300006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
6	12900A15300007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
7	12900A15300012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
8	12900A15300013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
9	12900A15300014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
10	12900A15300015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
11	12900A15300022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
12	12900A15300023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
13	12900A15300024	-	-	136,04	-	-	-	-	10,52	-	-	1.431,14	71,56	1.502,70
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00
TOTAL		1,00	265,58	136,04	1,00	4.225,69						13.610,03	680,50	14.290,53

TABLA 4. VALORACIÓN DE OTROS DERECHOS

En el punto V del presente informe figura la hoja correspondiente a las parcelas.

7. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

7.1 SUPERFICIE Y COORDENADAS.

Según los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica así como la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de las fincas que se aporten al Registro de la Propiedad, descritos en la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre Catastro y los Registros de



la Propiedad, la Representación Gráfica Alternativa habrá de estar representada sobre la cartografía catastral y a su vez, respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, siendo necesario precisar las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que figure en la cartografía catastral, si bien, mediante la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, se admite un margen de tolerancia en la RGGa.

En consecuencia con lo anterior, y en cumplimiento de dicha norma, para la obtención de las coordenadas georreferenciadas, se ha adoptado la cartografía catastral y se ha trabajado sobre ella.

Como se modifican, tanto superficies como morfología de algunas de las parcelas originales, ha sido necesaria realizar una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de las que se alteran.

Así mismo, durante todo el trabajo se ha mantenido el sistema de referencia ETRS89, el sistema de proyección UTM y el Huso 30.

Las coordenadas y superficies obtenidas se pueden consultar en los GML anexos al presente informe.

7.2 INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

Una vez se han obtenido las coordenadas de las parcelas resultantes de aquellas que se han alterado, se procede a la generación de los archivos GML, así como a la Validación Gráfica Alternativa en la Sede Electrónica del Catastro de la Representación Gráfica Alternativa de las parcelas catastrales afectadas.

El resultado del informe de Validación Gráfica Alternativa es **Positivo**.

Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO
CON RESERVA
PERICUO AFECTADO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN



Dicho informe presenta el siguiente **CSV: FPY1WVE7RF7660QB** pudiendo ser descargado desde la Sede Electrónica del Catastro.

En el **ANEXO 9** figura el informe de validación gráfica

7.3 JUSTIFICACIÓN DE LA TRAZABILIDAD DEL IVG

Dado que en el presente proyecto de ocupación directa las fincas inscritas simplemente pasan a ser del Ayuntamiento de Castelló de la Plana y no hay discrepancias en cuanto a la morfología de las parcelas que conforman este proyecto, no es necesario realizar ningún Informe de Validación Gráfica, en adelante IVG, sobre la mayoría de las fincas, no obstante, concurren dos circunstancias que hacen necesario un IVG sobre las mismas.

1ª.- Este proyecto lleva aparejado otro de expropiación de parte de las parcelas 12900A15300023 y 12900A15300024, por lo que para esos inmuebles y, por ajustes, a la parcela catastral 12900A15300022 y a los viales 9002 y 9003 se ha tenido que realizar un informe de validación gráfica al modificarse su morfología.

Para la concreción del proyecto de expropiación se ha utilizado el **levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento de Castelló de la Plana**.

Dicho levantamiento no coincidía exactamente con la cartografía catastral, por lo que han existido pequeñas zonas en las que se ha tenido que ajustar.

Respecto a la parcela original 12900A15300023, la discrepancia entre la cartografía catastral y el levantamiento topográfico ha consistido en que este último no alcanza el límite del primero, por lo que dando por correctas, como no puede ser de otro modo, las alineaciones que figuran en el levantamiento topográfico, facilitado por el ayuntamiento, se han ajustado dichas alineaciones, solucionado mediante el archivo 12-vial.gml.

Por otra parte, ha debido ajustarse la delimitación de la parcela con las colindantes 12900A15300022 y 12900A15300024

Es de reseñar, como se ha indicado en el punto II de este informe, que las parcelas 12900A15300022 y 12900A15300023 forman parte de la misma finca registral y por tanto del mismo propietario.

En relación con la parcela original 12900A15300024, la discrepancia básicamente ha consistido en unas zonas localizado en los viales, así tenemos un área en el Vial Fernando el Católico en la que no alcanza el límite catastral, solucionado mediante los archivos 13-vial-1.gml, 13-vial-2.gml y 13-vial-3.gml, y otra zona en la que se sobrepasa dicho límite



catastral, accediendo al supuesto vial público aparente, que como hemos visto, no es vial público, y que se resuelve mediante el archivo vial_calle-2.gml.

En el caso del vial Cm san José, codificado como 9002 por parte de la Dirección General del Catastro y del vial interior codificado como 9003 por dicha entidad, la delimitación catastral de los mismos no es correcta, por lo que se procede a su ajuste mediante los archivos 9002_20250711.gml y 9003.gml respectivamente, obtenidos en base al **levantamiento topográfico facilitado por el ayuntamiento.**

Además de lo relativo a los viales, se ha adaptado la morfología de las parcelas 12900A15300022, 12900A15300023 y 12900A15300024 entre ellas en base al citado levantamiento topográfico.

2ª.- Por otra parte, la parcela con número de orden 14 en este proyecto de ocupación directa no tiene correspondencia en la cartografía catastral, por lo que ha sido necesario incorporar dicha parcela a la misma. Eso ha supuesto la realización de un archivo GML de la parcela omitida.

Dado que las parcelas, tanto de la expropiación, como la omitida son contiguas se ha realizado un único IVG con todas las parcelas.

Este IVG es distinto del que figura en el proyecto de expropiación que se tramita simultáneamente con este proyecto, dado que en él solamente se considera el ámbito de las dos parcelas a expropiar.

Tanto uno como el otro arrojan un resultado positivo, y en ambos se ha mantenido el criterio de topología cerrada.



IV. HOJAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS PARCELAS

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS

PARCELA 1

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES				
FINCA	60451	TOMO- LIBRO- FOLIO	1030 - 1030 - 13	SUPERFICIE
				2716,37

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300002	SUPERFICIE (m ²)	2.307	Agrario

LOCALIZACIÓN

The localization section contains four images. The top-left image is a cadastral map showing the parcel's location within a larger urban layout. The top-right image is a zoomed-in view of the parcel's boundaries on the cadastral map. The bottom-left image is an aerial photograph of the site, with the parcel's boundaries overlaid in red and the number '2021-07' visible. The bottom-right image is a ground-level photograph of the dirt lot, showing a few parked cars and a cloudy sky.

DATOS TÉCNICOS			
SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	2.758,71 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	1260,73 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	2.758,71 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES
 Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 1

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	60451	TOMO- LIBRO- FOLIO	1030 - 1030 - 13	SUPERFICIE	2716,37

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300002	SUPERFICIE (m ²)	2.307	Agrario

INDEMNIZACIONES						
ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)			Importe (€)		
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
TOTAL		TOTAL			0,00	
				PREMIO DE AFECCIÓN		
				0,00		
				TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN		
				0,00		

OBSERVACIONES
 Esta finca tiene un embargo ejecutivo a favor de _____, según consta en los datos del Registro

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA 2

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	53152	TOMO- LIBRO- FOLIO	804 - 804 - 220	SUPERFICIE	998,45
-------	-------	--------------------	-----------------	------------	--------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300003	SUPERFICIE (m ²)	1.347	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACIÓN



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	1.378,41 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	629,93 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	1.378,41 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 2

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	53152	TOMO- LIBRO- FOLIO	804 - 804 - 220	SUPERFICIE	998,45
-------	-------	--------------------	-----------------	------------	--------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300003	SUPERFICIE (m ²)	1.347	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

INDEMNIZACIONES

ARBOLADO					
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)				Importe (€)
VALLADO					
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
POZO					
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
CONSTRUCCIÓN					
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
TOTAL	TOTAL				0,00
PREMIO DE AFECCIÓN					0,00
TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN					0,00

OBSERVACIONES

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

3

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	53972	TOMO- LIBRO- FOLIO	1157 - 1157 - 28	SUPERFICIE	4343,47
-------	-------	--------------------	------------------	------------	---------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300004	SUPERFICIE (m ²)	4.277	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACIÓN



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	4.225,69 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	1931,14 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	4.225,69 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 3

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	53972	TOMO- LIBRO- FOLIO	1157 - 1157 - 28	SUPERFICIE	4343,47

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300004	SUPERFICIE (m ²)	4.277	Agrario

INDEMNIZACIONES						
ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)
4.225,69	1,29					5.451,14
						5.451,14
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
V-1 – Valla simple torsión		15,3	265,58	50,00%	Regular	1.835,16
						1.835,16
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
P-1 Pozo	3662,59	1	6%	Normal	align="right">3.681,19	
						3.681,19
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
C-1 Construcción		1	50,00%	Normal	align="right">1.211,40	
						1.211,40
TOTAL		TOTAL				12.178,89
					PREMIO DE AFECCIÓN	608,94
TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN					12.787,83	

OBSERVACIONES
Véase Anexo 8 para el cálculo de las indemnizaciones

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

4

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN
AYUNTAMIENTO CASTELLÓ DE LA PLANA		

DATOS REGISTRALES

FINCA	62270	TOMO- LIBRO- FOLIO	1151 - 1151 - 67	SUPERFICIE	3210
-------	-------	--------------------	------------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300005	SUPERFICIE (m ²)	10.860	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	--------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	9.578,13 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	4377,2 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	9.578,13 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 4

DATOS DE LA PROPIEDAD

<i>PROPIETARIO</i>	<i>NIF</i>	<i>DIRECCIÓN</i>
AYUNTAMIENTO CASTELLÓN DE LA PLANA		

DATOS REGISTRALES

<i>FINCA</i>	62270	<i>TOMO- LIBRO- FOLIO</i>	1151 - 1151 - 67	<i>SUPERFICIE</i>	3210
--------------	-------	---------------------------	------------------	-------------------	------

DATOS CATASTRALES

<i>REFERENCIA CATASTRAL</i>	12900A15300005	<i>SUPERFICIE (m²)</i>	10.860	Agrario
-----------------------------	----------------	-----------------------------------	--------	---------

INDEMNIZACIONES

<i>ARBOLADO</i>					
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)				Importe (€)
<i>VALLADO</i>					
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
<i>POZO</i>					
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
<i>CONSTRUCCIÓN</i>					
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
<i>TOTAL</i>	<i>TOTAL</i>			0,00	
			<i>PREMIO DE AFECCIÓN</i>		0,00
			<i>TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN</i>		0,00

OBSERVACIONES

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

5

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

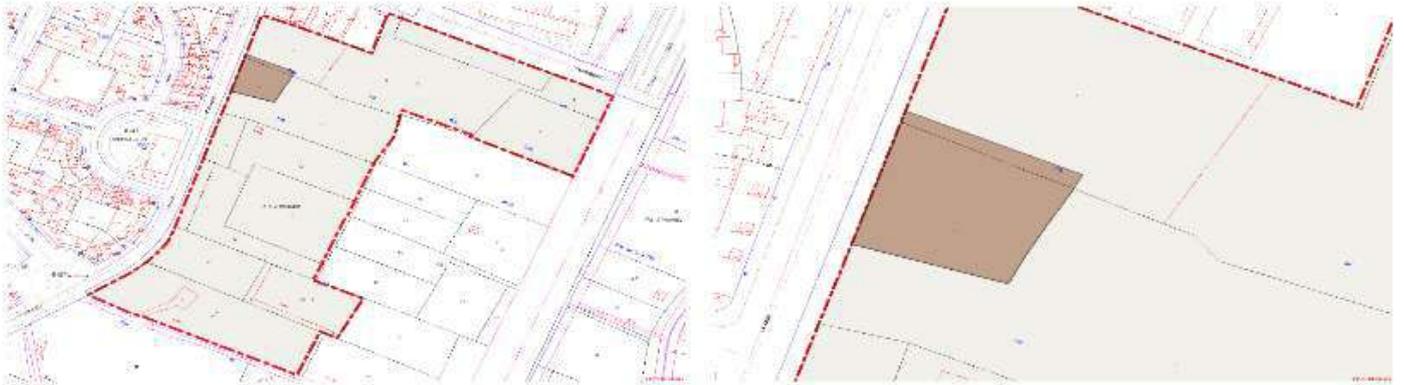
DATOS REGISTRALES

FINCA	40991	TOMO- LIBRO- FOLIO	423 - 423 - 112	SUPERFICIE	579
FINCA	32782	TOMO- LIBRO- FOLIO	331 - 331 - 163	SUPERFICIE	579

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300006	SUPERFICIE (m ²)	1.121	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	1.266,24 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	578,67 m2t
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	1.266,24 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 5

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN
		(Finca 40991)
		(Finca 40991)
		(Finca 40991)
		(Finca 32782)
		(Finca 32782)

DATOS REGISTRALES					
FINCA	40991	TOMO- LIBRO- FOLIO	423 - 423 - 112	SUPERFICIE	579
FINCA	32782	TOMO- LIBRO- FOLIO	331 - 331 - 163	SUPERFICIE	579

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300006	SUPERFICIE (m ²)	1.121	Agrario

INDEMNIZACIONES						
ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
TOTAL			TOTAL	0,00		
					PREMIO DE AFECCIÓN	0,00
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN	0,00

OBSERVACIONES

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

6

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	34213	TOMO- LIBRO- FOLIO	356 - 356 - 69	SUPERFICIE	6525
-------	-------	--------------------	----------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300007	SUPERFICIE (m ²)	5.190	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACIÓN



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	5.695,87 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	2603,01 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	5.695,87 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 6

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	34213	TOMO- LIBRO- FOLIO	356 - 356 - 69	SUPERFICIE	6525

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300007	SUPERFICIE (m ²)	5.190	Agrario

INDEMNIZACIONES							
ARBOLADO							
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)	
VALLADO							
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe		
POZO							
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe		
CONSTRUCCIÓN							
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe		
TOTAL		TOTAL				0,00	
					PREMIO DE AFECCIÓN		0,00
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN		0,00

OBSERVACIONES

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

7

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	60642	TOMO- LIBRO- FOLIO	1028 - 1028 - 223	SUPERFICIE	4093
-------	-------	--------------------	-------------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300012	SUPERFICIE (m ²)	4.057	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	4.004,42 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	1830,01 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	4.004,42 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 7

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	60642	TOMO- LIBRO- FOLIO	1028 - 1028 - 223	SUPERFICIE	4093

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300012	SUPERFICIE (m ²)	4.057	Agrario

INDEMNIZACIONES							
ARBOLADO							
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)	
VALLADO							
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe		
POZO							
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe		
CONSTRUCCIÓN							
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe		
TOTAL		TOTAL				0,00	
					PREMIO DE AFECCIÓN		0,00
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN		0,00

OBSERVACIONES
 Esta finca tiene una hipoteca a favor de _____ según consta en los datos del Registro.
 Esta finca tiene una embargo ejecutivo a favor de _____ según consta en los datos del Registro.

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

8

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	35939	TOMO- LIBRO- FOLIO	384 - 384 - 119	SUPERFICIE	900
-------	-------	--------------------	-----------------	------------	-----

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300013	SUPERFICIE (m ²)	920	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-----	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	915,62 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	418,43 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	915,62 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA

PARCELA 8

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	35939	TOMO- LIBRO- FOLIO	384 - 384 - 119	SUPERFICIE	900

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300013	SUPERFICIE (m ²)	920	Agrario

INDEMNIZACIONES						
ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)				Importe (€)	
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
TOTAL		TOTAL				0,00
					PREMIO DE AFECCIÓN	
					0,00	
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN	
					0,00	

OBSERVACIONES

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

9

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	246	TOMO- LIBRO- FOLIO	704 - 704 - 181	SUPERFICIE	3146
-------	-----	--------------------	-----------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300014	SUPERFICIE (m ²)	3.104	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	3.250,33 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	1485,4 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	3.250,33 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 9

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	246	TOMO- LIBRO- FOLIO	704 - 704 - 181	SUPERFICIE	3146
-------	-----	--------------------	-----------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300014	SUPERFICIE (m ²)	3.104	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

INDEMNIZACIONES

ARBOLADO					
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)				Importe (€)
VALLADO					
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
POZO					
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
CONSTRUCCIÓN					
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
TOTAL					0,00
					PREMIO DE AFECCIÓN
					0,00
TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN					0,00

OBSERVACIONES

Esta finca tiene una servidumbre de entrada de carro a favor de la finca 254 del registro de la propiedad nº 2 de castellón, según consta en los datos del Registro.

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA 10

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	254	TOMO- LIBRO- FOLIO	4 - 4 - 196	SUPERFICIE	4986
-------	-----	--------------------	-------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300015	SUPERFICIE (m ²)	5.301	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	4.995,83 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	2283,09 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	4.995,83 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA

PARCELA 10

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	254	TOMO- LIBRO- FOLIO	4 - 4 - 196	SUPERFICIE	4986
-------	-----	--------------------	-------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300015	SUPERFICIE (m ²)	5.301	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

INDEMNIZACIONES

ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
TOTAL			TOTAL			0,00
					PREMIO DE AFECCIÓN	
					0,00	
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN	
					0,00	

OBSERVACIONES

--

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS

PARCELA

11

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	252	TOMO- LIBRO- FOLIO	1288 - 1288 - 27	SUPERFICIE	6211
-------	-----	--------------------	------------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300022	SUPERFICIE (m ²)	3.275	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	3.253,81 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	1486,99 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	3.253,81 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Finca registral con dos parcelas catastrales (12900A15300022 y 12900A15300023)

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 11

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	252	TOMO- LIBRO- FOLIO	1288 - 1288 - 27	SUPERFICIE	6211

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300022	SUPERFICIE (m ²)	3.275	Agrario

INDEMNIZACIONES						
ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
TOTAL		TOTAL				0,00
					PREMIO DE AFECCIÓN	0,00
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN	0,00

OBSERVACIONES
Esta finca tiene una servidumbre de entrada de carro a favor de la finca 254 del registro de la propiedad nº 2 de castellón, según consta en los datos del Registro.

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS

PARCELA

12

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	252	TOMO- LIBRO- FOLIO	1288 - 1288 - 27	SUPERFICIE	6211
-------	-----	--------------------	------------------	------------	------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300023	SUPERFICIE (m ²)	3.064	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	3.020,16 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	89,93 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	1339,11 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	2.930,23 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Finca registral con dos parcelas catastrales (12900A15300022 y 12900A15300023)

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 12

DATOS DE LA PROPIEDAD		
<i>PROPIETARIO</i>	<i>NIF</i>	<i>DIRECCIÓN</i>

DATOS REGISTRALES					
<i>FINCA</i>	252	<i>TOMO- LIBRO- FOLIO</i>	1288 - 1288 - 27	<i>SUPERFICIE</i>	6211

DATOS CATASTRALES				
<i>REFERENCIA CATASTRAL</i>	12900A15300023	<i>SUPERFICIE (m²)</i>	3.064	Agrario

INDEMNIZACIONES						
ARBOLADO						
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)					Importe (€)
VALLADO						
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
POZO						
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
CONSTRUCCIÓN						
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe	
TOTAL		TOTAL				0,00
					PREMIO DE AFECCIÓN	
					0,00	
					TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN	
					0,00	

OBSERVACIONES
 Esta finca tiene una servidumbre de entrada de carro a favor de la finca 254 del registro de la propiedad nº 2 de castellón, según consta en los datos del Registro.

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS**

PARCELA

13

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	33343	TOMO- LIBRO- FOLIO	341 - 341 - 147	SUPERFICIE	6993,39
-------	-------	--------------------	-----------------	------------	---------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300024	SUPERFICIE (m ²)	7.257	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	7.261,64 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	1.044,94 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	2841,03 m2f
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	6.216,70 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 13

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	33343	TOMO- LIBRO- FOLIO	341 - 341 - 147	SUPERFICIE	6993,39
-------	-------	--------------------	-----------------	------------	---------

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	12900A15300024	SUPERFICIE (m ²)	7.257	Agrario
----------------------	----------------	------------------------------	-------	---------

INDEMNIZACIONES

ARBOLADO					
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)				Importe (€)
VALLADO					
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
V-2 – Murete valla s. torsión	44,18	136,04		Regular	1.431,14
					1.431,14
POZO					
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
CONSTRUCCIÓN					
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
TOTAL		TOTAL			1.431,14
					71,56
TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN					1.502,70

OBSERVACIONES

Véase Anexo 8 para el cálculo de las indemnizaciones

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
DATOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS

PARCELA

14

DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES

FINCA	TOMO- LIBRO- FOLIO	SUPERFICIE
-	-----	-

DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)
-	0

LOCALIZACION



DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	609,61 m ² s	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5078 m2th/m2s
SUPERFICIE A EXPROPIAR	0,00 m ² s	A.SUBJETIVO (90%)	278,59 m2t
SUPERFICIE OCUPACIÓN DIRECTA	609,61 m ² s	U E A MATERIALIZARSE	Sector SR-Censal

OBSERVACIONES

Finca sin referencia catastral

Los datos de identificación de los titulares se han omitido en cumplimiento de la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales"

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DE LOS TERRENOS DE LA FASE I DEL PARC D'ALMALAFA
INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN DIRECTA**

PARCELA 14

DATOS DE LA PROPIEDAD		
PROPIETARIO	NIF	DIRECCIÓN

DATOS REGISTRALES					
FINCA	-	TOMO- LIBRO- FOLIO	-----	SUPERFICIE	-

DATOS CATASTRALES				
REFERENCIA CATASTRAL	-	SUPERFICIE (m ²)	-	0

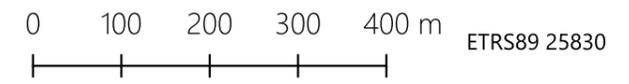
INDEMNIZACIONES					
ARBOLADO					
Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)				Importe (€)
VALLADO					
Tipo vallado	V.R.B.	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
POZO					
Tipo reguero	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
CONSTRUCCIÓN					
Tipo	Valor unitario	Longitud	Antigüedad	Estado cons.	Importe
TOTAL		TOTAL			0,00
PREMIO DE AFECCIÓN					0,00
TOTAL VALOR DE INDEMNIZACIÓN					0,00

OBSERVACIONES



V. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. ÁMBITO. DELIMITACIÓN PARQUE ALMALAFA.
3. ÁMBITO. FASE I PARQUE ALMALAFA.
4. PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
5. CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
6. FOTOGRAFÍA AÉREA.
7. COMPARABLES
8. INDEMNIZACIONES
9. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



LEYENDA

- Delimitación parque Almalafa
- Delimitación expropiación parque Almalafa
- Delimitación fase I



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ

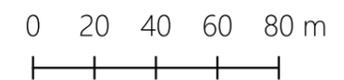
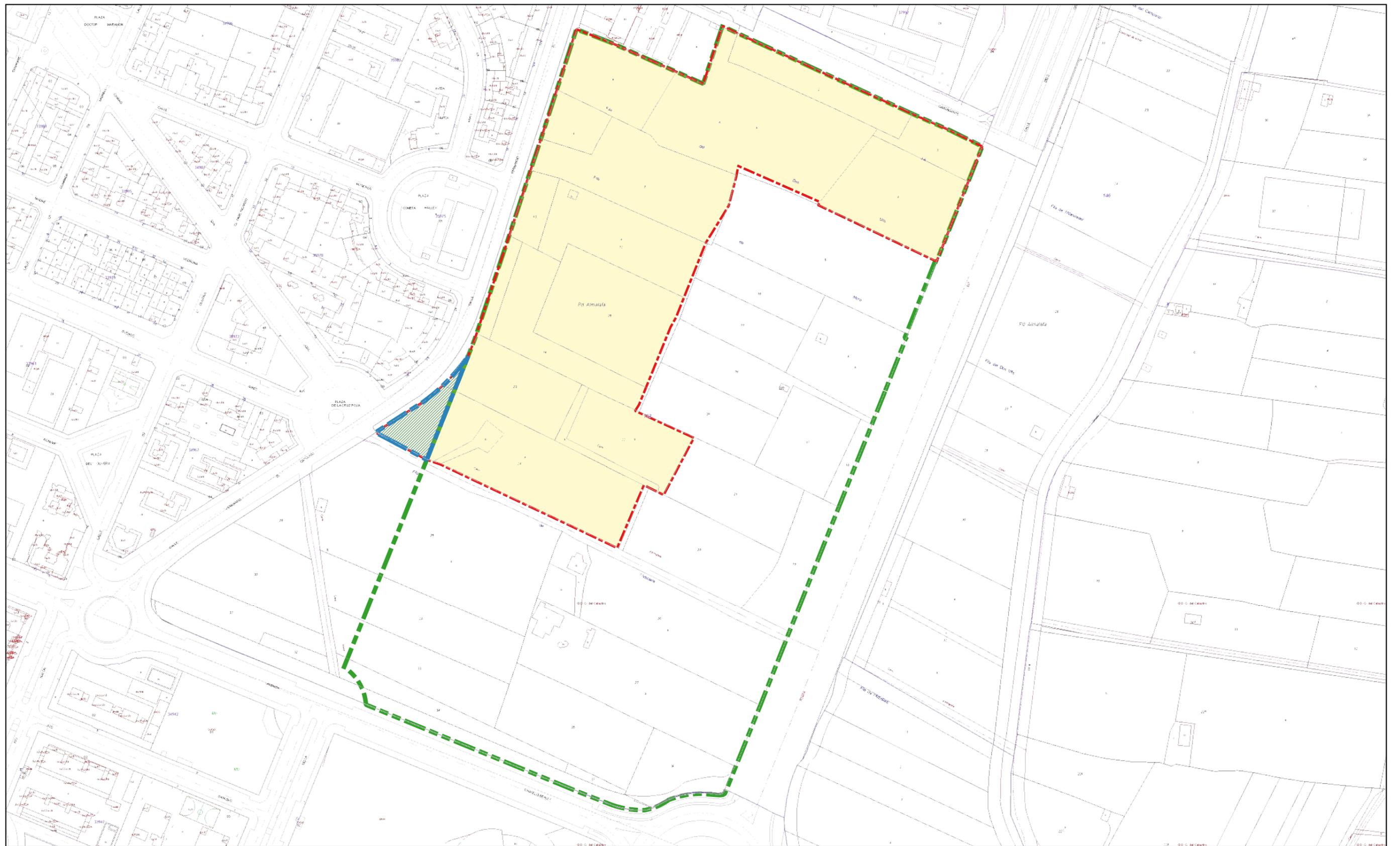


TÍTULO DE PLANO
Situación y emplazamiento

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, —
12005 - Castelló, Castellón

Nº
1

Escala
1:8.000
Fecha
Julio 2025



ETRS89 25830



LEYENDA



Delimitación Parque Almalafa



Delimitación expropiación Parque Almalafa Fase I



Delimitación Parque Almalafa Fase I



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓN



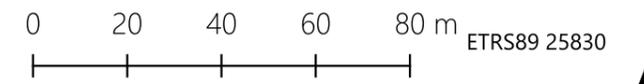
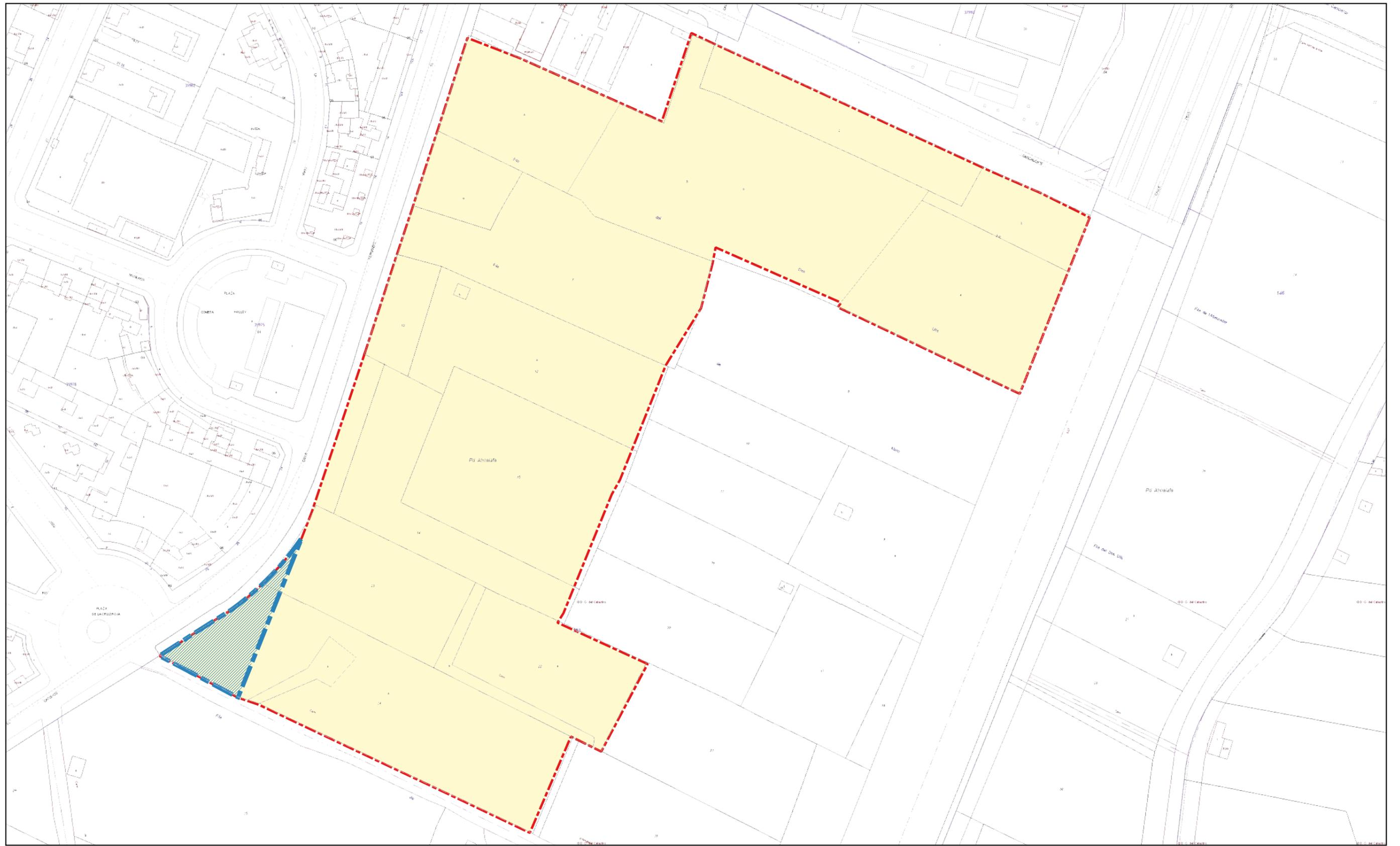
TÍTULO DE PLANO
Ambito

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, 12005 - Castellón, Castellón

Nº
2

Escala
1:2.300

Fecha
Julio 2025



LEYENDA

- Delimitación Parque Almalafa Fase I
- Delimitación expropiación Parque Almalafa Fase I

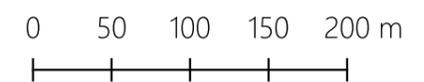
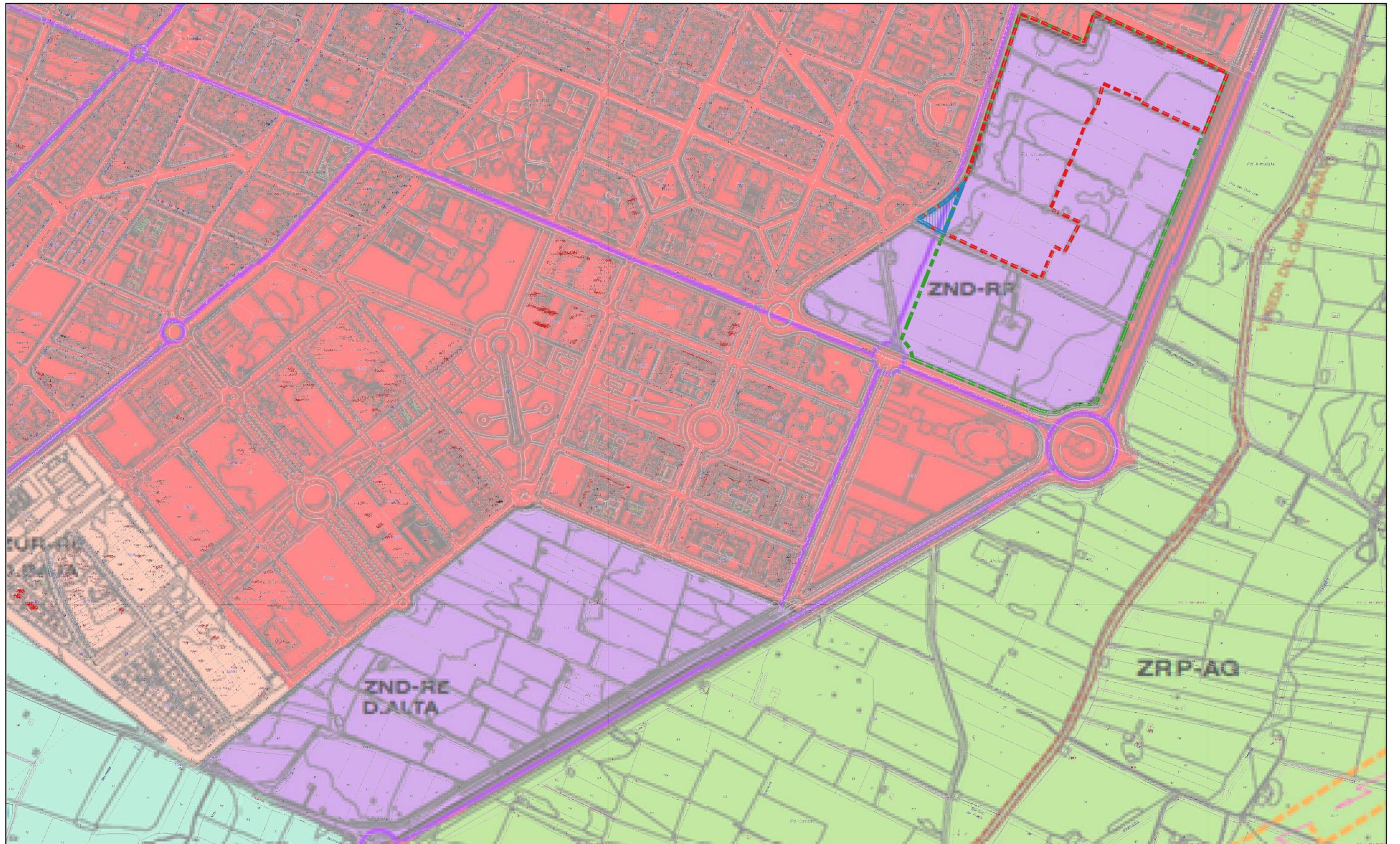


PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA
 ARQUITECTO
 SUSANA BABILONI CHUST
 Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
 EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 CASTELLÓ



TÍTULO DE PLANO Ambito Fase I	Nº 3
EMPLAZAMIENTO Calle Fernando el Católico, 12005 - Castelló, Castellón	Escala 1:1.500
	Fecha Julio 2025



ETRS89 25830



LEYENDA

- Delimitación parque Almalafa
- Delimitación expropiación parque Almalafa
- Delimitación fase I



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ



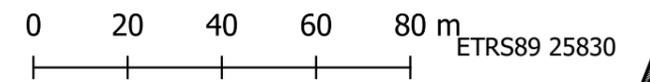
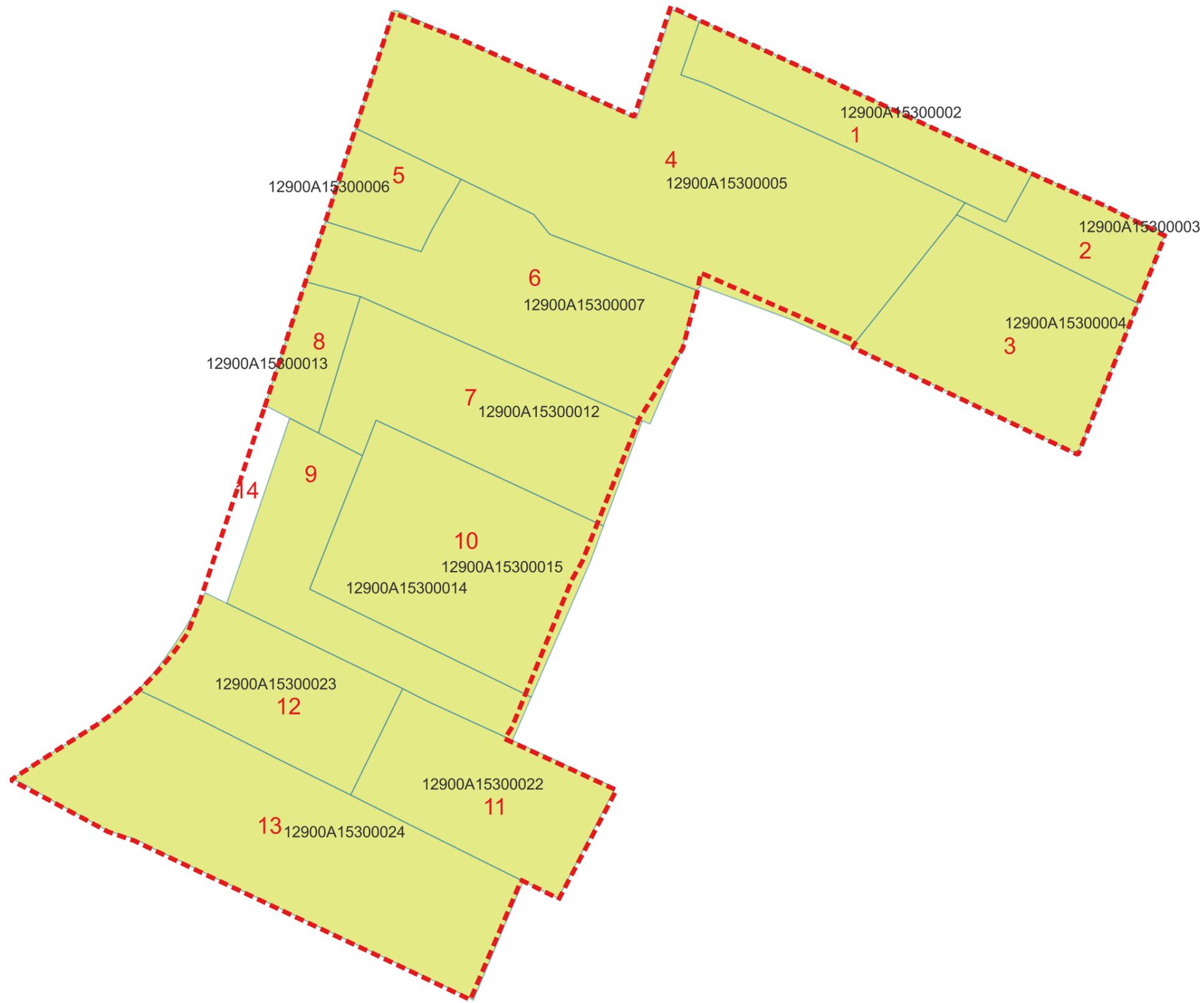
TÍTULO DE PLANO
Planeamiento

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, —
12005 - Castelló, Castellón

Nº
4

Escala
1:4.500

Fecha
Julio 2025



LEYENDA

Parcelas catastrales Delimitación ámbito



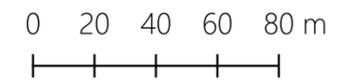
PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA
 AROUITECTO
 SUSANA BABILONI CHUST
 Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
 EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 CASTELLÓ



TÍTULO DE PLANO
 Catastral
 EMPLAZAMIENTO
 Calle Fernando el Católico,
 12005 - Castelló,

Nº 5
 Escala
 1:1.500
 Fecha
 Julio 2025



ETRS89 25830



LEYENDA

- Delimitación Parque Almalafa
- Delimitación expropiación Fase I
- Delimitación Parque Almalafa Fase-I



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ



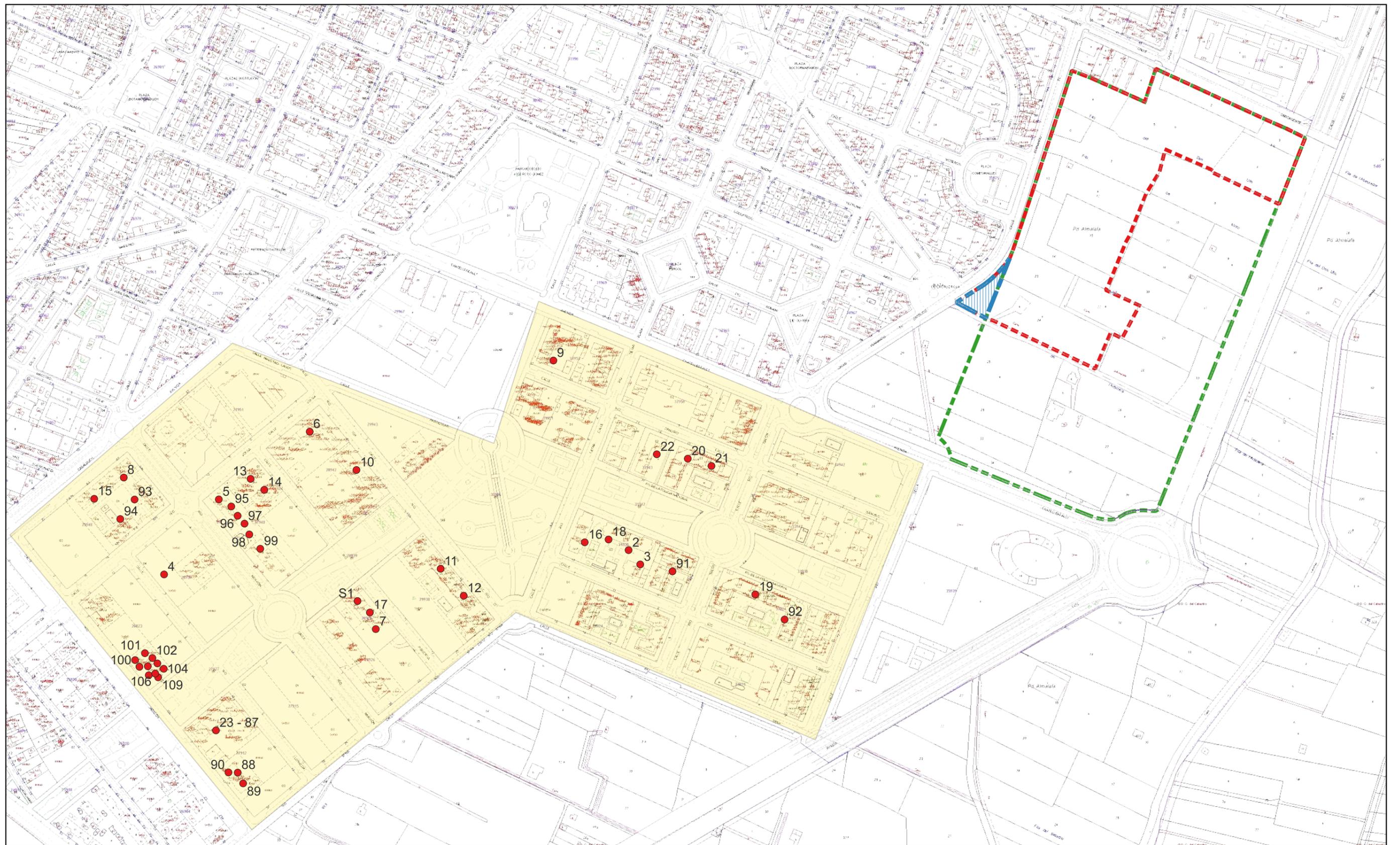
TÍTULO DE PLANO
Fotografía aérea

Nº
6

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, —
12005 - Castelló, Castellón

Escala
1:2.300

Fecha
Julio 2025



LEYENDA

- Delimitación parque Almalafa
- Delimitación expropiación parque almalafa
- Delimitación fase I
- Estudio_mercado_Sensal_todo



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ



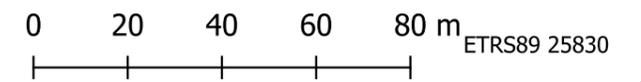
TÍTULO DE PLANO
Comparables Censal

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico, —
12005 - Castelló, Castellón

Nº
7

Escala
1:4.000

Fecha
Julio 2025



LEYENDA

- Delimitación fase I
- Pozo
- muro_fase I
- construcción
- huerta
- vallado_fase I



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ARQUITECTO
SUSANA BABILONI CHUST
Arquitecto Col. Nº 12.787

PROMOTOR
EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
CASTELLÓ



TÍTULO DE PLANO
Indemnizaciones

EMPLAZAMIENTO
Calle Fernando el Católico,
12005 - Castelló, Castellón

Nº
8

Escala
1:1.500

Fecha
Julio 2025



ORGANIZACION



UBICACION



ESCALA	Nº PLANO
1/1800	P1
FECHA	
NOVIEMBRE_2024	
FICHERO	
LEV_TOPO_CENSAL	



ANEXOS

1. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL
 - 1.1. CERTIFICADO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN
 - 1.2. PUBLICACIÓN BOP DEL ACUERDO DE APROBACIÓN
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR SR-CENSAL
 - 2.1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PGE
 - 2.2. FICHA DE GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP
3. CERTIFICACIONES REGISTRALES. Notas Simples
4. FICHAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS CATASTRALES
5. VALOR EN VENTA
6. COSTES DE CONSTRUCCIÓN
7. COEFICIENTE K
8. COSTES DE OTROS DERECHOS
9. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA



ANEXO 1 – APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-CENSAL

1.1. ACUERDO APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.2. PUBLICACIÓN BOP ACUERDO APROBACIÓN

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
74496/2023	El Pleno	31/07/2025

ANOTACIÓN AL EXPEDIENTE

Por la que se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento en la sesión señalada en el encabezamiento ACORDÓ (o en su caso quedó enterado de) lo siguiente:

11º.- C.P. URBANISMO Y SSPP – DES. URB. 74496/2023 APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SR-CENSAL DEL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA, SITUADO EN LA ZONA SURESTE DEL NÚCLEO URBANO.

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

“Visto el expediente que se está tramitando para la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad y los siguientes,

ANTECEDENTES:

1.- En sesión ordinaria de 30 de enero de 2025 el Ayuntamiento Pleno acordó admitir a trámite la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana. Asimismo, acordó remitir la referida documentación a la Junta de Gobierno Local para que, en su condición de órgano ambiental, realizase el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial y formulase el correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

2.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 13 de marzo de 2025, emitió la resolución de Informe ambiental y territorial estratégico del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMHJDPZP2XE6 y dispuso su tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), al tratarse de un plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en base a los criterios establecidos en el Anexo VIII del mismo. Dicha resolución fue publicada en fecha 8 de abril de 2025, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº10083, para su entrada en vigor.

3.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2025 se resolvió *“Someter a información pública, por plazo de cuarenta y cinco días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, la versión inicial del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana y el resto de documentación que lo acompaña (...)”* Dicho acuerdo fue publicado en el DOGV nº10106 de 13 de mayo de 2025.



4.- Finalizado el plazo de exposición pública, tal y como consta en el informe emitido por la Jefa de Sección de Gobierno Abierto, en funciones, en fecha 18 de julio de 2025, dentro del plazo previsto para ello se han presentado dos escritos por las compañías suministradoras NEGDA CEGAS, S.A. y I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., y

TENIENDO EN CUENTA QUE:

I.- La tramitación de este Plan Parcial está sujeta a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.2 del TRLOTUP, el procedimiento a seguir para su aprobación es el establecido en los artículos 52, 53 y 61 de este texto refundido.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas se publicará en el boletín oficial de la provincia y entrará en vigor a los quince días de su publicación, previa remisión de una copia digital a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (art.180.5 TRLOTUP).

II.- Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

En sesión de 13 de marzo de 2025 la Junta de Gobierno Local de Castelló de la Plana, en su condición de órgano ambiental municipal, emitió la resolución de INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SR-Censal con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMHJDPZP2XE6 y dispuso que antes de su aprobación definitiva se incorporasen en la misma las determinaciones recogidas en el punto G de dicho informe, motivo por el cual, antes de la aprobación definitiva se deberá verificar que el documento ha tenido en cuenta todas esas consideraciones, las cuales se concretaban en:

*“- Un **Estudio Acústico** que valore especialmente la afección generada por el tráfico que discurre a través de la ronda de circunvalación y establezca medidas para paliar sus efectos, las cuales serán incluidas en el diseño de la actuación y en su futuro proyecto de urbanización.*

*- Un **Estudio de Integración Paisajística** que analice este aspecto con detalle, estableciendo medidas para la mejora de la integración paisajística las cuales serán incluidas en el diseño de la actuación y en su futuro proyecto de urbanización.*

*En la **normativa del Plan Parcial** se incorporarán como de obligado cumplimiento para el futuro proyecto de urbanización, los siguientes condicionantes:*

- La concreción, en relación con la vegetación y diseño adecuados, de las zonas verdes, favoreciendo la preservación de las especies.
- La obligación de la utilización de pavimentos drenantes.
- La consideración de la reutilización del agua de lluvia para riego, minorando así el consumo de este bien.
- Los condicionantes que se establecen en el Plan Local de Residuos, especialmente en la “Medida E2.2.3: Ordenar la ubicación de los contenedores atendiendo a la unificación de criterios de diseño del espacio público”.
- Los condicionantes para los servicios urbanos en relación con la jardinería, el sistema de riego, la red de saneamiento y pluviales, los firmes y pavimentos, y el alumbrado público, incluidos en el informe de la Dirección de Servicios Urbanos, Infraestructura y Sostenibilidad emitido el 7 de marzo de 2025 con código de validación 5ZEF6YYAXMM569FLQ79PJ4K7C.
- Los condicionantes para la ejecución de los vados peatonales y el diseño del vial peatonal prolongación de la calle Río Llobregat, y para la adecuación de las aceras ya existentes y la ejecución del carril bici. Todos ellos establecidos en el informe de la Sección de Movilidad Urbana de 7 de marzo de 2025 con código de validación GWMC5EEYK5T6SLNYENLLDRKG7.



- En la **normativa del Plan Parcial** se incorporarán como condiciones particulares para el **posterior desarrollo y programación del sector** (PAI), la necesidad de incluir las actuaciones de adecuación de las aceras existentes, la adecuación de la rotonda de la intersección de la calle Nervión con calle Río Sena y la intersección del vial de servicio Ronda Este con calle Río Sella con el objeto de mejorar la seguridad en la movilidad.

- *Los **planos de ordenación** se modificarán, de manera que quede representado tanto, el acceso y salida exclusivo para residentes desde el vial de servicio de la Ronda Este, como los nuevos accesos a los aparcamientos situados en la zona dotacional al noreste del sector. Se incluirán también la modificación de carril bici en la calle Villamargo y la definición de la rotonda de la intersección de la calle Nervión con calle Río Sena.* “

Dichas determinaciones han sido incluidas en la versión inicial y en la versión definitiva del Plan Parcial SR-Censal, tal y como consta en los informes emitidos en fecha 6 de mayo y 21 de julio de 2025 por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

III.- Obra en el expediente el informe de fecha 17 de julio de 2025, suscrito por la Arquitecta Municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por la Jefa de Sección, en funciones, relativo al resultado de las acciones de participación pública que se han realizado, en el que se concluye que *“el proceso de participación ha sido suficiente y acorde a la tramitación urbanística. Asimismo, en función de los resultados obtenidos se puede afirmar que la propuesta que realiza el Plan Parcial del SR-Censal ha tenido buena acogida”*.

Por otro lado se hace constar que, según el informe emitido por la Jefa de Sección de Gobierno Abierto, en funciones, en fecha 18 de julio de 2025, dentro del plazo de información pública se han presentado dos escritos de compañías suministradoras en los cuales se da respuesta a las consultas realizadas sin formular ninguna alegación a la propuesta del Plan.

Asimismo, se han incorporado al expediente los informes emitidos por los negociados municipales, los cuales se relacionan a continuación junto con los escritos presentados durante la información pública:

- Escrito presentado por la compañía suministradora NEG DIA CEGAS, S.A. en fecha 2 de junio de 2025 (2025-E-RE-36897), en el que informa que en la actualidad existen instalaciones de gas, propiedad de Nedgia Cegas, S. A. en el ámbito de actuación y que dispone de capacidad de canalización y suministro en los sectores susceptibles de ser urbanizados y/o edificados, ajustándose a los criterios técnico-económicos establecidos en la legislación vigente.

- Escrito presentado por la compañía I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en fecha 16 de junio de 2025 (2025-E-RE-40528), en el que insta a la apertura del correspondiente expediente urbanístico de solicitud de suministro eléctrico, cuestión a la que se procederá cuando se trámite el oportuno proyecto de urbanización, ello no obstante, se facilitan los datos requeridos en su escrito sin interrumpir la tramitación de este instrumento de ordenación.

- Informe de evaluación de impacto de género emitido por la Técnica del Negociado de Igualdad en fecha 6 de junio de 2025, en el que se realizan una serie de recomendaciones que no afectan a la ordenación propuesta y en el que se concluye que el desarrollo del Plan Parcial SR-Censal tendrá un potencial impacto de género positivo.

- Escrito de la Jefa del Negociado de Familia e Infancia de 7 de julio de 2025 en el que se da traslado de las opiniones de los niños, niñas y adolescentes respecto del contenido del Plan Parcial y que fueron consecuencia de la sesión informativa que tuvo lugar en el Pleno del Consejo Municipal de Infancia y Adolescencia el día 10 de junio de 2025, dichas observaciones no afectan a las determinaciones del Plan.

Por último, en fecha 30 de mayo de 2025 se solicitó informe al Servicio de Infraestructuras Educativas (fecha de entrada en la Dirección Territorial el día 3 de junio de 2025) respecto a la adecuación de la propuesta dotacional del Plan Parcial en relación con las necesidades educativas detectadas en la zona, petición que fue reiterada en fecha 25 de junio de 2025. Transcurrido el plazo de un mes, previsto en el artículo 60 TRLOTUP, sin que se



haya emitido por parte del mismo el correspondiente informe, procede, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 y 3 del referido precepto, continuar con la tramitación del procedimiento, presumiendo que éste ha sido emitido en sentido favorable, máxime si tenemos en cuenta que, con el objetivo de satisfacer la demanda educativa, en las dos parcelas dotacionales propuestas por el Plan Parcial cabe el uso educativo y se mantienen los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento vigente.

IV.- Dado que dichos informes no han supuesto ningún cambio en los documentos expuestos al público, la versión definitiva del Plan Parcial SR-Censal es la misma que se sometió a información pública y está integrada, siguiendo el orden de documentos establecido en el artículo 40 TRLOTUP, es la siguiente:

I. Documentación sin eficacia normativa.- (Cód. Validación: 37353FJWEZ2STHRMTWQHYSQC)

1. Memoria informativa y justificativa.

2. Estudio de Integración Paisajística.

3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1. Situación del ámbito del plan parcial SR-Censal y de la Red Primaria Adscrita Parque Almalafa.
- Plano nº2. Clasificación del suelo del ámbito de actuación.
- Plano nº3. Zonas de ordenación estructural del ámbito de actuación.
- Plano nº4. Ámbito de la actuación sobre los catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.
- Plano nº5. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde urbana.
- Plano nº6. Estado actual.

6.1. Estado actual. Plano topográfico del SR-Censal.

6.2. Estado actual. Plano topográfico de la R.P. Adscrita del Parque Almalafa.

- Plano nº7. Ámbito de la actuación sobre las instalaciones urbanas existentes.
- Plano nº8. Plano de afecciones y riesgos del ámbito de la actuación.

4. Inventario de edificaciones.

5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Anexos

- Anexo I. Ficha de zona: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector SR-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.



II. Documentación con eficacia normativa.- (Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW)

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.
- Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.
- Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.
- Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.
- Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.
- Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.
- Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.
- Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2. Ordenanzas particular de edificación y usos del suelo.

2.1. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

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

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1ª

III. Otra documentación.-

- Resumen ejecutivo.- (Cód. Validación: 67NJZ4CQYES9CPQ9FQQ5JHRPP)

- Informe Ambiental y Territorial Estratégico.- (con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMJDPZP2XE6).

V.- Suspensión de licencias y programas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del TRLOTUP, *“la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento”*, por lo que con la aprobación del Plan Parcial SR-Censal se levantará la suspensión de licencias y programas en el ámbito afectado por la modificación.

VI. Órgano competente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 del TRLOTUP, los Ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, y que el artículo 127.1.c) del mismo texto legal establece que corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Asimismo, según el artículo 123.2 LRBRL, el acuerdo plenario debe adoptarse por mayoría absoluta, motivo por el cual, en aplicación del artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre y, de conformidad con lo



dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los informes emitidos en fecha 21 de julio de 2025 por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por la Jefa de la Sección, en funciones, ambos conformados por el Director de urbanismo y el informe de la Secretaria General del Pleno, de fecha 22 de julio de 2025, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, se acuerda:

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad y que incluye la siguiente documentación:

I. Documentación sin eficacia normativa.- (Cód. Validación: 37353FJWEZ2STHRMTWQHYSQC)

1. Memoria informativa y justificativa.

2. Estudio de Integración Paisajística.

3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1. Situación del ámbito del plan parcial SR-Censal y de la Red Primaria Adscrita Parque Almalafa.
- Plano nº2. Clasificación del suelo del ámbito de actuación.
- Plano nº3. Zonas de ordenación estructural del ámbito de actuación.
- Plano nº4. Ámbito de la actuación sobre los catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.
- Plano nº5. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde urbana.
- Plano nº6. Estado actual.

6.1.Estado actual. Plano topográfico del SR-Censal.

6.2.Estado actual. Plano topográfico de la R.P. Adscrita del Parque Almalafa.

- Plano nº7. Ámbito de la actuación sobre las instalaciones urbanas existentes.
- Plano nº8. Plano de afecciones y riesgos del ámbito de la actuación.

4. Inventario de edificaciones.

5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Anexos

- Anexo I. Ficha de zona: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector SR-Censal.



- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

II. Documentación con eficacia normativa.- (Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW)

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.
- Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.
- Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.
- Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.
- Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.
- Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.
- Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.
- Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2. Ordenanzas particular de edificación y usos del suelo.

2.1. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

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

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1ª

III. Otra documentación.-

- Resumen ejecutivo.- (Cód. Validación: 67NJZ4CQYES9CPQ9FQQ5JHRPP)

- Informe Ambiental y Territorial Estratégico.- (con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMHPZP2XE6)

Segundo.- Levantar la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición dentro del ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

Tercero**.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia digital del acuerdo y del documento técnico completo a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Y para que así conste en el expediente correspondiente y continúe su tramitación, se expide la presente nota en la fecha indicada al margen, advirtiendo que la fecha de firma puede ser posterior a la fecha de la sesión.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ó
a

Anuncio

Aprobación del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad. Expediente: 74496/2023. RAIP 12040-2020.

El Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en sesión ordinaria de fecha 31 de Julio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente que se está tramitando para la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad y los siguientes,

ANTECEDENTES:

1.- En sesión ordinaria de 30 de enero de 2025 el Ayuntamiento Pleno acordó admitir a trámite la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana. Asimismo, acordó remitir la referida documentación a la Junta de Gobierno Local para que, en su condición de órgano ambiental, realizase el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial y formulase el correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

2.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 13 de marzo de 2025, emitió la resolución de Informe ambiental y territorial estratégico del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMH-JDPZP2XE6 y dispuso su tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), al tratarse de un plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en base a los criterios establecidos en el Anexo VIII del mismo. Dicha resolución fue publicada en fecha 8 de abril de 2025, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº10083, para su entrada en vigor.

3.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2025 se resolvió *“Someter a información pública, por plazo de cuarenta y cinco días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, la versión inicial del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana y el resto de documentación que lo acompaña (...)”* Dicho acuerdo fue publicado en el DOGV nº10106 de 13 de mayo de 2025.

4.- Finalizado el plazo de exposición pública, tal y como consta en el informe emitido por la Jefa de Sección de Gobierno Abierto, en funciones, en fecha 18 de julio de 2025, dentro del plazo previsto para ello se han presentado dos escritos por las compañías suministradoras NEG DIA CEGAS, S.A. y I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., y

TENIENDO EN CUENTA QUE:

1.- La tramitación de este Plan Parcial está sujeta a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.2 del TRLOTUP, el procedimiento a seguir para su aprobación es el establecido en los artículos 52, 53 y 61 de este texto refundido.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas se publicará en el boletín oficial de la provincia y entrará en vigor a los quince días de su publicación, previa remisión de una co-

pia digital a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (art.180.5 TRLO-TUP).

II.- Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

En sesión de 13 de marzo de 2025 la Junta de Gobierno Local de Castelló de la Plana, en su condición de órgano ambiental municipal, emitió la resolución de INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SR-Censal con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMHPZP2XE6 y dispuso que antes de su aprobación definitiva se incorporasen en la misma las determinaciones recogidas en el punto G de dicho informe, motivo por el cual, antes de la aprobación definitiva se deberá verificar que el documento ha tenido en cuenta todas esas consideraciones, las cuales se concretaban en:

"- Un Estudio Acústico que valore especialmente la afección generada por el tráfico que discurre a través de la ronda de circunvalación y establezca medidas para paliar sus efectos, las cuales serán incluidas en el diseño de la actuación y en su futuro proyecto de urbanización.

- Un Estudio de Integración Paisajística que analice este aspecto con detalle, estableciendo medidas para la mejora de la integración paisajística las cuales serán incluidas en el diseño de la actuación y en su futuro proyecto de urbanización.

- En la normativa del Plan Parcial se incorporarán como de obligado cumplimiento para el futuro proyecto de urbanización, los siguientes condicionantes:

- La concreción, en relación con la vegetación y diseño adecuados, de las zonas verdes, favoreciendo la preservación de las especies.

- La obligación de la utilización de pavimentos drenantes.

- La consideración de la reutilización del agua de lluvia para riego, minorando así el consumo de este bien.

- Los condicionantes que se establecen en el Plan Local de Residuos, especialmente en la "Medida E2.2.3: Ordenar la ubicación de los contenedores atendiendo a la unificación de criterios de diseño del espacio público".

- Los condicionantes para los servicios urbanos en relación con la jardinería, el sistema de riego, la red de saneamiento y pluviales, los firmes y pavimentos, y el alumbrado público, incluidos en el informe de la Dirección de Servicios Urbanos, Infraestructura y Sostenibilidad emitido el 7 de marzo de 2025 con código de validación 5ZEF6YYAXMM569FLQ79PJ4K7C.

- Los condicionantes para la ejecución de los vados peatonales y el diseño del vial peatonal prolongación de la calle Río Llobregat, y para la adecuación de las aceras ya existentes y la ejecución del carril bici. Todos ellos establecidos en el informe de la Sección de Movilidad Urbana de 7 de marzo de 2025 con código de validación GWMC5EEYK5T6SLNYENLLDRKG7.

- En la normativa del Plan Parcial se incorporarán como condiciones particulares para el posterior desarrollo y programación del sector (PAI), la necesidad de incluir las actuaciones de adecuación de las aceras existentes, la adecuación de la rotonda de la intersección de la calle Nervión con calle Río Sena y la intersección del vial de servicio Ronda Este con calle Río Sella con el objeto de mejorar la seguridad en la movilidad.

- Los planos de ordenación se modificarán, de manera que quede representado tanto, el acceso y salida exclusivo para residentes desde el vial de servicio de la Ronda Este, como los nuevos accesos a los aparcamientos situados en la zona dotacional al noreste del sector. Se incluirán también la modificación del carril bici en la calle Villamargo y la definición de la rotonda de la intersección de la calle Nervión con calle Río Sena. "

Dichas determinaciones han sido incluidas en la versión inicial y en la versión definitiva del Plan Parcial SR-Censal, tal y como consta en los informes emitidos en fecha 6 de mayo y 21 de julio de 2025 por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

III.- Obra en el expediente el informe de fecha 17 de julio de 2025, suscrito por la Arquitecta Municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por la Jefa de Sección, en funciones, relativo al resultado de las acciones de participación pública que se han realizado, en el que se concluye que *"el proceso de participación ha sido suficiente y acorde a la tramitación urbanística. Asi-*

mismo, en función de los resultados obtenidos se puede afirmar que la propuesta que realiza el Plan Parcial del SR-Censal ha tenido buena acogida.”

Por otro lado se hace constar que, según el informe emitido por la Jefa de Sección de Gobierno Abierto, en funciones, en fecha 18 de julio de 2025, dentro del plazo de información pública se han presentado dos escritos de compañías suministradoras en los cuales se da respuesta a las consultas realizadas sin formular ninguna alegación a la propuesta del Plan.

Asimismo, se han incorporado al expediente los informes emitidos por los negociados municipales, los cuales se relacionan a continuación junto con los escritos presentados durante la información pública:

- Escrito presentado por la compañía suministradora NEG DIA CEGAS, S.A. en fecha 2 de junio de 2025 (2025-E-RE-36897), en el que informa que en la actualidad existen instalaciones de gas, propiedad de Nedgia Cegas, S.A. en el ámbito de actuación y que dispone de capacidad de canalización y suministro en los sectores susceptibles de ser urbanizados y/o edificados, ajustándose a los criterios técnico-económicos establecidos en la legislación vigente.
- Escrito presentado por la compañía I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en fecha 16 de junio de 2025 (2025-E-RE-40528), en el que insta a la apertura del correspondiente expediente urbanístico de solicitud de suministro eléctrico, cuestión a la que se procederá cuando se tramite el oportuno proyecto de urbanización, ello no obstante, se facilitan los datos requeridos en su escrito sin interrumpir la tramitación de este instrumento de ordenación.
- Informe de evaluación de impacto de género emitido por la Técnica del Negociado de Igualdad en fecha 6 de junio de 2025, en el que se realizan una serie de recomendaciones que no afectan a la ordenación propuesta y en el que se concluye que el desarrollo del Plan Parcial SR-Censal tendrá un potencial impacto de género positivo.
- Escrito de la Jefa del Negociado de Familia e Infancia de 7 de julio de 2025 en el que se da traslado de las opiniones de los niños, niñas y adolescentes respecto del contenido del Plan Parcial y que fueron consecuencia de la sesión informativa que tuvo lugar en el Pleno del Consejo Municipal de Infancia y Adolescencia el día 10 de junio de 2025, dichas observaciones no afectan a las determinaciones del Plan.

Por último, en fecha 30 de mayo de 2025 se solicitó informe al Servicio de Infraestructuras Educativas (fecha de entrada en la Dirección Territorial el día 3 de junio de 2025) respecto a la adecuación de la propuesta dotacional del Plan Parcial en relación con las necesidades educativas detectadas en la zona, petición que fue reiterada en fecha 25 de junio de 2025. Transcurrido el plazo de un mes, previsto en el artículo 60 TRLOTUP, sin que se haya emitido por parte del mismo el correspondiente informe, procede, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 y 3 del referido precepto, continuar con la tramitación del procedimiento, presumiendo que éste ha sido emitido en sentido favorable, máxime si tenemos en cuenta que, con el objetivo de satisfacer la demanda educativa, en las dos parcelas dotacionales propuestas por el Plan Parcial cabe el uso educativo y se mantienen los criterios de ordenación establecidos en el planeamiento vigente.

IV.- Dado que dichos informes no han supuesto ningún cambio en los documentos expuestos al público, la versión definitiva del Plan Parcial SR-Censal es la misma que se sometió a información pública y está integrada, siguiendo el orden de documentos establecido en el artículo 40 TRLOTUP, es la siguiente:

1. Documentación sin eficacia normativa.- (Cód. Validación: 37353FJWEZ2STHRMTWQHYSQC)
1. Memoria informativa y justificativa.
2. Estudio de Integración Paisajística.
3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, que incluyen los siguientes:
 - Plano nº1. Situación del ámbito del plan parcial SR-Censal y de la Red Primaria Adscrita Parque Almalafa.
 - Plano nº2. Clasificación del suelo del ámbito de actuación.
 - Plano nº3. Zonas de ordenación estructural del ámbito de actuación.

- Plano nº4. Ámbito de la actuación sobre los catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.
 - Plano nº5. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde urbana.
 - Plano nº6. Estado actual.
 - 6.1.Estado actual. Plano topográfico del SR-Censal.
 - 6.2.Estado actual. Plano topográfico de la R.P.
Adscrita del Parque Almalafa.
 - Plano nº7. Ámbito de la actuación sobre las instalaciones urbanas existentes.
 - Plano nº8. Plano de afecciones y riesgos del ámbito de la actuación.
4. Inventario de edificaciones.
5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Anexos

- Anexo I. Ficha de zona: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector SR-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

II. Documentación con eficacia normativa.- (Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW)

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.
- Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.
- Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.
- Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.
- Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.
- Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.
- Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.
- Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

2.1.Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

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

2.3 Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1^a

III. Otra documentación.-

- Resumen ejecutivo.- (Cód. Validación: 67NJZ4CQYES9CPQ9FQQ5JHRPP)

- Informe Ambiental y Territorial Estratégico.- (con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMHH-DPZP2XE6).

V.- Suspensión de licencias y programas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del TRLOTUP, *“la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento”*, por lo que con la aprobación del Plan Parcial SR-Censal se levantará la suspensión de licencias y programas en el ámbito afectado por la modificación.

VI. Órgano competente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 del TRLOTUP, los Ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, y que el artículo 127.1.c) del mismo texto legal establece que corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Asimismo, según el artículo 123.2 LRBRL, el acuerdo plenario debe adoptarse por mayoría absoluta, motivo por el cual, en aplicación del artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funciona-

miento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los informes emitidos en fecha 21 de julio de 2025 por la Arquitecta municipal de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial y por la Jefa de la Sección, en funciones, ambos conformados por el Director de urbanismo y el informe de la Secretaria General del Pleno, de fecha 22 de julio de 2025, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, se acuerda:

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SR-Censal del municipio de Castelló de la Plana, situado en la zona sureste del núcleo urbano y colindante a los suelos urbanos consolidados de la ciudad y que incluye la siguiente documentación:

I. Documentación sin eficacia normativa.- (Cód. Validación: 37353FJWEZ2STHRMTWQHYSQC)

1. Memoria informativa y justificativa.

2. Estudio de Integración Paisajística.

3. Planos del estado actual y de afecciones del territorio, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1. Situación del ámbito del plan parcial SR-Censal y de la Red Primaria Adscrita Parque Almalafa.
- Plano nº2. Clasificación del suelo del ámbito de actuación.
- Plano nº3. Zonas de ordenación estructural del ámbito de actuación.
- Plano nº4. Ámbito de la actuación sobre los catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.
- Plano nº5. Ámbito de la actuación sobre la infraestructura verde urbana.
- Plano nº6. Estado actual.
 - 6.1. Estado actual. Plano topográfico del SR-Censal.
 - 6.2. Estado actual. Plano topográfico de la R.P. Adscrita del Parque Almalafa.
- Plano nº7. Ámbito de la actuación sobre las instalaciones urbanas existentes.
- Plano nº8. Plano de afecciones y riesgos del ámbito de la actuación.

4. Inventario de edificaciones.

5. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Anexos

- Anexo I. Ficha de zona: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector SR-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

II. Documentación con eficacia normativa.- (Cód. Validación: 6RPJZPYHCKNSK5F2D3XAJ4KWW)

1. Planos de Ordenación y plano de conjunto refundido, que incluyen los siguientes:

- Plano nº1.1. Infraestructura verde urbana del sector SR-Censal.
- Plano nº1.2. Infraestructura verde detalle del sector SR-Censal.
- Plano nº2. Dotaciones públicas del sector SR-Censal.
- Plano nº3. Subzonas de ordenación pormenorizada del sector SR-Censal.
- Plano nº4. Ordenación pormenorizada propuesta del sector SR-Censal.
- Plano nº5.1. Secciones viarias orientativas del sector SR-Censal.
- Plano nº5.2. Detalle de ordenación y zona verde sobre ortofoto del sector SR-Censal.
- Plano nº6. Red de espacios comunes del sector SR-Censal.

2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

2.1. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

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

2.3. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

2.4. Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1ª

III. Otra documentación.-

- Resumen ejecutivo.- (Cód. Validación: 67NJZ4CQYES9CPQ9FQQ5JHRPP)

- Informe Ambiental y Territorial Estratégico.- (con código de validación ARE4D6RJLH4RKYMJJ-DPZP2XE6).

Segundo.- Levantar la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición dentro del ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia digital del acuerdo y del documento técnico completo a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

El número de inscripción del Plan Parcial en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico es el RAIP 12040-2020.

Castelló de la Plana, en 12 de agosto de 2025

(Documento firmado electrónicamente al margen por el Secretario General de la Administración Municipal, Eduardo G. Pozo Bouzas (Decreto de Alcaldía 2025-6255).

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

Artículo 2. NORMATIVA APLICABLE

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

Artículo 3.- DOCUMENTOS

El Plan Parcial está compuesto de los siguientes documentos:

- Documentación sin eficacia normativa:

- Memoria informativa y justificativa
- Estudio de integración paisajística
- Planos de estado actual y de afecciones del territorio
- Inventario de edificaciones existentes
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica

- Anexo I. Ficha de zona del PGE: Suelo Urbanizable. Zona de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE).
- Anexo II. Ficha de gestión del PGE del sector SR-Censal del PGE.
- Anexo III. Plano esquema orientativo de los criterios de ordenación y ejecución del sector Sr-Censal.
- Anexo IV. Estudio de impacto de género e infancia.
- Anexo V. Estudio acústico.

- Documentación con eficacia normativa:

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

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada EDA-3A

Ficha de subzona de ordenación pormenorizada TRA-1A

Artículo 4. INCOMPATIBILIDADES DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

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

Artículo 5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

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

TÍTULO II. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Artículo 6. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

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

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

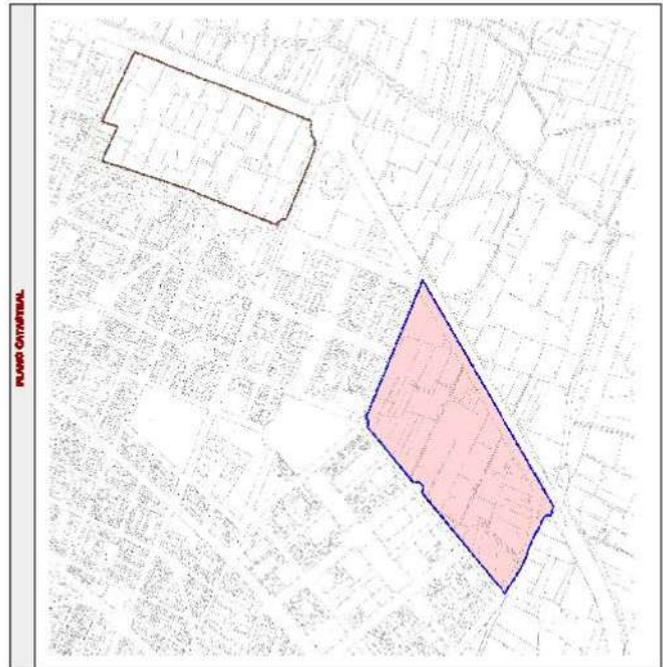
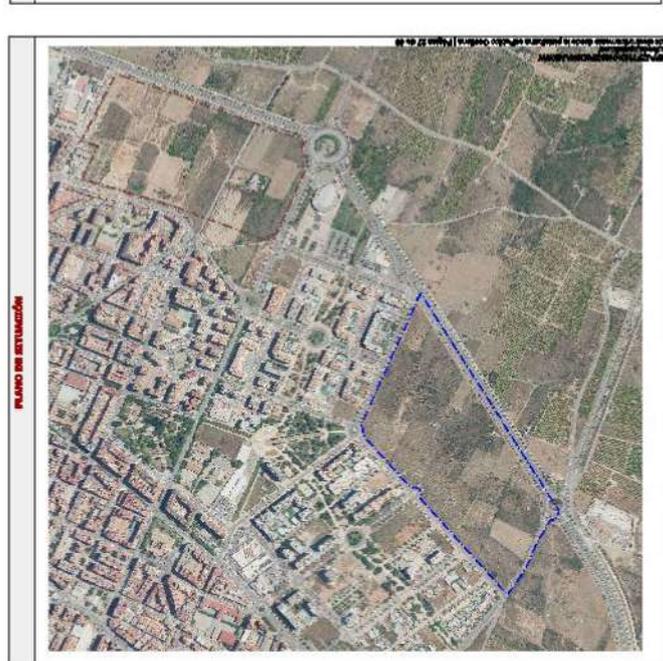
Las condiciones de la edificación se encuentran incluidas en las fichas de subzona de ordenación EDA-3A y TRA-1A, que se encuentra en el Anexo I de este documento normativo.

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

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

ANEXO I

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

<p>PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p>	<p>FICHA DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p>
<p>PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>MÓDULO REGULADOR</p> <p>CLASIFICACIÓN: URBANIZACIÓN SISTEMA DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN ABASTA TIPOLOGÍA: RECONSTRUCCIÓN, BARRIO NUEVO</p> <p>LEY REGULADORA: Ley 2/1987, de 14 de mayo, de la Ley de Urbanificación, modificada por la Ley 2/2001, de 27 de febrero, de modificación de la Ley de Urbanificación, y la Ley 4/2004, de 10 de marzo, de modificación de la Ley de Urbanificación.</p>	<p>PLANO SITUACIONAL</p>  <p>PLANO DE SITUACIÓN</p> 
<p>SECTOR: ADMINISTRACIÓN CASTELLÓN DE LA PLANA</p>	

FICHA DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESTABO ACTUAL, AFECIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

SR-CENSAI

A.- Estado actual de los terrenos.
Se trata de un ámbito que se encuentra en un estado de abandono configurado una zona de bové de tipo residual. En el ámbito existen edificaciones que se encuentran en estado ruinoso.

B.- Afeciones y riesgos.
No figuran afectaciones en este sector.

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

Documento creado por el Ayuntamiento de Castellón de la Plana en el marco del desarrollo de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SR-CENSAI

EXCMO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓN DE LA PLANA

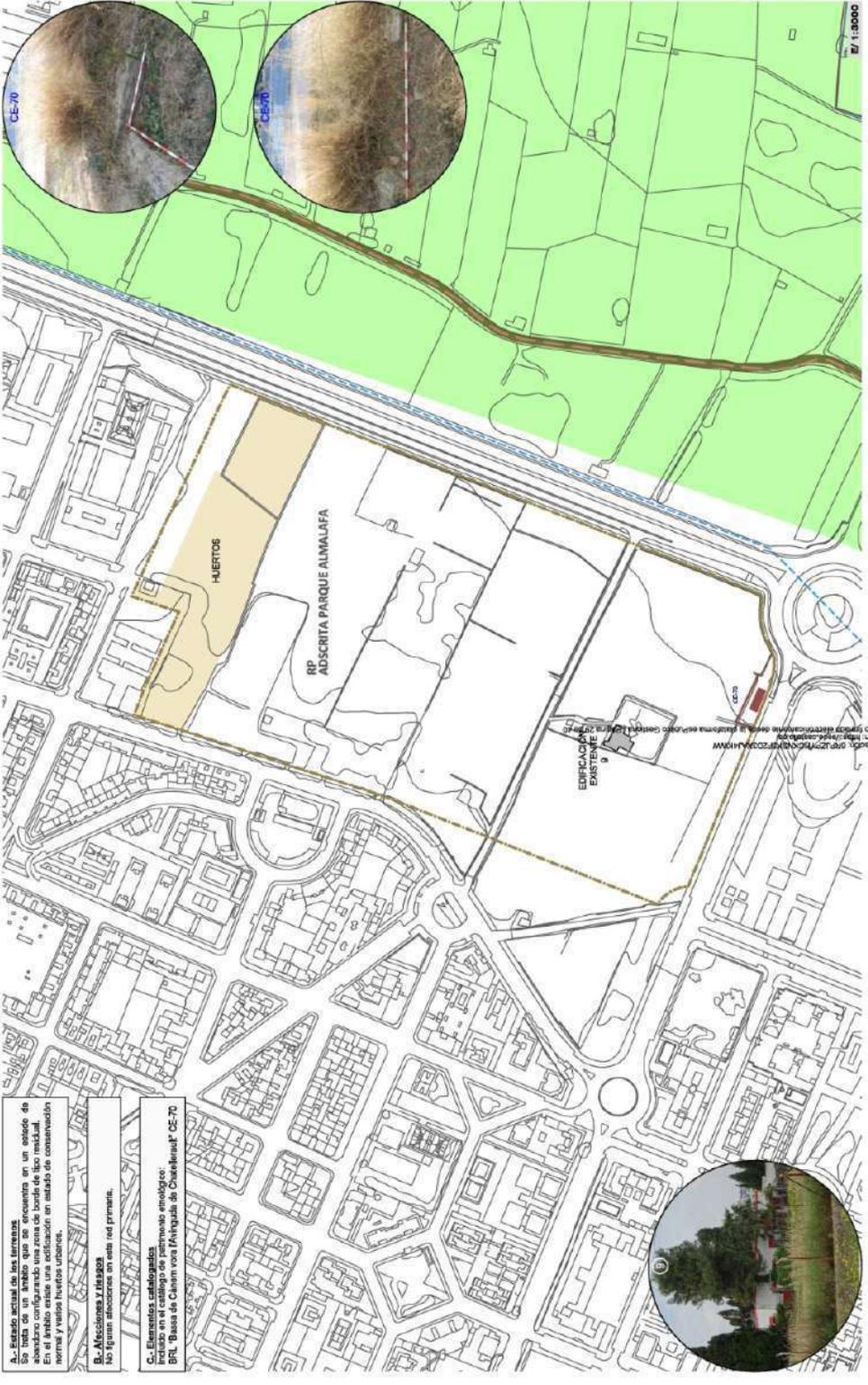
E/ 1:2000

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RP ADSCRITA PARQUE ALMALAFA

ESTADO ACTUAL, AFECTACIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

FICHA DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA



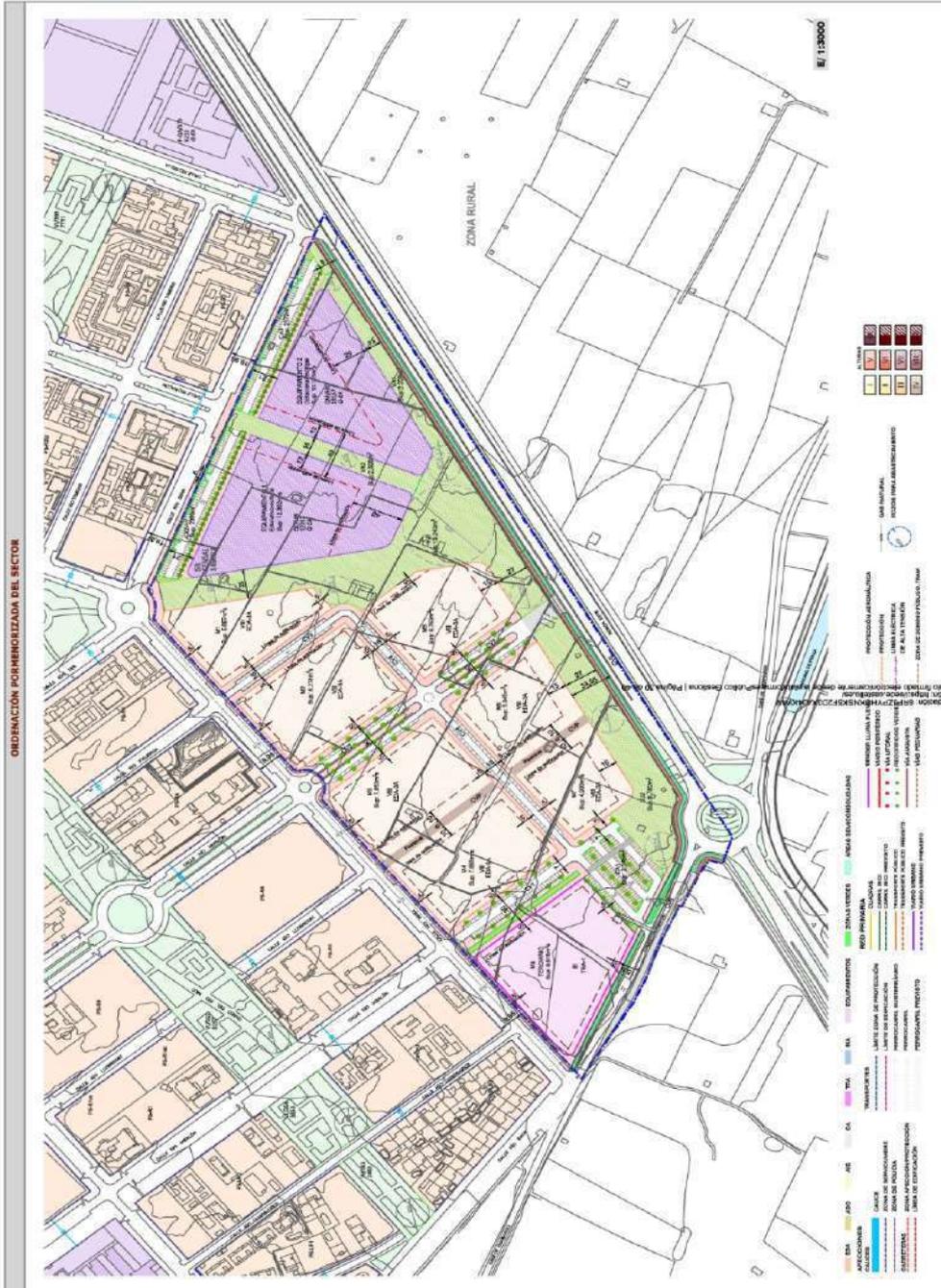
- A.- Estado actual de las terrazas**
Se trata de un ámbito que se encuentra en un estado de abandono configurado una zona de borde de tipo residual. En el ámbito existe una edificación en estado de conservación normal y varios locales urbanos.
- B.- Afiliaciones y riesgos**
No figura asociación en esta red primaria.
- C.- Elementos catalogados**
Incluido en el catálogo de patrimonio etnológico: IRII. Balsa de Calatrava (Itinerario de Castellón) CE-70

EXCMO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓ DE LA PLANA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

FICHA DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA



EXCMO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓ DE LA PLANA

<p>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p>	<p>1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</p> <p>El Plan Parcial, establece la ordenación de este sector, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan General (Estructural), que figura en su ficha correspondiente, al IES (que se considera un máximo, no necesariamente agotado), al uso y las tipologías de edificación establecidas en ella.</p> <p>a.- Tratamiento del paisaje y de los elementos de la infraestructura verde</p>  <p>La ordenación garantiza el tratamiento de las zonas de integración de las actividades recogidas en el Estudio de Integración Paisajística y de la preservación y continuidad de la infraestructura verde definidas en los planes de la serie A Infraestructura verde urbana Integración Paisajística y de Integración Paisajística recogidas en el capítulo 4 de las ordenanzas del mismo Plan.</p> <p>De conformidad con el Estudio de Integración Paisajística los elementos próximos al sector que componen el paisaje urbano de infraestructura verde próxima son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La unidad de paisaje de alto valor UPA4 cativos de la plana, colindante al sector y que incorpora el Paisaje de Relevancia Regional PRR 35 "Fuera de la Plana de Castelló". - Recintos verdes: Camí de Viniarnarq, Bords de circumvalació, Calle Río Nerón, Camí del Pasen Río Nils y calle Río Siva, Camí de Sant Jozep - Conectores hidrológico-terrestre Mayo: Barranco de Freja - Espacio público. <p>- La unidad de paisaje de alto valor UPA4 cativos de la plana, colindante al sector y que incorpora el Paisaje de Relevancia Regional PRR 35 "Fuera de la Plana de Castelló".</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recintos verdes: Camí de Viniarnarq, Bords de circumvalació, Calle Río Nerón, Camí del Pasen Río Nils y calle Río Siva, Camí de Sant Jozep - Conectores hidrológico-terrestre Mayo: Barranco de Freja - Espacio público.
<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>c.- Medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.</p> <p>En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por la peligrosidad de inundación. No obstante se prevé la utilización de pavimentos drenantes.</p> <p>d.- Medidas para minimizar el riesgo de erosión potencial.</p> <p>En este caso, no es necesario tomar ningún tipo de medida puesto que no está afectado por riesgo de erosión.</p> <p>e.- Condiciones de conexión</p> <p>- Condiciones puntuales:</p> <p>Se crean itinerarios puntuales accesibles que garanticen el uso y la circulación de forma segura entre la nueva zona y la zona de infraestructura verde próxima y las conexiones con las calles Río Cladubert, Río Japudin, Río Llobregat, Río Nerón, Río Siva y Río Siva. Se crean itinerarios puntuales accesibles que garanticen el uso y la circulación de forma segura entre la nueva zona y la zona de infraestructura verde próxima y las conexiones con las calles Río Cladubert, Río Japudin, Río Llobregat, Río Nerón, Río Siva y Río Siva. Se crean itinerarios puntuales accesibles que garanticen el uso y la circulación de forma segura entre la nueva zona y la zona de infraestructura verde próxima y las conexiones con las calles Río Cladubert, Río Japudin, Río Llobregat, Río Nerón, Río Siva y Río Siva.</p> <p>- Sección desde calle Río Siva:</p> <p>En la actualidad, la calle Río Siva, tiene entre la calle Río Siva y Río Ter, presenta una sección viaria con estacionamiento en lado oeste, con un carril de circulación sentido sur y dos carriles de circulación sentido norte. Por otro lado, la acera en la parte derecha al ámbito de actuación presenta una línea de árboles y una anchura inferior a 2 metros.</p> <p>Por lo tanto, al efecto de mejorar la ordenación del tráfico se adecuara las aceras orientadas hacia el ámbito de actuación que presenten un ancho inferior a 2 metros y se mejorará la señalización y mantillos en las intersecciones al efecto de poder habilitar los pasos peatonales y habilitar la siguiente propuesta de sección viaria:</p> <p>- Propuesta de intersección: calle Río Nerón con Río Siva:</p> <p>Revisada la intersección en planimetría existente en la calle Río Nerón con Río Siva se comprueba que actualmente el diseño geométrico de la intersección no es adecuado para garantizar la seguridad de los usuarios de la vía. Por lo tanto, se propone una intersección de tipo "T" que permita un mejor flujo de tráfico y mejorar el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.</p> <p>- Intersección: calle Río Siva con calle Río Siva:</p> <p>La zona Este con calle Río Siva, se contempla que actualmente presenta un diseño que puede provocar retrasos en el acceso vial de servicio de la zona Este, por lo que, se considera que se efectúen las necesarias mejoras en el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.</p> <p>2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.</p> <p>El objetivo fundamental con el desarrollo del sector SR-Censal es facilitar la expansión de la ciudad en la parte sureste del casco urbano, en un área que ya ha quedado catalogada por la ordenación, definiendo una zona de uso residencial y de parque público que permita un mejor flujo de tráfico y mejorar el diseño y las condiciones de seguridad de la intersección.</p> <p>También, se mejora el acceso a la ciudad desde la ronda a través del Camí de Viniarnarq, que en la actualidad presenta deficiencias.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se configura el borde urbano en el límite sureste de la ciudad, completando ámbitos semiurbanizados y otorgando implantaciones más densas. - Se favorece la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos y se potencia la incorporación de una red de "recintos verdes" que conectan las principales zonas verdes y equipamientos. - Se obtienen los terrenos del Parque Almalfà para crear una nueva zona verde que potencia el recorrido verde de la ronda de Viniarnarq y mejora la integración de la ciudad en el borde urbano. Asimismo, se incrementa el estacionamiento de zona verde por habilitación y mejora la integración de la ciudad en el borde urbano. - Se genera ámbitos nuevos de estancia y de relación con las zonas verdes de la ordenación del sector y con terrenos del Parque Almalfà para el disfrute de la ciudadanía. Además de nuevos equipamientos públicos, entre ellos un dotacional docente. - Se mejora la calidad del medio urbano y se fomenta la movilidad sostenible, al crear más recorrido de carril bici y de conexiones peatonales. <p>Dada su ubicación, se propone de un sector de densidad alta, que presente alta continuidad en un entorno urbanizado de alta densidad también y con edificación abierta. Por todo ello, se define un sistema de ordenación abierta de edificación abierta también con los ordenamientos ED-3A y TDA-1A. Se bollean las dotaciones al noroeste del sector y una zona verde continua a lo largo del límite del sector con la ronda de circumvalación.</p> <p>El uso terciario, aunque también se encuentra en las plantas bajas de las viviendas residenciales, se concentra en la manzana ubicada al sur del sector conciliando con la zona de menor altura y una mayor accesibilidad desde la ronda.</p> <p>No existan afectaciones en el ámbito.</p>	



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FICHAS DE SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

MEDICIÓN	ALTERNAS	ORDENANZA	SUPERFICIE META (m ²)	EDF. RESIDENCIAL	EDF. TERCIARIO	EFICACIDAD
M1	VII	EDA-3A	8.997,00	14.892,20	306,71	18.522,61
M2	VII	EDA-3A	8.278,00	21.791,62	734,82	22.526,44
M3	VII	EDA-3A	7.883,00	30.977,82	997,09	21.389,91
M4	VII	EDA-3A	6.783,00	47.186,20	1.562,42	20.429,62
M5	VII	EDA-3A	6.783,00	17.803,42	503,34	18.420,76
M6	VII	EDA-3A	5.945,00	15.366,01	518,85	16.925,66
M7	VII	EDA-3A	4.900,00	12.899,12	434,89	13.334,98
M8	II	TBA-1	9.615,00	9.615,00	8.816,00	8.615,00
ZONA VERDE						
		V1	13.242			
		V2	1.114			
		V3	2.126			
		V4	2.205			
EQUIPAMIENTO						
		E01	12.392			
		E02	10.197			
		E03	22.490			
APARCAMIENTO						
		CA1	3.245			
		CA2	7.880,80			
		CA3	2.232			
VÍALES						
		CV	36.881			
		OTROS VÍALES (VÍAS VERDES, VÍAS VERDES VERDE, VÍAS VERDES VERDE, VÍAS VERDES VERDE, VÍAS VERDES VERDE, VÍAS VERDES VERDE)	1.114			
TOTAL			148.892,00	124.238,60	13.866,40	138.044,00

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

Subzona de ordenación	Superf. pta (m ²)	Edificabilidad total (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad terciaria (m ²)	Edificabilidad terciaria
EDA-3A (Residencial)	47.192	128.439	124.239,6	4.199,47 (Planta baja)	
TBA-1A (Terciario)	9.615	9.615	-	9.615 (Planta B)	
Total	56.807	138.054	124.239,6	13.804,6	

Además, se reserva un 30% de la edificabilidad residencial (37.271,86 m²) para viviendas de protección pública (VPP). Se reserva el proyecto de reparcelación cuando se establezca su localización.

Edificabilidad residencial	Edificabilidad (m ²)	Número de viviendas(*)
Vivienda de protección pública (VPP)	37.271,86	371
Vivienda libre	86.967,72	756
Total	124.239,6	1.127

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

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

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

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

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

USO DOTACIONAL	NO DOTACIONAL PÚBLICO (EV + EQ)	USO RESIDENCIAL	USO TERCIARIO	SUPERFICIES MÍNIMA EXIGIDAS	TOTAL (m ²)	SUPERFICIES Ordenación propuesta
VIAARIO (EV + EQ)	35 m ² /100 m ² TERRES	124.238,6 m ²	13.866,4 m ²	13.804,6 m ²	43.464 m ²	47.307 m ² (Cumple)
ZONA VERDE	15 m ² /100 m ² TERRES	18.636 m ²	4 m ² /100 m ² TERRES	19.188 m ²	24.798 m ² (Cumple)	24.798 m ² (Cumple)
EQUIPAMENTOS (*)	Rescto	-	-	-	-	-

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR SR-CENSAI	
Mínimas para uso residencial	943 plazas
Mínimas para uso terciario	893 plazas
1 plaza/100 m ² TER	129 plazas
TOTAL	1.925 plazas

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
ZONA VERDE	SUPERFICIE META (m ²)
V1	13.242
V2	1.114
V3	2.126
V4	2.205
TOTAL ZV	18.687
EQUIPAMENTOS	SUPERFICIE META (m ²)
E01	12.392
E02	10.197
TOTAL EQ	22.589
COMUNICACIONES	SUPERFICIE META (m ²)
RED VIARIA	36.881
CV	1.114
OTROS VÍALES (VÍAS VERDES, VÍAS VERDES VERDE, VÍAS VERDES VERDE, VÍAS VERDES VERDE)	1.114
TOTAL VI	39.109
APARCAMIENTO	SUPERFICIE META (m ²)
CA1	3.245
CA2	7.880,80
CA3	2.232
TOTAL CA	13.357,80
TOTAL COMUNICACIONES	49.366,80
TOTAL	92.262,60

(*) No se llega al mínimo de plazas de aparcamiento puesto que talan 261 plazas. No obstante, el punto 4.4 del anexo IV del TRLOTUP permite disminuir el número de plazas de aparcamiento cuando se garantiza la movilidad más sostenible en las actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inductivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo III de este texto regulador y que se garantiza que las necesidades de comunicación de las actuaciones de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

En nuestro caso y con nuestra ordenación propuesta queda justificada la clara intención puesto que en todas las actuaciones pormenorizadas:

- Favorece una movilidad más sostenible.
- La banda verde forma parte de la infraestructura verde asociada al recorrido verde que linda con la zona de comunicación y concebido como la "ruta del coleccionista", además de conectar las futuras equipaciones con el paseo del Río Nilo.
- Es coherente con la red de espacios comunes.
- Tenemos una mayor superficie de zona verde que la exigida por el anexo IV por lo que mejora el mínimo exigido por los estándares de calidad urbana de la actuación del sector.

Conforme al artículo 1.1 del anexo IV del TRLOTUP, la ordenación pormenorizada del sector SR-Cencai cumple con el principio general de la regulación de los estándares urbanísticos que se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A los efectos de este estudio adicional (EAD) del IV SR-Cencai resulta un valor de 1,4958 m²/m² de edificabilidad, obtenido de la relación entre las superficies de dotación pública y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

$IEG = 138.044 \text{ m}^2 / 92.262 \text{ m}^2 = 1,4958 \text{ m}^2/\text{m}^2$

SR - CENSAI

ECRCHO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓN DE LA PLANA



La red de agua en el lugar debe poder abastecer con una capacidad suficiente, teniendo en cuenta la demanda, etc.

La red de agua se proyectará atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1009/2003, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las aguas y se modifican algunas normas técnicas que regentan la gestión del agua.

RESERVA DE SANEAMIENTO Y REUTILIZACIÓ

Las zonas de saneamiento y depuración se proyectarán atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1009/2003, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las aguas y se modifican algunas normas técnicas que regentan la gestión del agua.

El abastecimiento de agua potable se proyectará atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1009/2003, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las aguas y se modifican algunas normas técnicas que regentan la gestión del agua.

En la zona del sector se considerará necesario la instalación de los depósitos de reserva de agua potable, atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1009/2003, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las aguas y se modifican algunas normas técnicas que regentan la gestión del agua.

El suministro de agua se proyectará atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1009/2003, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las aguas y se modifican algunas normas técnicas que regentan la gestión del agua.

RESEÑA Y FUNDAMENTACIÓ

Este Plan de Ordenación y Promoción Territorial se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11.1.a) del Real Decreto 1009/2003, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las aguas y se modifican algunas normas técnicas que regentan la gestión del agua.

ANEXO I

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

INDICE

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO II

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO III

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO IV

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO V

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO VI

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO VII

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

El presente documento describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO VIII

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO IX

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO X

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO XI

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO XII

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO XIII

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO XIV

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO XV

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

ANEXO XVI

Este anexo describe las características técnicas de las obras de infraestructura pública, la instalación de nuevas cuencas de captación y producción, y mantenimiento para asegurar la continuidad de normal funcionamiento y control eléctrico.

Table with 2 columns: Description and Value. Rows include: Superficie compatible del sector (149.052,26), Superficie total Parcelas Adscritas (122.256 m2), Superficie Área de Impacto (251.848 m2).

Con la ordenación del sector se garantiza una superficie total de 138.644 m2 y una superficie bruta de 269.002 m2, por lo que el aumento en términos de superficie es de 130.398 m2 respecto a la superficie compatible por el POC.

La superficie compatible del sector (POT) coincide con la superficie de terrenos incluidos en el ámbito del sector porque no existe ninguna condición pública de venta que se imponga y que se refleje en la ordenación territorial por el POC.

Por tanto, se garantiza el derecho de adquisición plena de los terrenos incluidos en el ámbito del sector por el POC, así como el derecho de adquisición plena de los terrenos incluidos en el ámbito del sector por el POC.

Table with 2 columns: Description and Value. Rows include: Superficie compatible del sector (149.052,26), Superficie total Parcelas Adscritas (122.256 m2), Superficie Área de Impacto (251.848 m2), etc.



9. SECCIONES VIARIAS PROPUESTAS.
Las secciones de esta ficha son orientativas.

Alzaco Calle C/ Río Seta

EXISTENTE CON MODIFICACIONES 20.00

Alzaco aproximativo layout de los experimentos Calle Seta

Alzaco Calle C/ Río Seta 23.00 VARIABLE

Alzaco Calle C/ Río Jabalón

Alzaco Calle C/ Río Herón

Alzaco Calle C/ Río

El presente documento es de carácter informativo y no tiene validez jurídica. Para más información, consulte el sitio web de la Diputación Provincial de Castellón de la Plana.

ANEXO II

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

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL SECTOR SR-CENSAL

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

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

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

OTRAS CONDICIONES

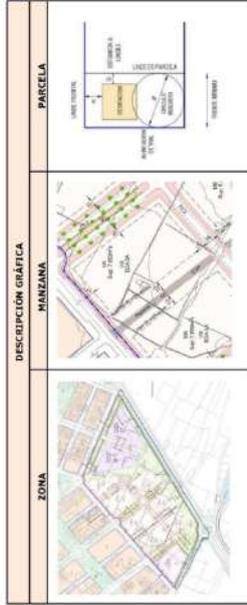
Normas particulares de aplicación, además de las que se establezcan en el presente Plan, serán las siguientes:

- Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP.
- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP).
- Normas de uso de plantas (capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (casado de las ordenanzas del POP).
- Catálogo de Protecciones del PCE en el caso de aborrimientos catalogados.
- NULO del PCE, Título VII, capítulo I: Zona Urbana Residencial (ZUR-RE)

Zona del Itinerari: Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados adyacentes), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa.

Voladures: Se regula en el artículo 2.2.3.3. El cobajo del volado con huecos en más del 30 % de su superficie se refiere al plano vertical de fachada (frente de fachada) y no desde un plano lateral.

Tratamiento de la parcela: Con el objeto de garantizar la sostenibilidad ecológica de la infraestructura verde urbana, las áreas adyacentes al interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial atención a su diseño. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y maximizando el sellado del suelo.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA	
Subzona de ordenación urbanística: EDIFICACIÓN ABIERTA	Código: EDA-3A	Uso: Residencial múltiple	
Regulación de edificación: Edificación aislada	Tipología edificación: Bloque aislado	Regulación de edificación: Bloque exento	
USOS COMPATIBLES			
RESIDENCIAL	Permitidos (nº, 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple		
INDUSTRIAL	Prohibido		
TERCIARIO	<p>Comercial (CO): Permitidos todos excepto 2.6.2.a, 5 y 2.6.2.a.6.</p> <p>Administrativo (AO): Permitidos todos</p> <p>Residencial público (RP): Permitidos todos excepto 2.6.2.a, 7 y 2.6.2.a.3. En el terreno adyacente al plano bajo se prohíbe todo el uso residencial público.</p> <p>Buñols concertada (BC): - Actividades culturales. Permitidos todos excepto 2.6.2.1.c - Actividades deportivas. Permitidos todos. - Establecimientos infantiles. Permitidos todos. - Actividades de ocio y entretenimiento. Sólo permitidos el 2.6.2.7.a - Actividades hosteleras y de restauración. Permitidos todos.</p> <p>Avanzamiento (AP): Permitidos todos.</p> <p>Deportivo (DO): Permitidos todos</p> <p>Sanitario-asistencial (SA): Permitidos todos</p> <p>Infraestructuras-accesos urbanos (IA): Permitidos todos excepto 2.1.3.2.b</p>		
PARCELA		PARAMETROS URBANÍSTICOS	
Parcela mínima: 1.500 m ² . Frente mínimo de parcela: 25 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 25 m.		INTENSIDAD Coficiente de edificabilidad mín.: 2,72 m ² /m ² . (*2) Coficiente de ocupación: 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vías o zona verde pública: La señalada en los planos de la serie "O" de planos y "A" de secciones. Distancia mínima a zonas verdes: La señalada en los planos de la serie "O" de planos y "A" de secciones. Separación mínima entre edificaciones de parcelas: 12 m (puede reducirse hasta 6 m en caso de un volaje entre los frentes de fachada de > 15m)		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 5. (determinado en las regulaciones) Altura máxima reguladora: La señalada en los planos de la serie "O" de planos y "A" de secciones. Coficiente de ocupación, según el número de plantas (An. 3.1.1).	

056_Midiana: 09/27/21 09:59:27 2023X446W
 Consultar Breve descripción de contenidos que se publican en el Portal de Datos Abiertos de la Diputación Provincial de Castellón.



PLAN DE ORDENACIÓN FORTIFICADA		FICHAS DE SUBZONA	
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO	Código: TBA-1A	Tipología edificatoria: Residencial	Uso característico: Residencial
Sistema de ordenación: Edificación aislada			

USOS COMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la parcela. No se permite la explotación económica ni la transformación de las parcelas. Permisos se otorgan únicamente las condiciones (ver 2.4 ordenanzas): Tipos: In - A1 - T8 - E5 Actividad: LA, DR, - AI en superficies > 200 m ²
INDUSTRIAL	
TERCIARIO	Comercial (CO): Permitidos todos excepto 2.6.2.a.5 y 2.6.2.a.6. Administrativa (AD): Residencial público (RP): Permitidos todos excepto 2.6.2.a.2 y 2.6.2.a.3. Pública consumo (PC): Actividades recreativas y socioculturales: - Actividades culturales, Permisos todos. - Actividades deportivas, Permisos todos. - Actividades forales y parques de (prohibidos el resto) - Establecimientos infantiles, Permisos todos - Actividades recreativas y de ocio: Permisos todos - Actividades de ocio y entretenimiento: Solo permitido 2.9.2.7.2 y 2.9.2.7.a (prohibidos el resto) - Actividades hoteleras y de restauración Permisos todos. Espectáculos públicos: Permisos todos excepto 2.9.2.3, 2.9.2.4 y 2.9.2.5 Aparcamiento (AC) Dogs (DO) Servicio asistencia (SA) Infraestructuras servicios urbanos (INE) Permisos todos excepto 2.13.2.b

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 300 m ²	Coefficiente máximo de edificación: 1,00 m ² /m ² s
Frontal mínima de parcela: 25 m.	Coefficiente máximo de ocupación: 80%
POSESIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Distancia mínima a vial o zona verde pública: - En los planes de la serie "Urbanística y Infraestructuras" Distancia mínima al resto de linderos: 5 m. Salvo que existiere acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	
VOLUMEN Y FORMA	
Número máximo de plantas: 3 - Se exceptúan las edificaciones contempladas en las ordenanzas generales, según el número de plantas (ver 3.3.1).	

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:
- Ordenanzas de edificación y ordenación de la parcela del capítulo 3 de las ordenanzas del POP.
- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de las ordenanzas del POP).
- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4 de las ordenanzas del POP) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Infraestructura Verde Urbana) del POP.
- Capítulo de Infraestructuras del PGE en el caso de asentamientos caraterizados.
- NNUJ del PGE, Título VII, capítulo III; Zona Urbanizada Termini (ZUR-TK)
Reservaciones de la edificación: No se permite en esta zona de reservas de construcción alguna por encima de la resalta, excepto rebajo, terraza decorativa o decorativa, que preparen un diseño unitario del conjunto.
Interior de la parcela: Con el objeto de garantizar la conectividad ecológica de la infraestructura verde urbana, las zonas ajardinadas del interior de la parcela favorecerán la preservación de especies de interés, por lo que se deberá prestar especial interés. Se procurará un tratamiento natural de la parcela, incorporando vegetación y arbolado, y minimizando el sellado del suelo.



Castellón de la Plana, a 12 de agosto de 2025

Castellón de la Plana, a 12 de agosto de 2025

Secretario General de la Administración Municipal, por Decreto de Alcaldía 2025-6255, EDUARDO G. POZO BOUZAS



ANEXO 2 – FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR SR-CENSAL

2.1 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PGE

2.2 FICHA DE GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP

NOMBRE SECTOR: CENSAL

CÓDIGO: SR-CENSAL

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	USO DOMINANTE	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	USOS COMPATIBLES	Terciario
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás

(se admitirá otro sistema de ordenación si se justifica adecuadamente en el Plan Parcial de desarrollo del sector)

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	149.396 m ² s	DENSIDAD	ALTA (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	IEB	0,70 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 1,00 m ² /m ² s
SUP. NO COMPUTABLE	-	MÍNIMO TERCIARIO	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	149.396 m ² s	RESERVA VPP	30% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. Se tendrá en cuenta las reservas de aprovechamiento incluidas en este sector (antiguo sector 04-SUR) como consecuencia de la ejecución de parte del vial de la Ronda Este.

CRITERIOS DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita, si la tuviere. La elección del elemento de Red Primaria que se adscribirá a cada sector se realizará en el momento de su desarrollo.

En cuanto a los criterios de delimitación de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo, se estará a lo dispuesto en el capítulo III del título XI de las normas urbanísticas del plan general estructural.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- FICHAS DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE)

La ficha de Zonas de Nuevo Desarrollo Residencial (ZND-RE) contiene una relación de aspectos que pueden afectar la ordenación del sector agrupados en los bloques de: PROTECCIONES; AFECCIONES; PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN; CONDICIONES PARA LOS USOS Y ORDENANZAS.

En la propuesta de ordenación se cuidará el tratamiento de los elementos de Infraestructura Verde de acuerdo con lo establecido al respecto en el título correspondiente de las normas urbanísticas de este plan estructural.

2.- AFECCIONES

No figuran.

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

Del análisis de resultados se observan niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para la totalidad del nuevo desarrollo y son superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector no sería compatible con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, y habría que implantar medidas preventivas o correctoras contra la contaminación acústica.

Para el desarrollo del sector se elaborará un estudio acústico a partir del realizado para este Plan con el fin de valorar y concretar las medidas necesarias contra la contaminación acústica en dicho desarrollo.

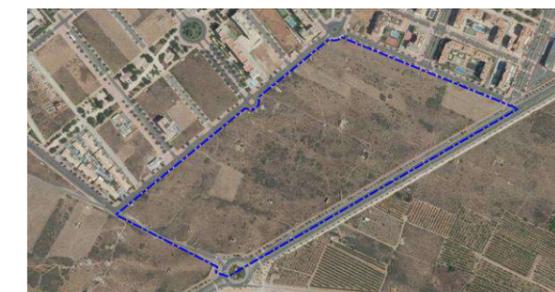
4.- PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

El sector no está afectado por peligrosidad de inundación, por lo que no requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



■ NIVEL 1
 ■ NIVEL 2
 ■ NIVEL 3
 ■ NIVEL 4
 ■ NIVEL 5
 ■ NIVEL 6

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS: Dentro del sector no se encuentra ninguno, no obstante sí en sus proximidades como la unidad de paisaje de alto valor Cultivos de la Plana P05 y la Bassa de cànem del Camí Vell de Ribesalbes CE-68.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

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. El objetivo final es completar la trama urbana para conseguir un modelo de ciudad compacto, rellenando los vacíos de la ciudad y acabando con las zonas semiurbanizadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN

Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento, el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria de Educación, Investigación Cultural 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.

En cuanto a su ubicación, se recomienda el límite norte del sector frente a la zona verde del Paseo del Rio Nilo.

La ubicación de la zona verde en una franja colindante con la Ronda este y elevada a modo de montículo, como barrera acústica al ruido procedente del tráfico denso de la circunvalación. Además se situará próxima al equipamiento para mejorar su conexión funcional.

Ordenación de los bloques de edificación aislada:

Como sistema de ordenación del sector se define la edificación aislada, que en el caso de bloques múltiples y de altura considerable, se estudiará su ubicación permitiendo la permeabilidad en sentido noroeste-sureste.

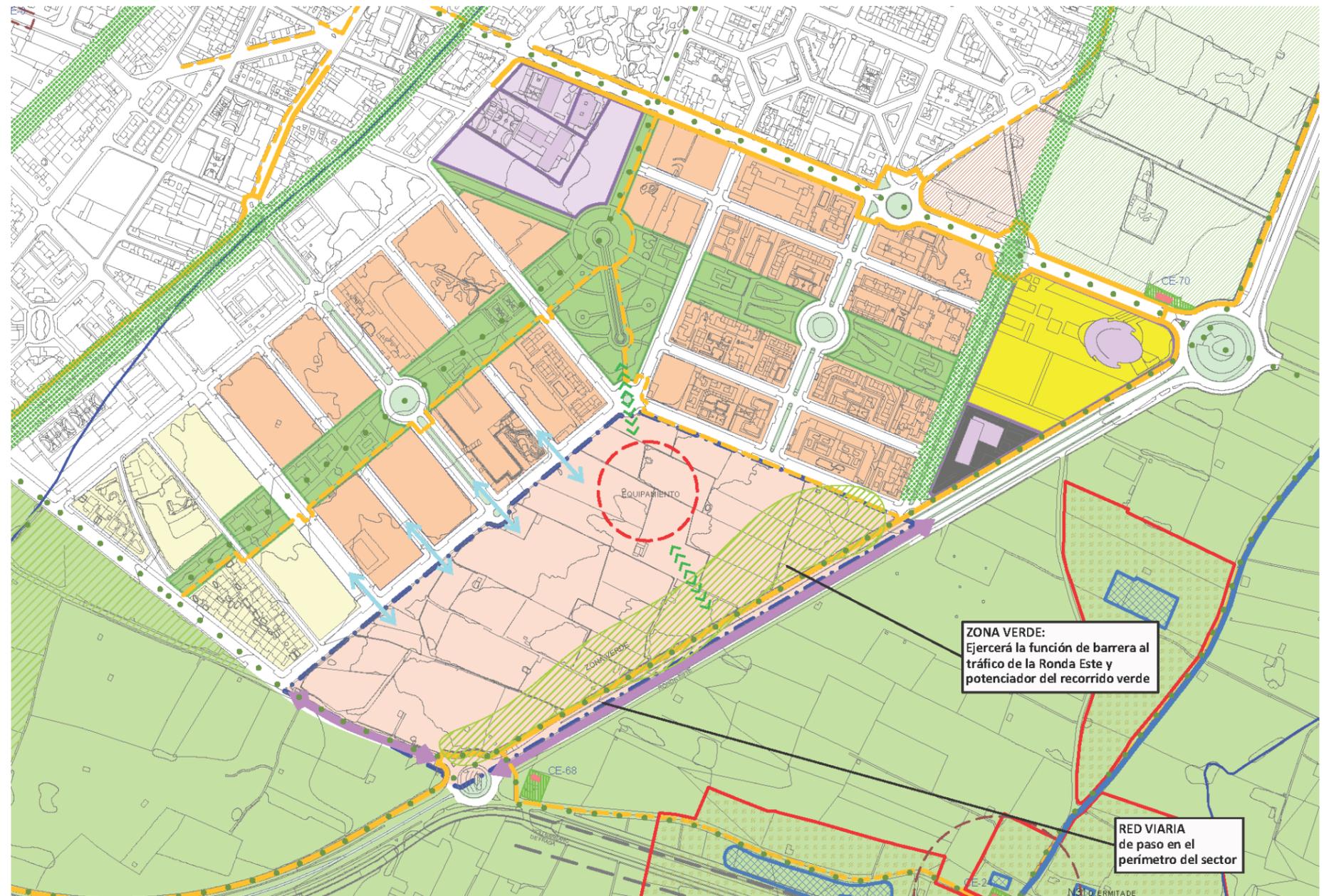
Deberá establecerse ordenaciones de los bloques que permitan que, como mínimo, una de las fachadas den a vía pública, para de esta forma poder albergar terciario y ofrecer servicios al nuevo sector.

Perspectiva de género:

El plan parcial que desarrolle el sector incorporará la perspectiva de género en su planificación.

Infraestructura verde:

La franja verde junto a la Ronda Este potenciará el recorrido verde existente como elemento de conexión de las nuevas dotaciones con el resto de la ciudad.



ZONA VERDE:
Ejercerá la función de barrera al tráfico de la Ronda Este y potenciador del recorrido verde

RED VIARIA
de paso en el perímetro del sector

Plano esquema orientativo

- ↔ CONEXIÓN ESTRUCTURAL
- RECORRIDOS VERDES
- ↔ CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
- - - CARRIL BICI

CÓDIGO DEL SECTOR : SR-CENSAL

SITUACIÓN DEL SECTOR

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

RÉGIMEN URBANÍSTICO

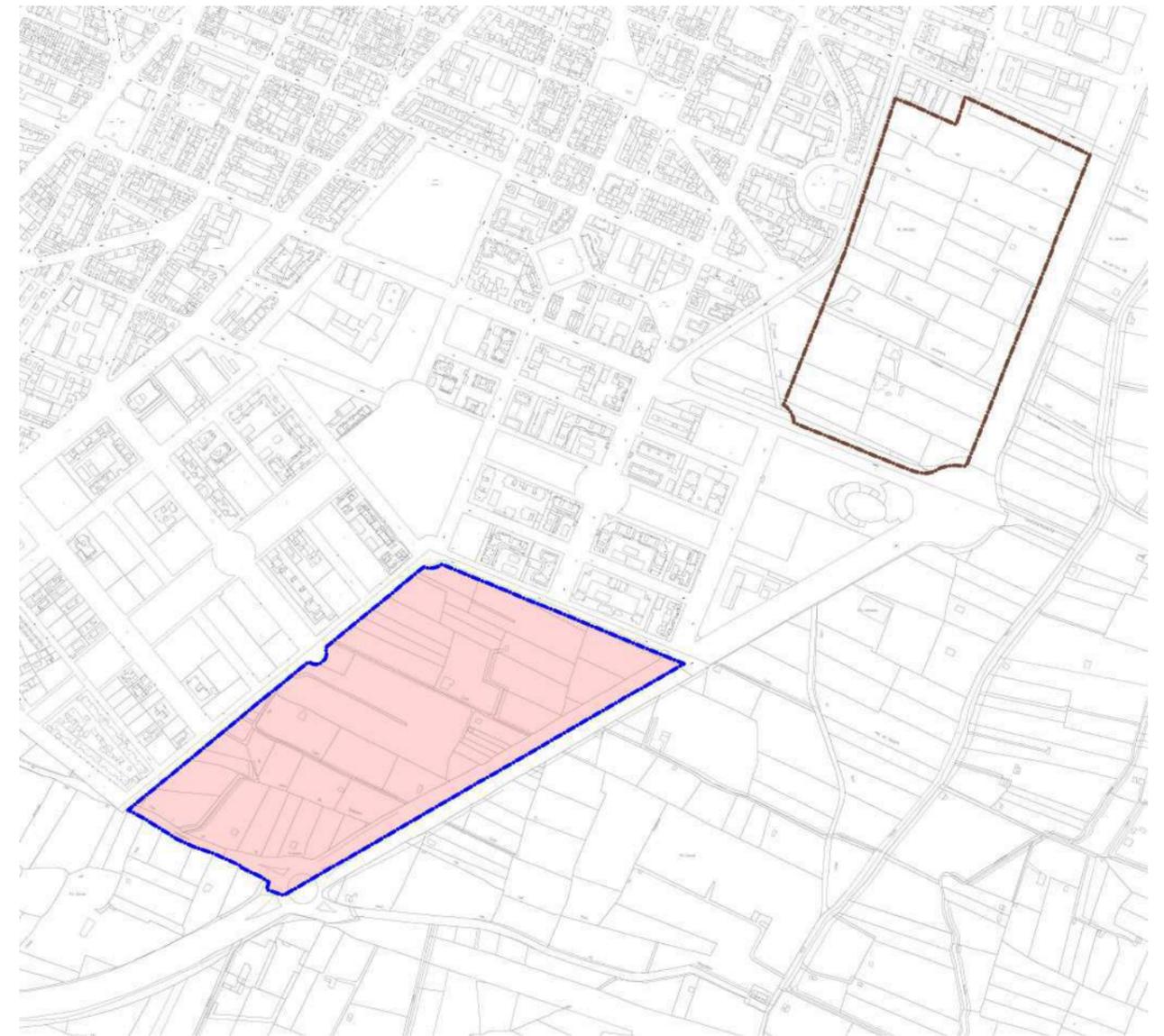
CLASE DE SUELO: Urbanizable
SISTEMA DE ORDENACIÓN: Edificación aislada
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Bloque exento

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

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



Cód. Validación: 5C74K7NWA3T3K2E9HY16EJ
 Verificación: <https://sede.castello.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 41



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

SR-CENSAL

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

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

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



Cód. Validación: 5C74KX07NWA3TC3K2E5HYT6EJ
 Verificación: <https://sede.castello.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Castellón | Página 28 de 41

E/ 1:3000



ESTADO ACTUAL, AFECCIONES, RIESGOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

RP ADSCRITA PARQUE ALMALAFA

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

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

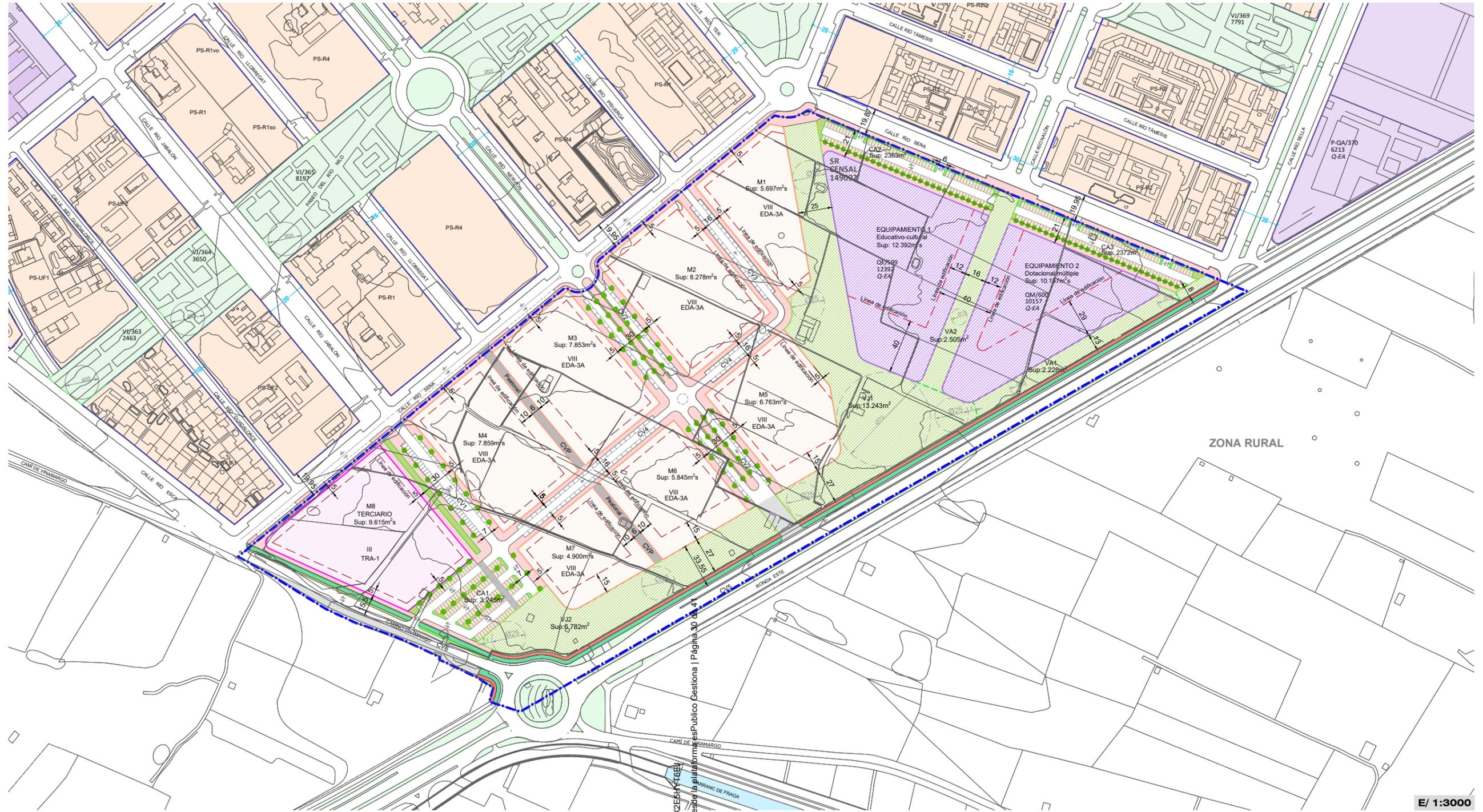
C.- Elementos catalogados
 Incluido en el catálogo de patrimonio etnológico:
 BRL "Bassa de Cànem vora l'Avinguda de Chatellerault" CE-70



Edificació: 5C74KXCZMWA3T3K2E5FYT6EJ
 Verificació: https://sede.castello.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona el 25 de 41



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR



ZONA RURAL

E/ 1:3000

AFECCIONES CAUCES	TRANSPORTES	RED PRIMARIA	PROTECCIÓN AERONÁUTICA
— CAUCE	— LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN	— CUADRAS	— PROTECCIÓN
— ZONA DE GERVIDUMBRE	— LÍMITE DE EDIFICACIÓN	— CARRIL BICI	— LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
— ZONA DE POLICIA	— FERROCARRIL SUBTERRÁNEO	— CARRIL BICI PREVISTO	— GAS NATURAL
— CARRETERIAS	— FERROCARRIL	— TRANSPORTE PÚBLICO	— POZOS PARA ABASTECIMIENTO
— ZONA APLICACIÓN/PROTECCIÓN	— FERROCARRIL PREVISTO	— TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTO	
— LÍNEA DE EDIFICACIÓN		— VÍA AUGUSTA	
		— VÍAS PECUARIAS	



Cód. Validación: SC7KXC7RWV3T3K2E9HY16EY
 Verificación: <https://sede.castello.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 41

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

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

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



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

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

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

Respecto a los elementos catalogados:

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

b.- Medidas preventivas contra la contaminación acústica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e.- Condiciones de conexión

- Itinerarios peatonales:

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

- Sección viaria calle Río Sena:

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

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

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

- Intersección vial servicio Ronda Este con calle Río Sella:

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

2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

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

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

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

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

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

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

No existen afecciones en el ámbito.

Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC33E5E5HYT6EJ
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.es



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

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

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

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

Asimismo, se reserva un 30% de la edificabilidad residencial (37.271,88 m²t) para viviendas de protección pública (VPP). Será en el proyecto de reparcelación cuando se establezca su localización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme el artículo 1.1 del anexo IV del TRLOTUP, la ordenación pormenorizada del sector SR-Censal cumple con el principio general de la regulación de los estándares urbanísticos que se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos el estándar dotacional global (EDG) del PP SR-Censal resulta un valor de 1,4958 m²t/m²s, obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

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

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

Cód. Validación: 5C76KX77NWA3TC3K2EGHYT6EJ
Verificación: https://sede.castellon.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 41



b. Red viaria: Condiciones funcionales y dimensionales

En la ordenación pormenorizada del SR-Censal la red viaria urbana está formada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior del sector, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario. También se incorporan vías peatonales.

Viales		Anchura (metros)	Cumple anexo
CV1	Red viaria tránsito	30	si
CV2	Red viaria tránsito	30	si
CV3	Red viaria tránsito	16	si
CV4	Red viaria tránsito	16	si
CV5	Red viaria tránsito (Ronda Este ya ejecutada)	22	si
CV6	Red viaria tránsito (Camino Vinamargo)	21-23	si
CVP1	Red viaria prioridad peatonal	6	si
CVP2	Red viaria prioridad peatonal	6	si

Superficie total red viaria= 36.995 m2s

- El diseño de la red viaria se ajustará a las condiciones exigibles por la normativa de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Existe un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales), de modo que las pendientes no son excesivas.
- Todos los viales disponen de una anchura mínima, libre de obstáculos, mayor que 5 metros para permitir el paso de vehículos de emergencia.
- En la ordenación se prevé la continuidad del recorrido de carril bici junto el Camino Vinamargo y que conectará con el existente de la ronda de circunvalación con una banda específica de anchura mínima de 2 metros.
- Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos diferenciarán en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos y la franja de circulación exclusiva de viandantes.
- Además, las áreas peatonales estarán separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo, como es el caso de las manzanas residenciales de la 4 a la 7.
- En cuanto al diseño de la sección, desde la acera, la calzada, el carril bici y las plazas de aparcamiento, se estará a lo dispuesto en el citado anexo IV del TRLOTUP. Se procurará que las aceras colindantes con los equipamientos tengan un ancho considerable que mejore el acceso a estas dotaciones, puesto que estas aceras terminan siendo espacios de relación.
- Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros y si están dispuestas en batería, las dimensiones serán de 2,40 por 4,50 metros.

c. Zonas verdes públicas: Condiciones funcionales y dimensionales

- En la ordenación se han diseñado dos zonas verdes de tipología de jardín(VJ), que dispone de las condiciones apropiadas para que en el proyecto de urbanización, se disponga de la plantación de especies vegetales en al menos el 50% de su superficie. Cumplen con las dimensiones establecidas para la tipología de jardín:
 VJ1 con una superficie de 13.243 m2s >1,000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.
 VJ2 con una superficie de 6.782 m2s >1,000 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.
- También se incluyen 2 áreas de juego (AV) cuya superficie total del área de juego es de 4.733 m2s supone un 19,11 % menor a 20 % de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes condición impuesta por el TRLOTUP.
 VA1 con una superficie de 2.228 m2s >200 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.
 VA2 con una superficie de 2.505 m2s >200 m2s y en la que se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.
- En cuanto a su ubicación, dan continuidad a las zonas verdes colindantes y la franja a lo largo de la ronda este la zona verde es un elemento de transición entre el suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable, mejorando la imagen visual del citado borde de ciudad.

d. Existencia de arbolado suficiente (Art. 36 LOTUP)

El proyecto de urbanización garantizará la proporción de un árbol cada 100 m² de techo edificable, señalando al menos 138 árboles en este caso.

5.CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Las características de la urbanización se adaptarán a la normativa ya definida en el planeamiento vigente del municipio de Castellón de la Plana.

Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo a las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, y en las condiciones derivadas del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y el anexo XII del TRLOTUP. Se atenderá especialmente a las necesidades de la población mayor y de la infantil, siendo éstas las más sensibles.

5.1 VIALES:

En la intersección entre la calle Río Nervión con el nuevo CV4, se considera conveniente que se efectúe la previsión de habilitar una rotonda de pequeñas dimensiones con isla central de diámetro exterior entre 14 y 24 metros. En el plano de ordenación pormenorizado ya se ha incluido esta pequeña rotonda con el objeto de que las alineaciones de las manzanas que dan frente a dicha rotonda sean las adecuadas.
 Se adecuarán las aceras existentes que circundan el ámbito de actuación con el objeto de que cumplan la normativa de accesibilidad y dotarlas de orejas o martillos en las intersecciones al efecto de poder habilitar los pasos peatonales y habilitar la siguiente propuesta de sección viaria.

En las vías ciclistas que discurran a la misma cota que la acera, entre el espacio peatonal y la vía ciclista se dispondrá una nítida separación física, como pueden ser parterres con vegetación o setos.
 Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de viandantes, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad. Especialmente los viales peatonales, de manera se favorezca la creación de espacios de relación junto a las manzanas residenciales, disuadiendo además del aparcamiento furtivo de vehículos motorizados. Todo ello sin afectar a los posibles accesos rodados a los respectivos garajes de las edificaciones residenciales. Asimismo, en el proyecto de urbanización también se introducirá toda la señalética vial necesaria para un adecuado funcionamiento.

La materialidad y el diseño de los viales será de manera que quede garantizada una imagen de conjunto. Se seleccionarán materiales y cromatismos adecuados al paisaje urbano circundante, teniendo en cuenta la proximidad al paisaje agrícola en los espacios limítrofes con dicha unidad de paisaje.
 Con el objetivo de dar continuidad a la infraestructura verde urbana, los viales que se proponen ejercerán de corredores visuales y funcionales de dicha infraestructura incorporando arbolado y/o vegetación, puesto que se diseñan con una sección suficiente.

5.2 ZONAS VERDES:

Dadas las limitaciones en cuanto a consumo de agua, la jardinería propuesta ha de tener en cuenta la utilización de sistemas de riego eficientes, que ajusten el consumo de agua y que eviten despilfarros y pérdidas. En este sentido, se considera adecuada la utilización de un sistema de riego localizado, tipo goteo, tubería de exudación, etc. Se evitará la utilización del riego por aspersion dada las pérdidas por evaporación y menor eficiencia. El sistema de riego a implementar deberá cubrir el 100% de la superficie a regar. Estará automatizado y centralizado, de manera que se pueda tener un control del mismo de forma remota.
 La vegetación a utilizar en el ajardinamiento deberá evitar la utilización de céspedes para el cubrimiento del suelo. Se tenderá mayoritariamente a la utilización de especies arbustivas y tapizantes, que tienen una mayor evapotranspiración, con la mejora las condiciones ambientales al aumentar la humedad ambiental. El suelo se deberá cubrir con acolchados, sobre todo de origen vegetal, a fin de evitar evaporaciones y favorecer el control de hierbas adventicias. Las especies arbustivas y tapizantes a utilizar estarán adaptadas al clima mediterráneo árido, evitando especies con un mucha demanda hídrica. En ningún caso se podrán utilizar especies invasoras.

Respecto al arbolado, se estará a lo indicado en el Plan Director del Arbolado de Castelló de la Plana, y en concreto a los siguientes documentos:

- III Modelo de arbolado
- Manual de implantación del arbolado
- Directrices de adecuación del espacio
- Directrices de protección del arbolado frente a obras
- Directrices para la selección de especies.
- Se adjuntan los documentos indicados al expediente.

El diseño de las zonas verde colindante a la ronda de circunvalación tendrá en cuenta su función para paliar la afeción acústica del tráfico motorizado, de conformidad con el Estudio Acústico que acompaña a este Plan Parcial.

PARQUE DE ALMALAFA:

Si bien la ejecución de este parque no es objeto de la ordenación propuesta de este sector, sí forma parte de la red primaria adscrita al mismo, por lo que se realizan las siguientes consideraciones que deberán incorporarse en el futuro proyecto del parque:

Se preservará y pondrá en valor el elemento protegido Bassa de Cànem existente al sur de su delimitación.
 Resultará necesario para dotar de iluminación los suelos de titularidad pública, la instalación de nuevos cuadros de mando y protección, y envolventes para albergar la conexión de nuevas acometidas y contador eléctrico.

En relación con las redes de saneamiento y aguas pluviales:

- En caso de que en esta zona sea necesario realizar conexiones a la red de saneamiento de aguas residuales, éstas se podrán conectar al colector de Ø600 mm del camino de Almalafa o bien a los colectores de Ø400 mm que discurren por la avenida Chatellerault y la C/ Carcagente.
- Las aguas pluviales de esta zona se podrán conectar a los colectores de drenaje de la avenida Chatellerault de Ø800 mm, al colector de pluviales del camino Almalafa de Ø600 mm y al colector de Ø400 mm de la calle Carcagente.

7.3 INSTALACIONES:

RIEGO:

El PLAN DIRECTOR DE AGUA REGENERADA DE CASTELLÓN DE LA PLANA aprobado por Acuerdo Plenario de 30 de mayo de 2024 y publicada su aprobación definitiva en el BOP Nº115 de fecha 21 de septiembre de 2024, recoge en sus apartados 2. Estudio de la demanda y 5. Red de transporte de agua regenerada, que la "Zona Censal", atendiendo a la demanda base prevista media-alta, su proximidad a redes existentes y a la densidad de edificación del entorno, es considerada como una zona prioritaria se incluye dentro de las zonas prioritarias a ser regadas con agua regenerada procedente de la EDAR de Castellón.

Por tal motivo, en previsión de que en un futuro se amplíe la red de transporte de agua regenerada hasta la zona, la red de riego deberá proyectarse atendiendo a los siguientes requisitos:

- Deberá preverse un ramal de acometida de la red de riego en la Ronda Este, en previsión futura para cuando se haya ejecutado la red de transporte necesaria para abastecer la zona. En tanto en cuanto no se haya ejecutado esta ampliación, podrá efectuarse de forma provisional, una acometida a la red de abastecimiento.

Cód. Validación: 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024
 Verificación: https://sede.ayuntamiento.castellon.es/verificacion/03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024 03072024
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 41



- La red de riego en ningún caso podrá abastecer otros usos diferentes tales como fuentes ornamentales, fuentes de consumo humano, etc.

La red de riego se proyectará atendiendo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales decretos que regulan la gestión del agua.

REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES:

Las redes de saneamiento y pluviales se ejecutarán mediante redes separativas totalmente independiente de manera que no se generen desbordamientos de la red de saneamiento a la red de pluviales.

La gestión de las aguas de lluvia deberán realizarse, en la medida de lo posible, mediante Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente.

El cálculo y diseño de estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en la Guía básica de diseño de sistemas urbanos de drenaje sostenible para el término municipal de Castellón de la Plana disponible en la web municipal de este Ayuntamiento (<https://www.castello.es/es/-/qu%C3%AdA-b%C3%A1sica-de-dise%C3%B1o-de-sistemas-urbanos-de-drenaje-sostenible-para-el-t%C3%A9rmino-municipal-de-castell%C3%B3n-de-la-plana>).

En la zona del sector conviene evacuar la totalidad de las aguas pluviales hasta el barranco de Fraga que discurre por el lateral este de la Ronda Este hasta alcanzar el lateral sur del camino Villamargo. Será pues necesario, para realizar la conexión, atravesar la Ronda Este a la altura del camino Villamargo.

El saneamiento del sector se podrá conectar al colector sur que discurre por el camino Villamargo o bien al colector que discurre por la calle río Senia, situada al norte de la urbanización.

FIRMES Y PAVIMENTOS:

Para el dimensionamiento del firme, se deberá considerar una categoría de tráfico de T22, es decir, $200 \leq \text{IMDp} < 500$. Será conveniente realizar los ensayos necesarios para determinar el tipo de explanada existente y así poder determinar la sección de firme necesaria según la Norma de Secciones de Firme de la Comunidad Valenciana

ALUMBRADO:

Toda la zona a desarrollar dispondrá de dotación adecuada de alumbrado. Resultará necesario para dotar de iluminación los suelos de titularidad pública, la instalación de nuevos cuadros de mando y protección, y envolventes para albergar la conexión de nuevas acometidas y contador eléctrico.

OTROS:

El proyecto de urbanización recogerá los condicionantes que se establecen en el Plan Local de Residuos (BOP nº100 de 20 de agosto de 2022), el cual se aprueba inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 31 de marzo de 2022, y que tras ser sometido a información pública no habiéndose formulado alegaciones o sugerencias, se elevó a definitivo el citado acuerdo. Todo ello teniendo en cuenta especialmente lo recogido en la "Medida E2.2.3: Ordenar la ubicación de los contenedores atendiendo a la unificación de criterios de diseño del espacio público"

6.CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Se desarrollará a través de una Actuación Integrada conforme el artículo 11.2.4 del PGE. El sistema de gestión será preferentemente gestión Directa, asumiendo el ayuntamiento la figura del agente urbanizador.

En el proyecto de reparcelación correspondiente se delimitará una única unidad de ejecución de forma que se repartan los beneficios y cargas derivadas del ámbito del sector.

En esta ordenación están previstos distintos usos dentro de la tipología de la edificación abierta (EDA-3A, y TRA-1A), por lo que en el momento de la reparcelación se estudiará si procede la aplicación de coeficientes de homogeneización.

7.PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.(ANEXO XII)

- La ordenación garantiza el estándar de calidad, obtenido de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegura la visión global e inclusiva de los espacios públicos:

- El diseño y ubicación de los espacios públicos.
- La calidad de la ordenación de los espacios públicos resultantes.
- Las condiciones funcionales de la accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

- La red de espacios comunes se define en el plano de ordenación 06.F Red de espacios comunes, incorporando los elementos que se enuncian en el apartado 2 del anexo XII del TRLOTUP. Entre ellos se encuentran los equipamientos y los espacios de relación, como zonas peatonales, zonas verdes, espacios libres de las dotaciones. También se incorporan los comercios y servicios, teniendo en cuenta que se propone, además de una manzana íntegramente terciaria, la compatibilidad de usos terciarios en manzanas residenciales. Se mejoran los recorridos ciclistas, los viales son de gran amplitud hasta los peatonales y los espacios libres y zonas verdes no generan espacios escondidos. Todos los itinerarios de la red de espacios comunes son recorridos a pie accesibles y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad, en el proyecto de urbanización. Asimismo, en dicho proyecto se introducirá toda la señalética vial necesaria para un adecuado funcionamiento.

- Los espacios de relación estarán a la distancia adecuada para garantizar su funcionalidad y se cumplirán los condicionantes de urbanización fijados en este anexo.

- Se propicia el urbanismo inclusivo, incorporando la mezcla de usos y ubicando dotaciones cuyas dimensiones, diseño y materialidad de los espacios públicos son los adecuados. Asimismo, se posibilita la creación de viviendas que cubran diferentes necesidades ante la diversidad familiar actual. (Reserva del 30% para VPP de la edificabilidad total)
- Existen viales cuya sección y ubicación propician su definición como viarios de prioridad peatonal, de este modo se crea una red de espacios para peatones, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. La red viaria que comunica estos espacios continúa la red existente favoreciendo la conectividad de la zona a desarrollar con la urbanización colindante. Asimismo, en el espacio público se dispone de superficie suficiente para una adecuada localización de espacios para gestión de residuos y otros espacios especiales (como para animales de compañía).
- Teniendo en cuenta la mejora de la calidad de vida de las personas que habitarán el ámbito de actuación, se reserva edificabilidad en las manzanas residenciales para el uso terciario, que permitan incorporar actividades complementarias al uso residencial y que favorezcan la creación de centros de trabajo evitando desplazamientos y dotando de vida a un nuevo barrio.

8. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El área de reparto incluye el ámbito del sector y la superficie de Red Primaria adscrita al sector. En este caso la red primaria adscrita es la superficie correspondiente al Parque de Almalafa.

Los parámetros urbanísticos de gestión de la ficha del sector SR-Censal son condicionantes del Plan General Estructural y han sido tenidos en cuenta en la ordenación pormenorizada propuesta en este plan parcial.

Se trata de un sector con una densidad alta (más de 60 viviendas por hectárea), en la que el índice de edificabilidad bruta debe estar comprendido en el intervalo de 0,70 m²t/m²s y 1,00 m²t/m²s.

ÁREA DE REPARTO	
Superficie computable del sector SR-Censal	149.092m ² s
Superficie Red Primaria Adscrita Parque Almalafa	122.756 m ² s
Superficie Área de reparto	271.848 m²s

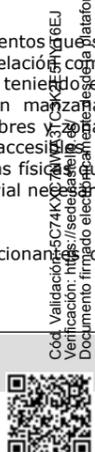
Con la ordenación del sector obtenemos una edificabilidad total de 138.044 m²t y una superficie bruta de 149.092 m²s, por lo que obtenemos un índice de edificabilidad bruta de 0,9258 m²t/m²s que estaría dentro del intervalo establecido por el PGE.

La superficie computable del sector (SCS) coincide con la superficie de terrenos incluidos en el ámbito del sector porque no existe ninguna dotación pública ni viaria que se integre y que se mantenga en la ordenación establecida por el plan.

Tampoco existen en el ámbito de la actuación ninguna área semiconolidada ni zonas de protección derivadas de la legislación sectorial que podrían minorar la superficie computable.

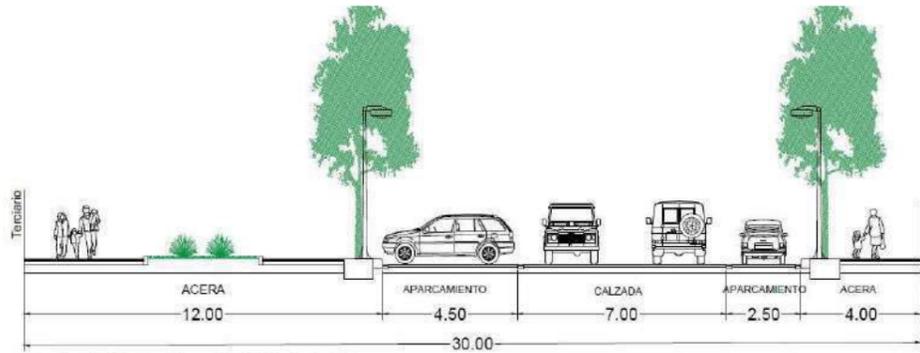
El IEB de 0,9258 m²t/m²s es mayor que el IEBMEDIO de 0,85 m²t/m²s, por lo que se produce un incremento de la edificabilidad respecto al índice de edificabilidad medio. Al aumentar el IEB, atendiendo al artículo 11.1.4 de las normas urbanísticas del PGE, en el sector se deberán generar mejoras dotacionales y mejoras en sostenibilidad urbana.

Parámetros de la ordenación propuesta	
SUPERFICIES	
Superficie computable del Sector	149.092 m ² s
R.P.Adscrita (Parque Almalafa)	122.756 m ² s
Superficie Área de Reparto	271.848 m ² s
EDIFICABILIDAD	
IEB	0,9258 m²t/m²s
Edificabilidad total	138.044 m ² t
Terciario (10%)	13.804,4 m ² t
Residencial	124.239,6 m ² t
VPP (30%)	37.271,88 m ² t
Vivienda libre	86.967,72 m ² t
Edificabilidad total homogeneizada (Coeficiente ponderación:1)	138.044 ua
APROVECHAMIENTO	
AT MEDIO	0,5078 ua/m²s
Aprovechamiento subjetivo (90%)	0,4570 ua/m ² s (13.804,4 ua para Administración)

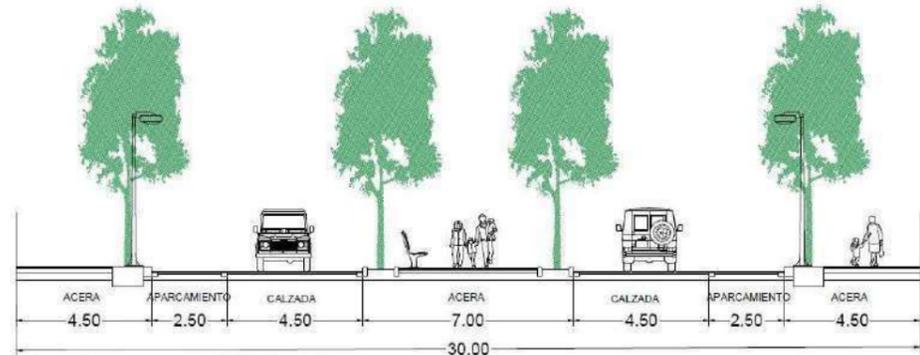


9. SECCIONES VIARIAS PROPUESTAS.

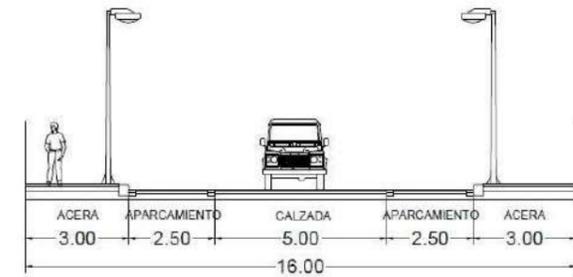
Las secciones de esta ficha son orientativas.



Alzado vial 30m continuación C/Río Jabalón



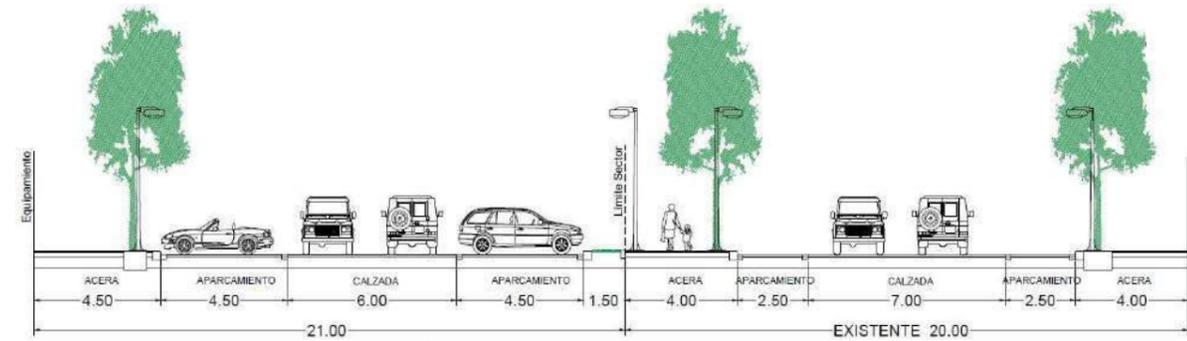
Alzado vial 30m continuación C/Río Nervión



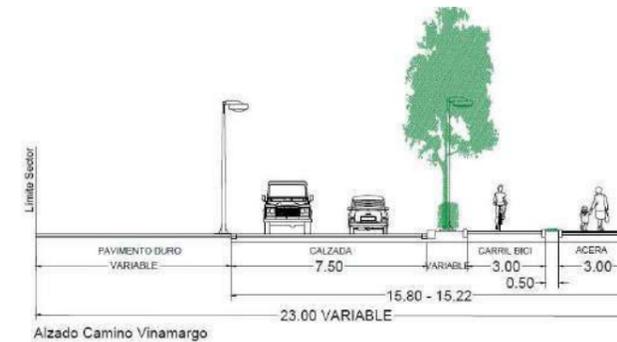
Alzado vial 16m



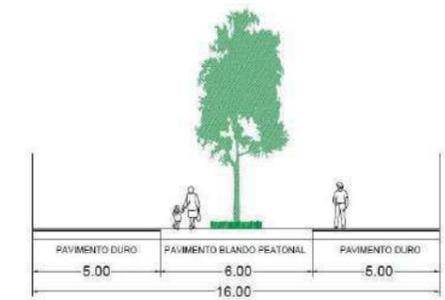
Alzado C/ Río Sena



Alzado aparcamiento delante de los equipamientos C/Río Sena



Alzado Camino Vinamargo



Alzado conexión peatonal

Cód. Validación: 5C74KXC7NWA3TC3K2E9HYT6EJ
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 41





ANEXO 3 – CERTIFICACIONES REGISTRALES. Notas Simples

A los efectos de la exposición pública del presente Proyecto de Ocupación Directa este ejemplar no contiene copia de las certificaciones registrales en cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos



ANEXO 4 – FICHAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000020000HD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 2[R] Suelo Polígono 153 Parcela 2
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

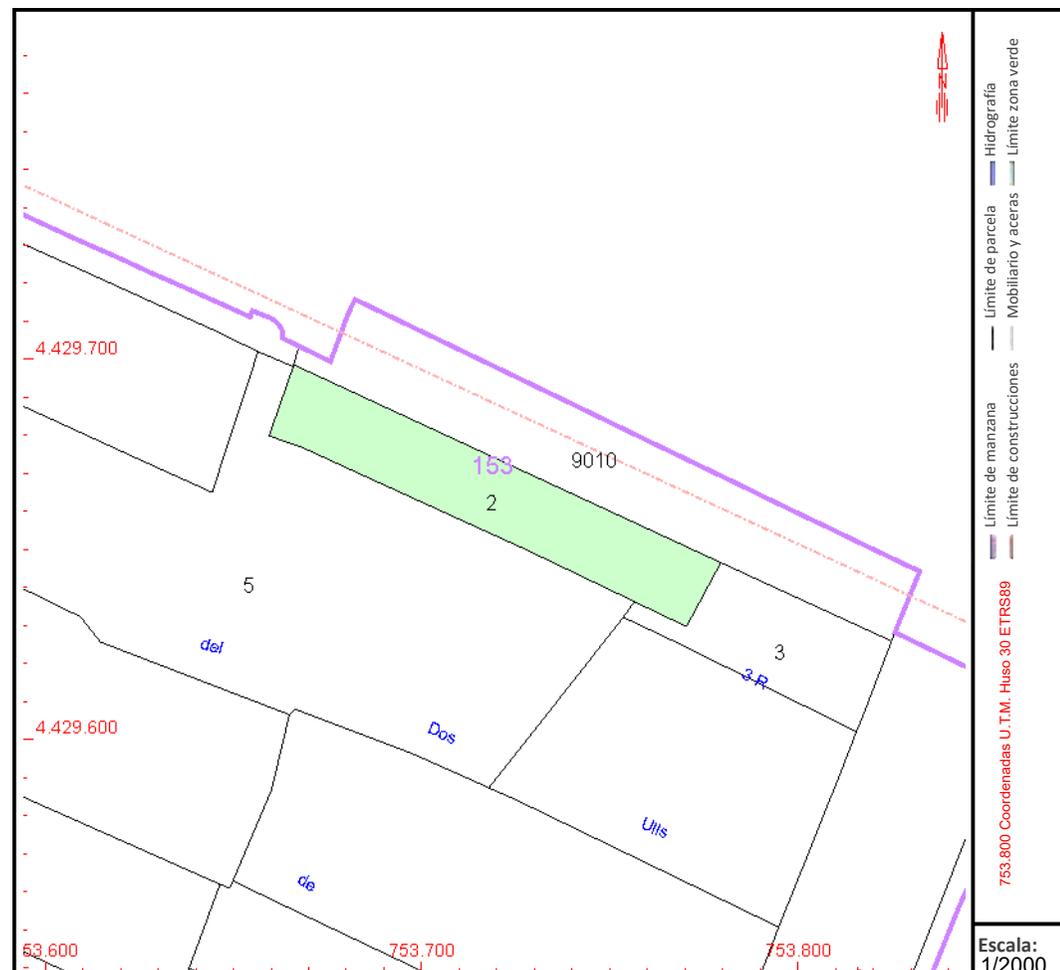
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR HUERTA TRADICIONAL	07	2.307

PARCELA

Superficie gráfica: 2.307 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000030000HX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 3[R] Suelo Polígono 153 Parcela 3
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR HUERTA TRADICIONAL	07	1.347

PARCELA

Superficie gráfica: 1.347 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000040000HI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 4[R] Suelo Polígono 153 Parcela 4
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

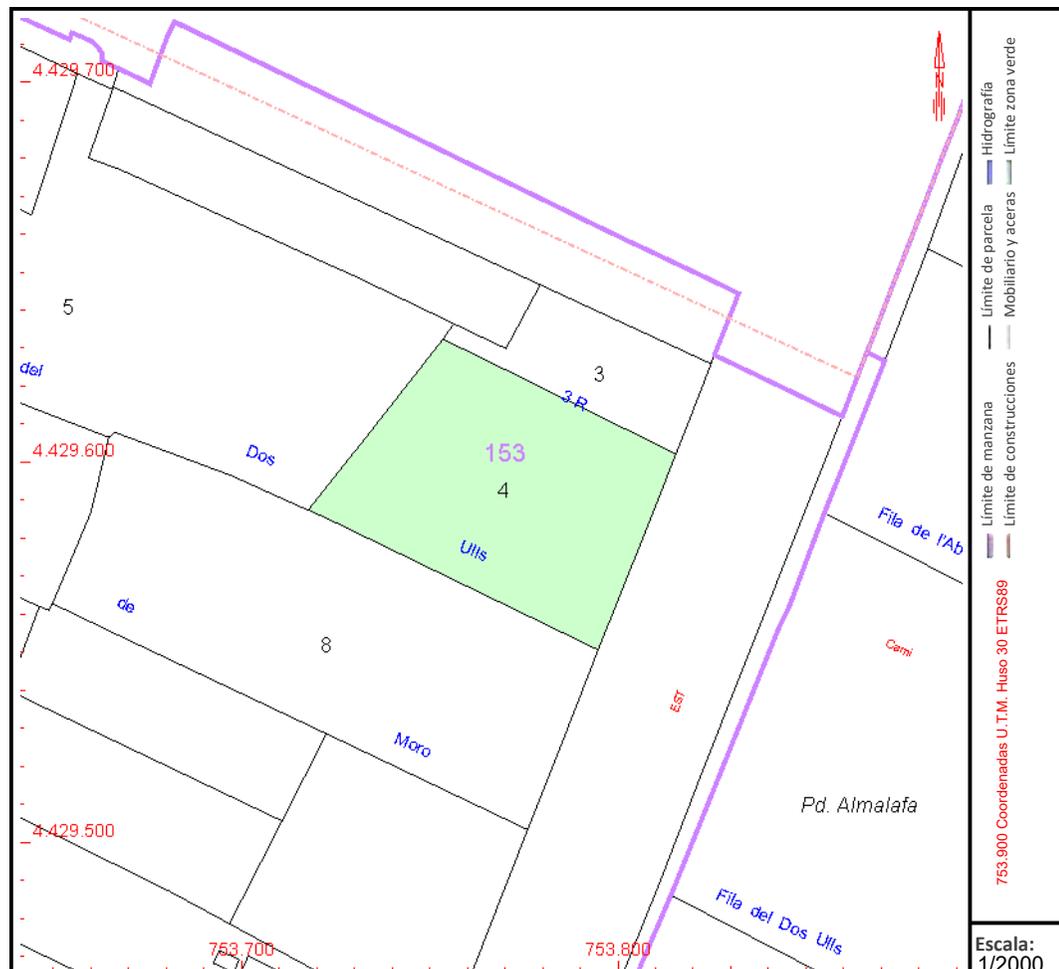
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	4.277

PARCELA

Superficie gráfica: 4.277 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000050000HJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 5[R] Suelo Polígono 153 Parcela 5
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadío	01	2.825
b	NR Agrios regadío	02	8.034

PARCELA

Superficie gráfica: 10.860 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000060000HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Suelo Polígono 153 Parcela 6

ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

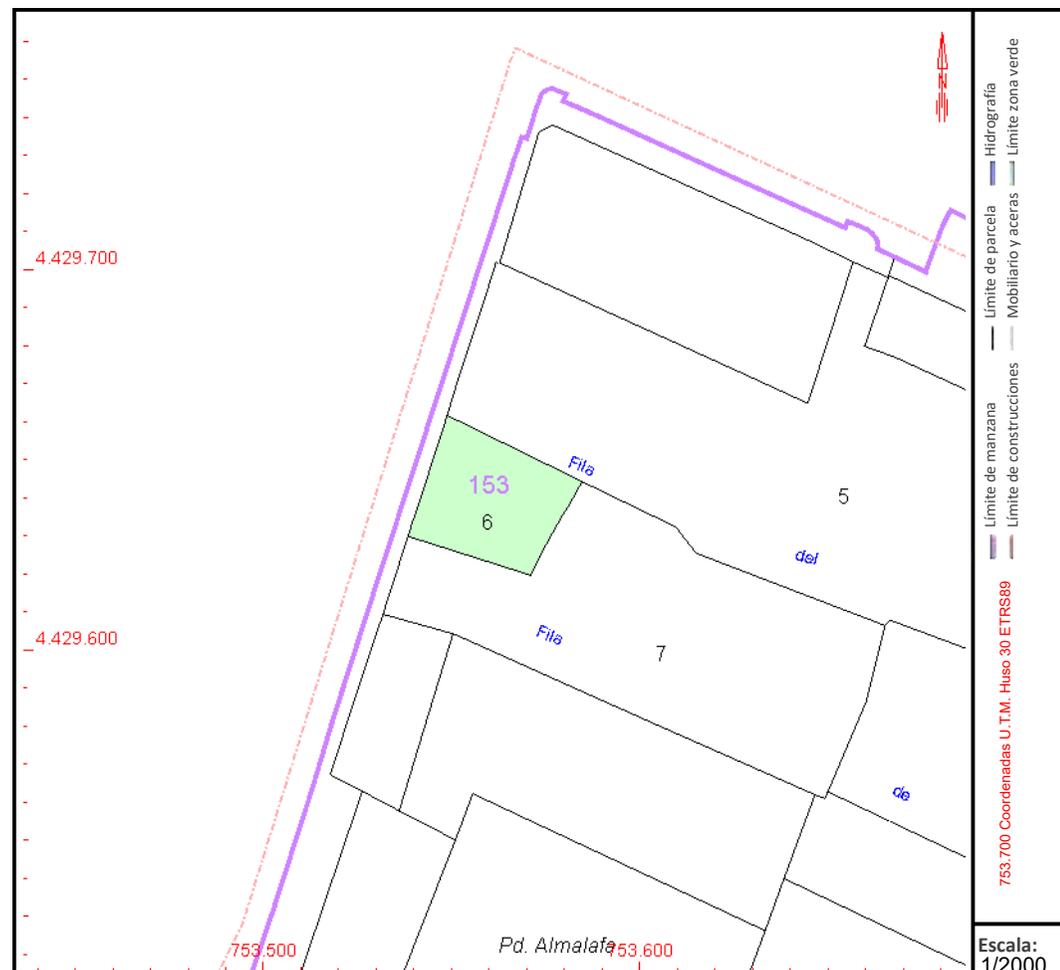
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	01	1.121

PARCELA

Superficie gráfica: 1.121 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000070000HS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FERNANDO EL CATOLICO Suelo Polígono 153 Parcela 7
ALMALAFA. 12003 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	01	5.190

PARCELA

Superficie gráfica: 5.190 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000120000HU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Suelo Polígono 153 Parcela 12

ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

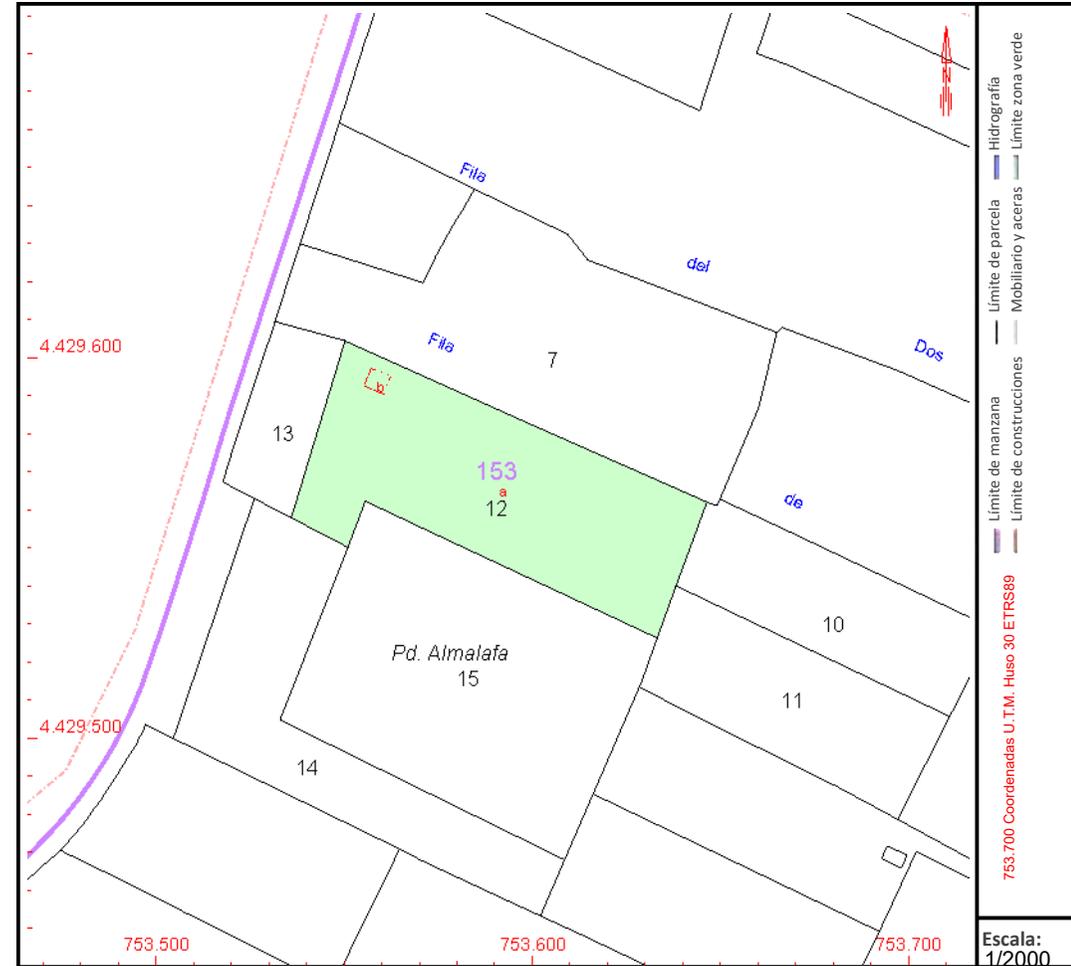
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	02	4.029
b	I- Improductivo	00	29

PARCELA

Superficie gráfica: 4.057 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000130000HH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FERNANDO EL CATOLICO Suelo Polígono 153 Parcela 13
ALMALAFA. 12003 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

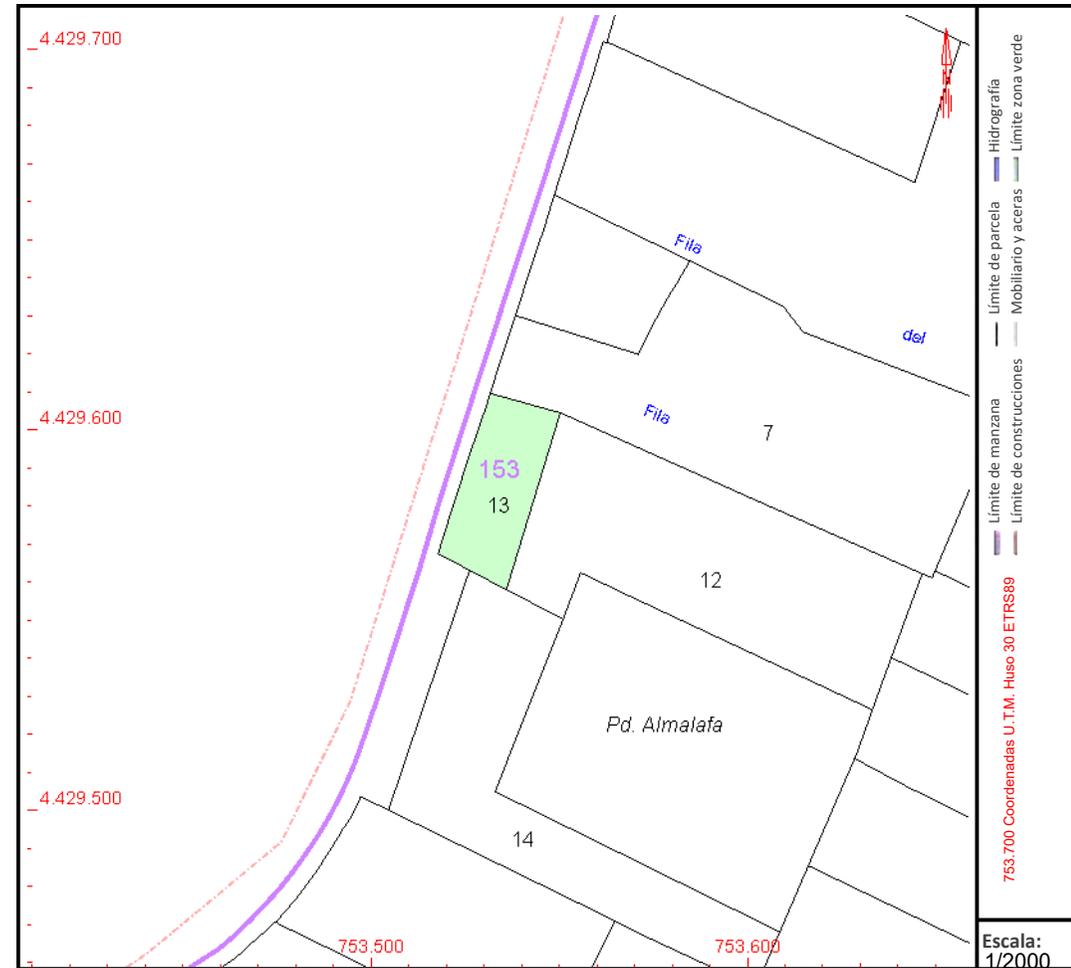
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	01	920

PARCELA

Superficie gráfica: 920 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000140000HW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 14[R] Suelo Polígono 153 Parcela 14
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	3.104

PARCELA

Superficie gráfica: 3.104 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000150000HA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 15[R] Suelo Polígono 153 Parcela 15
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

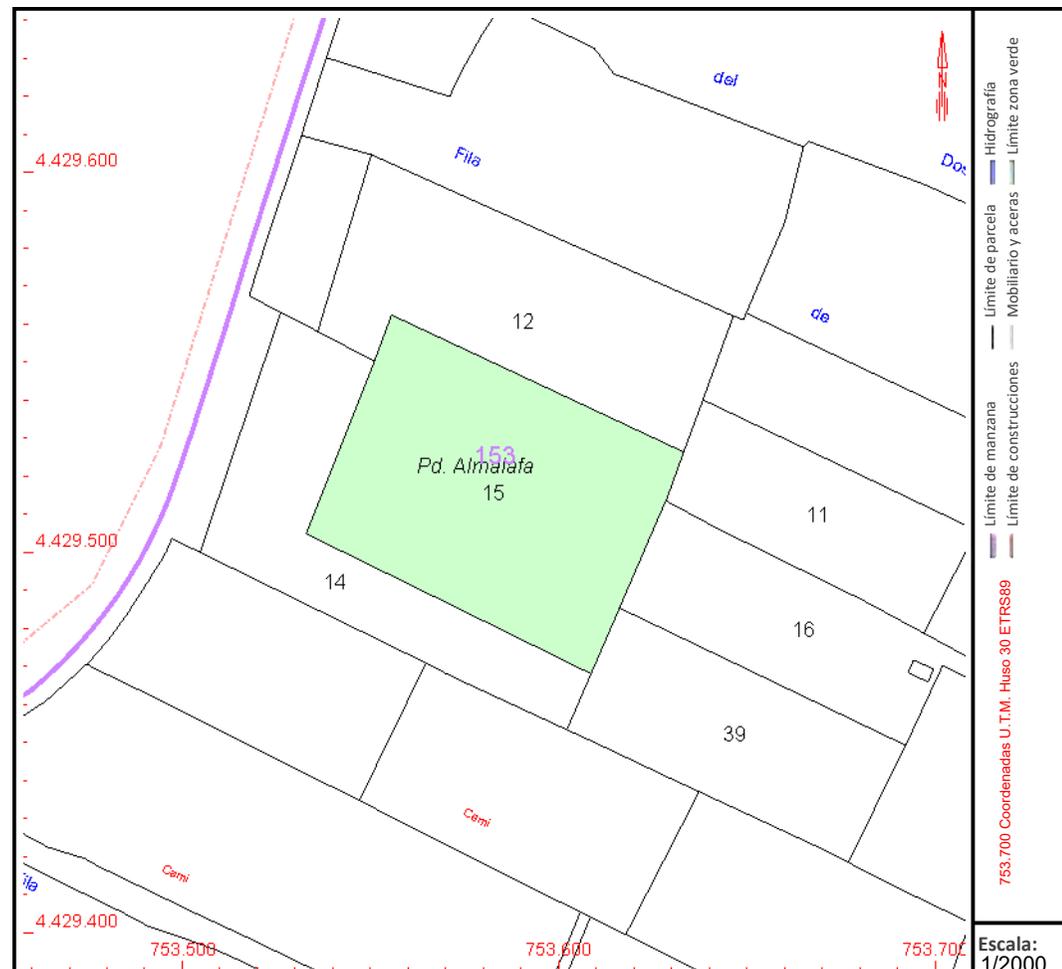
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	5.301

PARCELA

Superficie gráfica: 5.301 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000220000HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 22[R] Suelo Polígono 153 Parcela 22
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

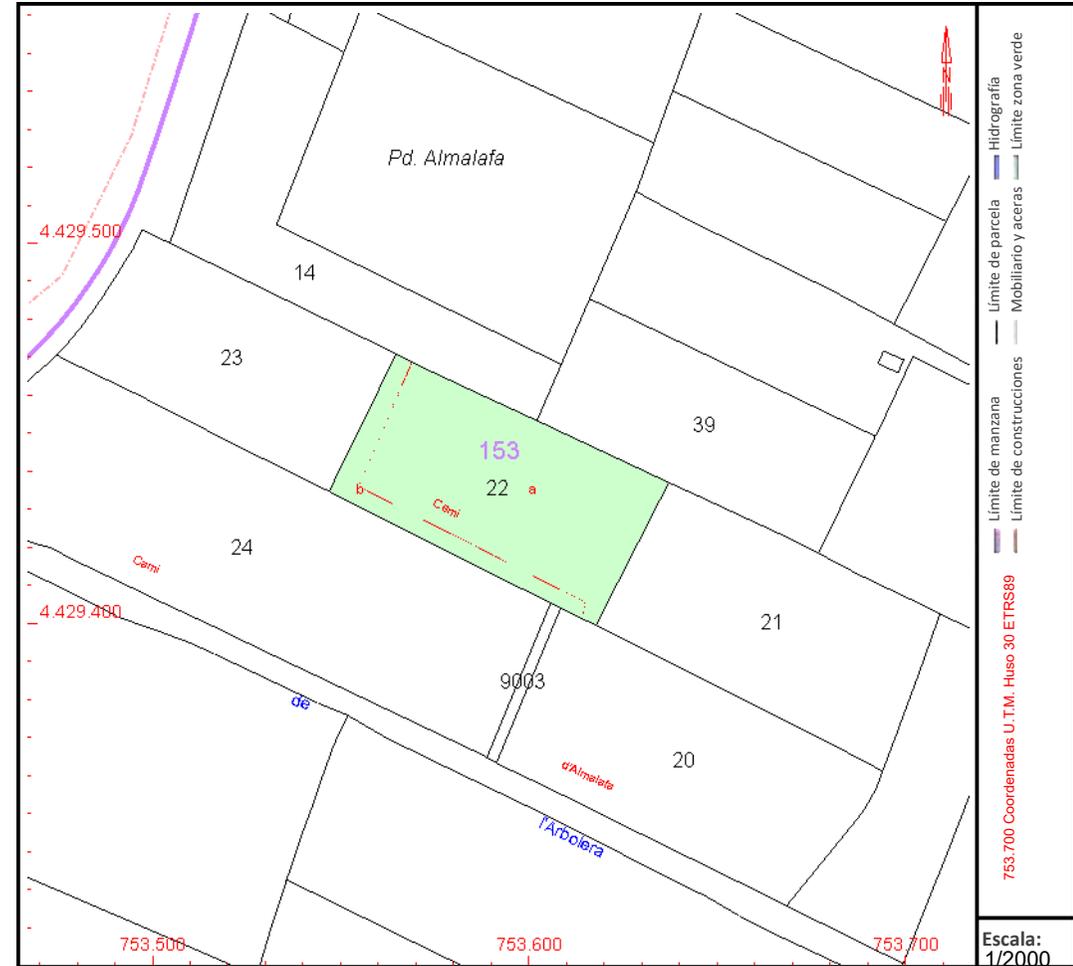
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	02	2.742
b	I- Improductivo	00	533

PARCELA

Superficie gráfica: 3.275 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000230000HP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 23[R] Suelo Polígono 153 Parcela 23
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

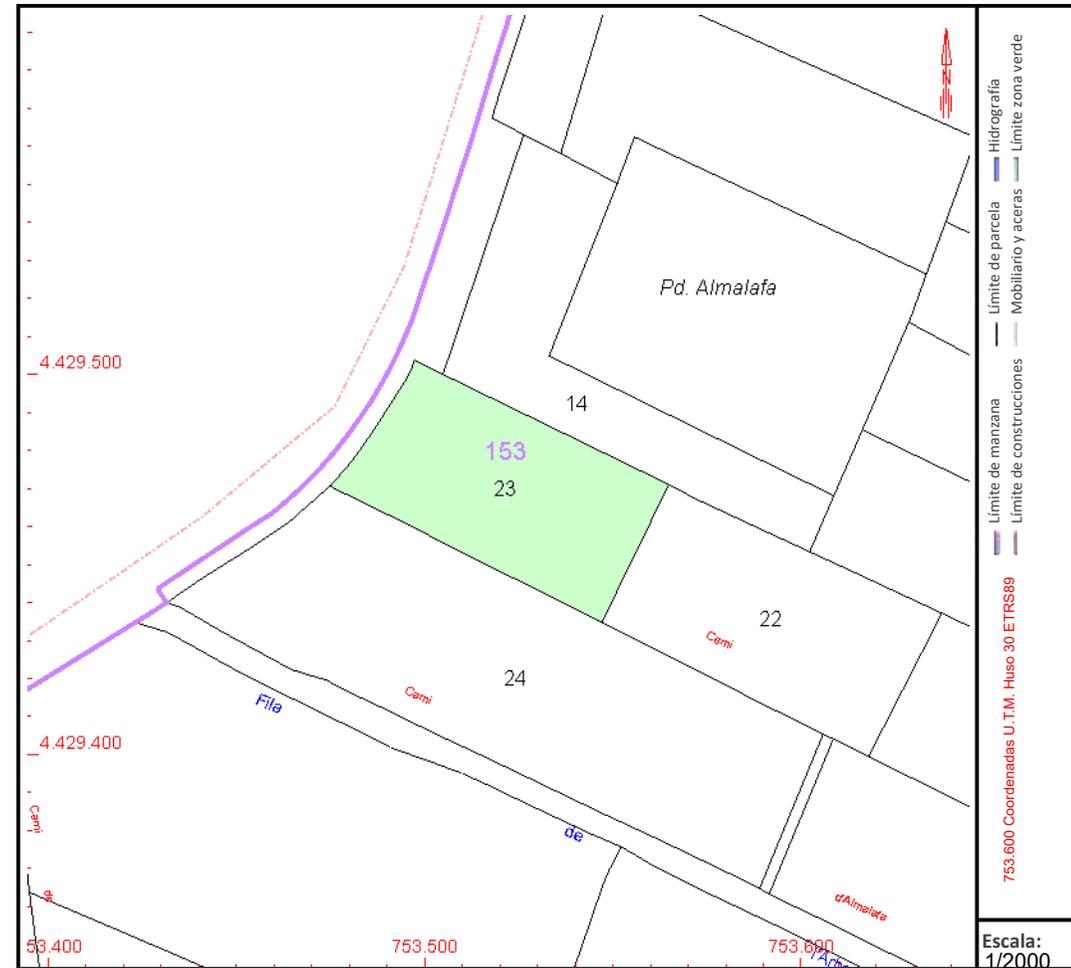
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	3.064

PARCELA

Superficie gráfica: 3.064 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 12900A153000240000HL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PL NUMERO 153 24[R] Suelo Polígono 153 Parcela 24
ALMALAFA. 12100 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

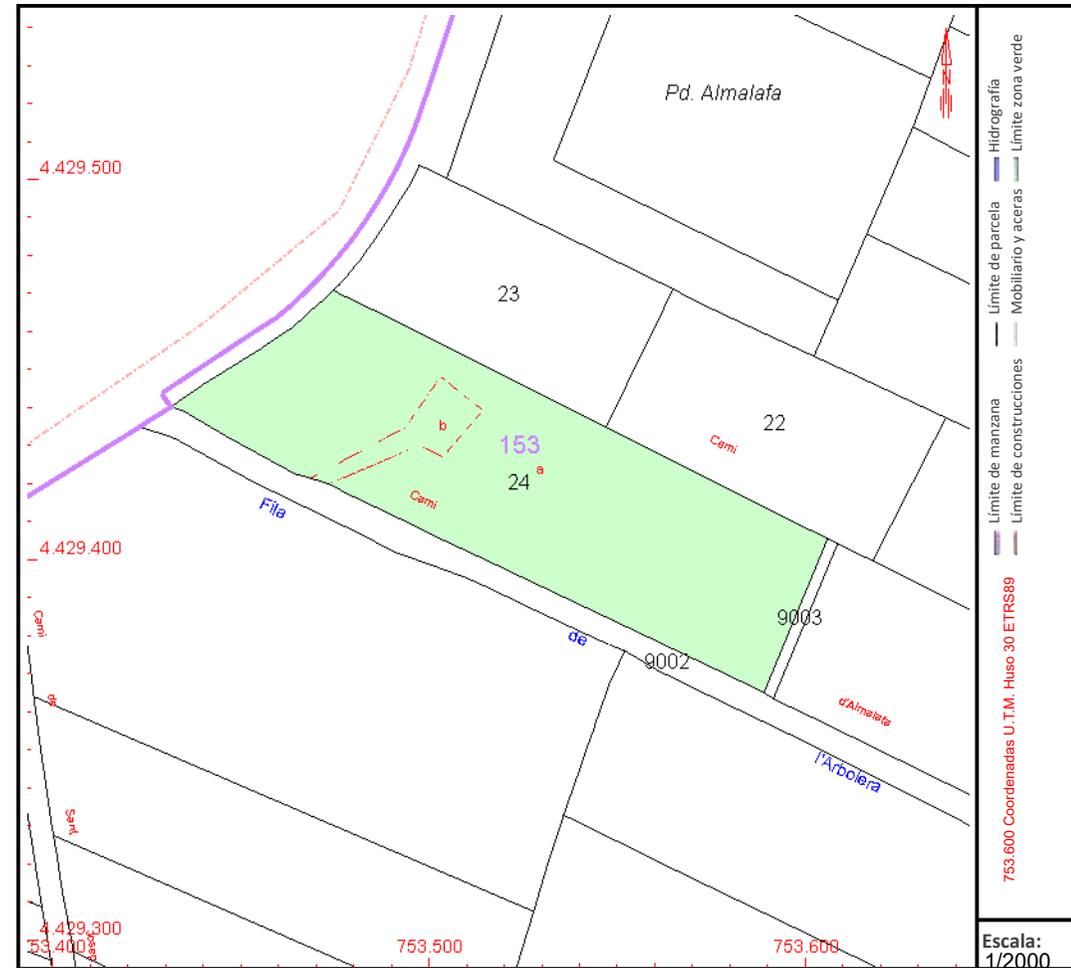
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	02	6.905
b	I- Improductivo	00	352

PARCELA

Superficie gráfica: 7.257 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



**ANEXO 5 –
VALOR EN VENTA (ESTUDIO DE MERCADO)**

Para definir el valor en venta utilizaremos el método de comparación, partiendo de un estudio de mercado, referido a la fecha a la que se refiere el informe.

El método de comparación es el método más directo de los métodos válidos para el cálculo del valor de un inmueble. Siempre que se pueda demostrar la existencia de un mercado y se disponga de datos suficientes de inmuebles comparables se deberá utilizar esta metodología. Las muestras obtenidas se ubicarán dentro del ámbito de estudio.

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas o compraventas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables al tipo de inmueble objeto de este informe.

Por ello se ha realizado un estudio de mercado para obtener el valor del suelo

El ámbito del estudio de mercado se puede observar en la imagen siguiente.

Censal.

Se han obtenido 109 muestras, tal como figura en la imagen adjunta¹.

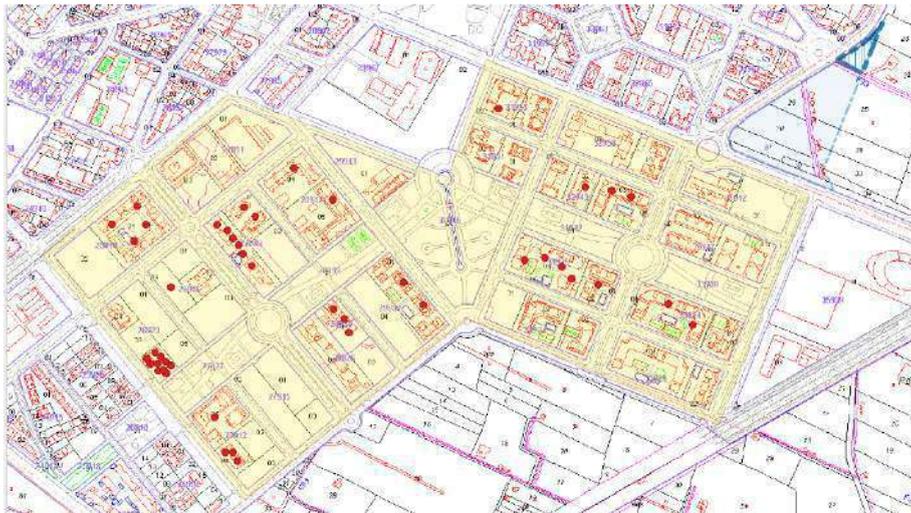


IMAGEN ANEXO 5.1. – COMPARABLES CENSAL

Al final de este anexo figuran las muestras y su homogeneización.

En ella, entre otras homogeneizaciones, se ha aplicado los criterios del artículo 24 del TRLS, utilizando la expresión

$$Vv' = Vv \frac{1-\beta * F}{1-\beta_i * F} \quad [1]$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

¹ En el plano 7 se puede observar la ubicación de cada uno de los comparables utilizados.



V_v = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

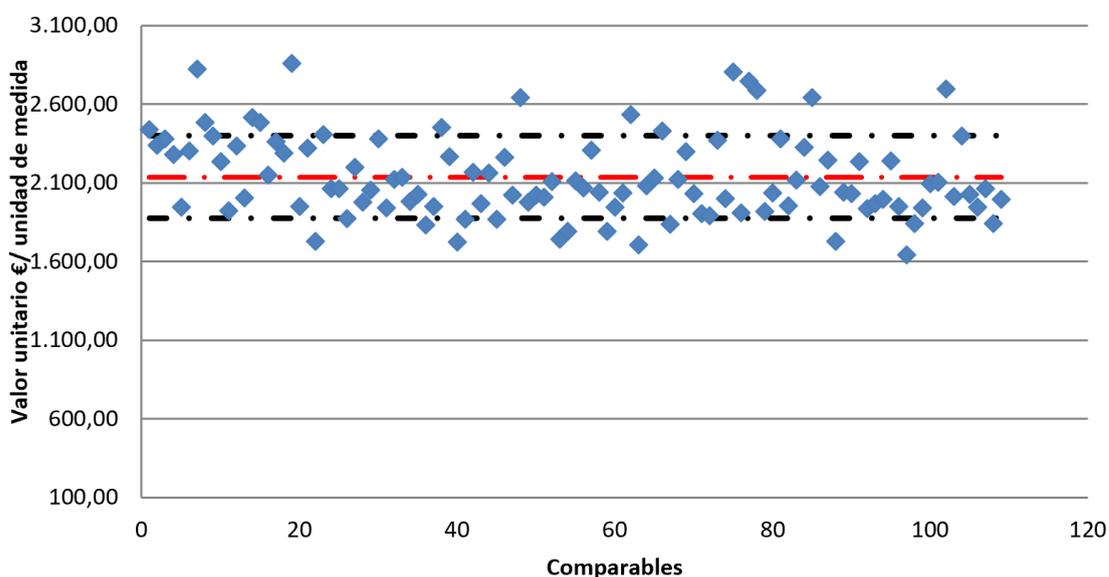
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

El resultado de la homogeneización se puede observar en los gráficos adjuntos:

Gráfico de valores



— • — Valor promedio ◆ Comparables — • • — D.E. — • • — D.E.

GRÁFICO ANEXO 5.1. – GRÁFICO HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES CENSAL

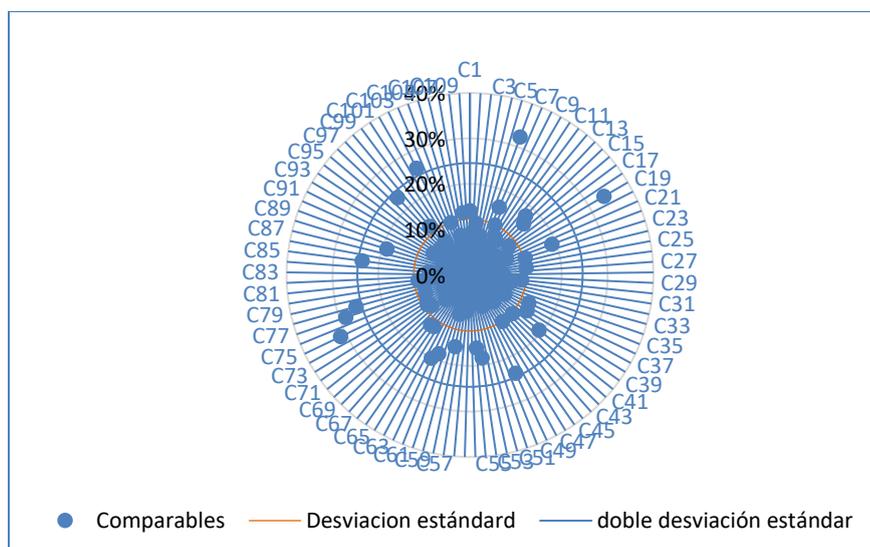


GRÁFICO ANEXO 5.2. – GRÁFICO HOMOGENEIZACIÓN COMPARABLES CENSAL



Como vemos el 93% de las muestras se encuentran dentro del rango del valor homogeneizado y el doble de la desviación estándar, lo que nos indica claramente que la población adoptada es homogénea y está homogeneizada.

En base a lo anterior se obtienen los valores que figuran en la tabla siguiente:

Valor Homogeneizado	2.136,32 €/ m ²	± 13,52 €/ m ²
Valor mediana	2.063,47 €/ m ²	
Desviación estándar	262,53 €/ m ²	12,29%
Error	0,63%	

TABLA ANEXO 5.1. – VALOR PROBABLE DE MERCADO CENSAL

Por lo tanto, consideramos como valor probable de venta de vivienda libre de la zona Censal de **2.136,32 €/m²c**

No obstante, en el sector figura una edificabilidad del 30% del total destinada a vivienda protegida, que tiene un precio máximo de venta, por lo que para obtener el valor de uso residencial medio de la zona debemos tenerlo en cuenta.

El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública está regulado por la Disposición Transitoria Cuarta de D180, que indica:

“Cuarta. Sobre el módulo dinámico para la fijación del precio máximo de venta

Hasta la determinación de los valores estándar y ajustado a través de la correspondiente orden de la Conselleria competente en materia de vivienda, será de aplicación un único valor estándar para todas las viviendas de protección pública con independencia de su clasificación o titularidad y en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.

(...)

En el momento de entrada en vigor del presente decreto, el valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

Por otra parte, en el punto 2 de su artículo 38, la citada norma indica la relación a considerar entre superficie útil y construida, así dispone:

Artículo 38. Valor de los terrenos para las viviendas protegidas.

- 1. El valor de (...)*
- 2. El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas, garajes y trasteros sobre rasante será del 0,75, y del 0,90 para los garajes y trasteros que se encuentren localizados bajo rasante o en niveles inferiores a la planta baja del edificio.”*

En base a lo anterior, considerando una vivienda de 90 m² útiles, obtendríamos los siguientes valores:



OBTENCIÓN VALORES VENTA VIVIENDA PROTEGIDA			
Tipo	Medida	Valor unitario	Valor vivienda
Superficie útil	90 m ²	2.400,00 €/m ²	216.000,00 €
Superficie construida	120 m ²	1.800,00 €/m ²	216.000,00 €

No consideramos ni garajes ni trasteros toda vez que buscamos el valor del uso residencial.

Por lo tanto, consideramos un valor en venta de uso residencial de vivienda protegida de 1.800 €/m²c.

En relación al valor en venta del uso terciario, tomando como base el cuadro de los parámetros de la ordenación del sector SR-Censal, podemos estimarlo en el mismo rango que el valor en venta de del uso residencial de vivienda libre, por lo que consideramos un valor en venta del uso terciario de **2.136,32 €/m²c**

Obtenidos los diferentes valores de cada uso, podemos obtener el valor de mercado de la zona en función de las superficies de cada uno de los usos.

Edificabilidad usos	m ² t	V. Mercado
Edificabilidad residencial libre	86.967,72	185.790.879,59
Edificabilidad terciario vivienda libre	9.662,80	20.642.832,90
Edificabilidad residencial protegida	37.271,88	67.089.384,00
Edificabilidad terciario vivienda libre	4.141,20	8.846.928,38
Totales	138.043,60	282.370.024,87
Valor de mercado promedio		2.045,51

En las hojas siguientes se puede observar el listado de la homogeneización de los comparables, así como el resto de la los datos de los comparables.



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS											
Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compra/venta	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
M				AE 100%	2.025	N	B	N			2.136,32
C1	CL RIO PISUERGA, 12	2892601YK5229S	284.000,00	256.215	3	2.021	N	5	N	1,0084	2.437,40
C2	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	332.000,00	306.565	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.339,67
C3	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	320.000,00	295.165	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.380,87
C4	CL RIO LLOBREGAT, 1-3	2693604YK5229S	250.000,00	232.750	3	2.025	N	1	B	0,9500	2.279,51
C5	CL RIO NERVIÓN, 5	2794803YK5229S	140.000,00	124.165	1	2.007	N	2	R	1,0966	1.945,10
C6	CL RIO PISUERGA, 1	2894204YK5229S	279.000,00	251.465	3	2.021	N	4	N	1,0084	2.305,22
C7	CL RIO PISUERGA, 12	2892601YK5229S	259.000,00	232.465	3	2.021	N	7	N	1,0084	2.824,28
C8	CL RIO NERVION 2	2594801YK5229S	225.000,00	200.165	2	2.007	N	7	B	0,9921	2.482,41
C9	CL RIO DANUBIO, 1	3195302YK5239N	341.000,00	310.365	3	2.025	N	2	B	0,9500	2.397,13
C10	CL RIO NILO, 36	2894205YK5229S	295.000,00	266.665	3	2.022	N	3	N	1,0062	2.236,03
C11	CL RIO TER, 12	2993801YK5229S	300.000,00	271.415	2	2.007	N	6	B	0,9921	1.923,45
C12	CL RIO TER, 12	2993801YK5229S	292.000,00	263.815	3	2.007	N	6	B	0,9921	2.336,99
C13	CL RIO PISUERGA, 2	2794801YK5229S	320.000,00	281.580	4	2.020	N	5	N	1,0106	2.004,00
C14	CL RIO PISUERGA, 2	2794801YK5229S	359.000,00	318.630	4	2.020	N	8	N	1,0106	2.515,71
C15	CL RIO NERVION 2	2594801YK5229S	225.000,00	200.165	2	2.007	N	7	B	0,9921	2.482,41
C16	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	320.000,00	281.580	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.148,99
C17	CL RIO PISUERGA, 12	2892601YK5229S	285.000,00	248.330	3	2.021	N	5	N	1,0084	2.362,39
C18	CL RIO TÁMESIS, 8	3193503YK5239S	330.000,00	299.915	3	2.007	N	2	B	0,9921	2.288,92
C19	CL RIO NALÓN, 7	3392403YK5239S	240.000,00	214.415	2	2.004	N	2	B	1,0009	2.861,34
C20	CL RIO DANUBIO, 15	3294303YK5239S	250.000,00	245.000		2.004	N		B	1,0009	1.950,30
C21	CL RIO DANUBIO, 15	3294303YK5239S	247.300,00	242.300		2.004	N		B	1,0009	2.321,77
C22	CL RIO DANUBIO, 19	3294302YK5239S	175.000,00	170.000		2.004	N		B	1,0009	1.728,61
C23	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	320.000,00	315.000		2.024	N		N	1,0020	2.405,41
C24	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	275.000,00	270.000		2.024	N		N	1,0020	2.061,78
C25	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	270.000,00	265.000		2.024	N		N	1,0020	2.061,94
C26	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	255.000,00	240.700		2.024	N		N	1,0020	1.872,86
C27	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	285.000,00	270.700		2.024	N		N	1,0020	2.199,37
C28	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	220.000,00	215.000		2.024	N		N	1,0020	1.979,01
C29	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	269.000,00	264.000		2.024	N		N	1,0020	2.054,16
C30	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	320.000,00	305.700		2.024	N		N	1,0020	2.378,62
C31	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	259.000,00	254.000		2.024	N		N	1,0020	1.939,60
C32	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	245.000,00	230.700		2.024	N		N	1,0020	2.123,53
C33	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	285.000,00	280.000		2.024	N		N	1,0020	2.138,14
C34	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	229.000,00	214.700		2.024	N		N	1,0020	1.982,99
C35	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	275.000,00	260.700		2.024	N		N	1,0020	2.028,48
C36	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	245.000,00	240.000		2.024	N		N	1,0020	1.832,69
C37	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	1.950,67
C38	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	320.000,00	315.000		2.024	N		N	1,0020	2.450,98
C39	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	235.000,00	230.000		2.024	N		N	1,0020	2.266,80
C40	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	240.000,00	225.700		2.024	N		N	1,0020	1.723,49
C41	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	245.000,00	240.000		2.024	N		N	1,0020	1.867,42
C42	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	225.000,00	220.000		2.024	N		N	1,0020	2.168,24
C43	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	219.000,00	214.000		2.024	N		N	1,0020	1.969,81
C44	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	240.000,00	235.000		2.024	N		N	1,0020	2.163,11
C45	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	250.000,00	245.000		2.024	N		N	1,0020	1.870,87
C46	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	260.000,00	245.700		2.024	N		N	1,0020	2.261,60
C47	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	224.000,00	219.000		2.024	N		N	1,0020	2.022,71
C48	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	370.000,00	355.700		2.024	N		N	1,0020	2.644,07



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS											
Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compraventa	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
C49	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	255.000,00	250.000		2.024	N		N	1,0020	1.978,10
C50	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	270.000,00	265.000		2.024	N		N	1,0020	2.023,60
C51	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	263.000,00	258.000		2.024	N		N	1,0020	2.007,47
C52	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	234.000,00	229.000		2.024	N		N	1,0020	2.107,88
C53	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	229.000,00	224.000		2.024	N		N	1,0020	1.742,92
C54	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	249.000,00	234.700		2.024	N		N	1,0020	1.792,22
C55	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	234.000,00	229.000		2.024	N		N	1,0020	2.115,07
C56	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	229.000,00	224.000		2.024	N		N	1,0020	2.068,89
C57	CL RIO JABALON, 9	2791206YK5229S	255.000,00	250.000		2.024	N		N	1,0020	2.309,02
C58	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.039,85
C59	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	249.000,00	234.700		2.024	N		N	1,0020	1.792,22
C60	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	225.000,00	210.700		2.024	N		N	1,0020	1.946,05
C61	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.036,87
C62	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	320.000,00	305.700		2.024	N		N	1,0020	2.533,86
C63	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	199.000,00	184.700		2.024	N		N	1,0020	1.705,91
C64	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	270.000,00	255.700		2.024	N		N	1,0020	2.080,53
C65	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	245.000,00	230.700		2.024	N		N	1,0020	2.130,77
C66	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	313.500,00	299.200		2.024	N		N	1,0020	2.430,92
C67	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	214.000,00	199.700		2.024	N		N	1,0020	1.838,18
C68	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	275.000,00	260.700		2.024	N		N	1,0020	2.121,22
C69	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	291.500,00	277.200		2.024	N		N	1,0020	2.297,25
C70	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	235.000,00	220.700		2.024	N		N	1,0020	2.031,48
C71	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	264.000,00	249.700		2.024	N		N	1,0020	1.906,76
C72	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	220.000,00	205.700		2.024	N		N	1,0020	1.893,41
C73	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	325.000,00	310.700		2.024	N		N	1,0020	2.372,57
C74	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	260.000,00	245.700		2.024	N		N	1,0020	1.999,17
C75	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	385.000,00	370.700		2.024	N		N	1,0020	2.803,82
C76	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	260.000,00	245.700		2.024	N		N	1,0020	1.911,77
C77	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	380.000,00	365.700		2.024	N		N	1,0020	2.747,96
C78	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	370.000,00	355.700		2.024	N		N	1,0020	2.686,92
C79	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	250.000,00	235.700		2.024	N		N	1,0020	1.917,80
C80	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.036,87
C81	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	285.000,00	270.700		2.024	N		N	1,0020	2.379,79
C82	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	250.000,00	235.700		2.024	N		N	1,0020	1.953,33
C83	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	275.000,00	260.700		2.024	N		N	1,0020	2.118,12
C84	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	295.000,00	280.700		2.024	N		N	1,0020	2.326,26
C85	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	315.000,00	300.700		2.024	N		N	1,0020	2.642,59
C86	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	265.000,00	250.700		2.024	N		N	1,0020	2.077,64
C87	CL RIO JABALON, 11	2791206YK5229S	285.000,00	270.700		2.024	N		N	1,0020	2.243,39
C88	CL RIO JABALON, 17	2791204YK5229S	105.000,00	100.000		2.008	N		R	1,0935	1.730,49
C89	CL RIO JABALON, 17	2791204YK5229S	125.000,00	120.000		2.008	N		R	1,0935	2.041,70
C90	CL RIO JABALON, 17	2791204YK5229S	145.000,00	140.000		2.008	N		R	1,0935	2.033,07
C91	CL RIO NALON, 4	3193502YK5239S	180.000,00	175.000		2.006	N		B	0,9950	2.236,95
C92	CL RIO NALON, 7	3392403YK5239S	150.000,00	145.000		2.004	N		B	1,0009	1.936,81
C93	CL RIO NERVION, 2	2594801YK5229S	160.000,00	155.000		2.007	N		B	0,9921	1.970,81
C94	CL RIO NERVION, 2	2594801YK5229S	161.901,00	156.901		2.007	N		B	0,9921	1.994,99
C95	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	197.500,00	183.200		2.007	N		R	1,0966	2.238,12
C96	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	176.000,00	171.000		2.007	N		R	1,0966	1.951,66
C97	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	183.000,00	168.700		2.007	N		R	1,0966	1.641,61



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS											
Comparables	Dirección	Referencia catastral	Valor venta	Valor estimado de compraventa	Dormitorios	Antigüedad	Estado Conservación	Plantas	Calidad	Coefficiente homogeneización	Valor homogeneizado
C98	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	165.000,00	150.700		2.007	N		R	1,0966	1.841,08
C99	CL RIO NERVION, 5	2794803YK5229S	175.000,00	170.000		2.007	N		R	1,0966	1.940,25
C100	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	228.800,00	223.800		2.024	N		B	0,9519	2.095,41
C101	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	285.000,00	280.000		2.024	N		B	0,9519	2.104,69
C102	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	390.000,00	385.000		2.024	N		B	0,9519	2.695,77
C103	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	220.000,00	215.000		2.024	N		B	0,9519	2.013,02
C104	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	297.000,00	292.000		2.024	N		B	0,9519	2.397,67
C105	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	275.000,00	270.000		2.024	N		B	0,9519	2.029,53
C106	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	213.000,00	208.000		2.024	N		B	0,9519	1.945,56
C107	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	256.300,00	251.300		2.024	N		B	0,9519	2.063,47
C108	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	250.000,00	245.000		2.024	N		B	0,9519	1.841,61
C109	CL RIO NILO, 46	2692302YK5229S	248.000,00	243.000		2.024	N		B	0,9519	1.995,32



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	Fuente	Página web
C1	CL RIO PISUERGA, 12	Castellón	1	1	0	106	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107185151/
C2	CL RIO TAMESIS, 8	Castellón	1	0	0	130	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104441821/
C3	CL RIO TAMESIS, 8	Castellón	1	0	0	123	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104553839/
C4	CL RIO LLOBREGAT, 1-3	Castellón	0	1	0	97	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/106599999/
C5	CL RIO NERVIÓN, 5	Castellón	1	0	0	70	E	1/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107600366/
C6	CL RIO PISUERGA, 1	Castellón	1	1	0	110	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107710839/
C7	CL RIO PISUERGA, 12	Castellón	1	1	0	83	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/106771485/
C8	CL RIO NERVION 2	Castellón	1	1	0	80	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107640371/
C9	CL RIO DANUBIO, 1	Castellón	1	1	0	123	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107546936/
C10	CL RIO NILO, 36	Castellón	1	1	0	120	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107784982/
C11	CL RIO TER, 12	Castellón	1	1	0	140	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/102894944/
C12	CL RIO TER, 12	Castellón	1	1	0	112	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104616947/
C13	CL RIO PISUERGA, 2	Castellón	2	1	0	142	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107623470/
C14	CL RIO PISUERGA, 2	Castellón	2	1	0	128	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107120556/
C15	CL RIO NERVION 2	Castellón	1	1	0	80	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107508298/
C16	CL RIO TAMESIS, 8	Castellón	2	1	0	130	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104162918/
C17	CL RIO PISUERGA, 12	Castellón	2	1	0	106	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/107311605/
C18	CL RIO TAMESIS, 8	Castellón	1	1	0	130	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/104388989/
C19	CL RIO NALÓN, 7	Castellón	1	1	0	75	E	2/0	04/04/2025	Internet	https://www.idealista.com/inmueble/32146988/
C20	CL RIO DANUBIO, 15	Castellón	0	1	0	125,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C21	CL RIO DANUBIO, 15	Castellón	0	1	0	104,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C22	CL RIO DANUBIO, 19	Castellón	0	1	0	98,43	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C23	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C24	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C25	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C26	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C27	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C28	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C29	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C30	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C31	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C32	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C33	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C34	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C35	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C36	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C37	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C38	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C39	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C40	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C41	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C42	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C43	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C44	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C45	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C46	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C47	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C48	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	134,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C49	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	fuerate	Página web
C50	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C51	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C52	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C53	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C54	CL RIO JABALON, 9	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C55	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C56	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C57	CL RIO JABALON, 9	Castellón	0	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C58	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C59	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C60	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C61	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C62	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C63	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C64	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C65	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C66	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C67	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C68	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C69	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C70	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C71	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C72	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	108,8	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C73	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	131,2	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C74	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C75	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	132,4	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C76	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	128,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C77	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	133,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C78	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	132,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C79	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,1	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C80	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C81	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	113,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C82	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C83	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	123,3	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C84	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C85	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	114,0	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C86	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C87	CL RIO JABALON, 11	Castellón	1	1	0	120,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C88	CL RIO JABALON, 17	Castellón	0	1	0	63,19	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C89	CL RIO JABALON, 17	Castellón	0	1	0	64,27	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C90	CL RIO JABALON, 17	Castellón	0	1	0	75,30	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C91	CL RIO NALON, 4	Castellón	0	1	0	77,84	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C92	CL RIO NALON, 7	Castellón	0	1	0	74,93	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C93	CL RIO NERVION, 2	Castellón	0	1	0	78,03	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C94	CL RIO NERVION, 2	Castellón	0	1	0	78,03	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C95	CL RIO NERVION, 5	Castellón	1	1	0	89,76	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C96	CL RIO NERVION, 5	Castellón	0	1	0	96,08	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C97	CL RIO NERVION, 5	Castellón	1	1	0	112,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C98	CL RIO NERVION, 5	Castellón	1	1	0	89,76	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI



LISTADO DE DATOS DE LAS MUESTRAS - PARTE II

Comparables	Dirección	Población	nº Garajes	Nº Trasteros	Muebles	Sup. construida	Orientación	Baños	Fecha de toma de datos	fuelle	Página web
C99	CL RIO NERVION, 5	Castellón	0	1	0	96,08	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C100	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C101	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C102	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	135,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C103	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	101,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C104	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	115,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C105	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C106	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	101,7	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C107	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	115,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C108	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	126,6	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI
C109	CL RIO NILO, 46	Castellón	0	1	0	115,9	E	2/0	10/04/2025	MVI	MVI



**ANEXO 6 –
COSTES DE CONSTRUCCIÓN.**



En este apartado se define el valor de la construcción (Vc) a utilizar en el cálculo del valor el suelo. Es el Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

El coste de ejecución material (CEM) se ha calculado, con el fin de evitar subjetividades, mediante el método de la simulación de Montecarlo, obteniendo de esa manera el valor del coste de ejecución más probable de la nave modelo.

Se han obtenido tres valores, un valor máximo, un valor modal y un valor mínimo.

Para los valores máximos y mínimos se ha considerado la aplicación al MBC correspondiente al municipio de Castelló de la Plana para la obtención de los datos para el cálculo del Valor de Referencia de los inmuebles de dicho municipio cuyo valor es de 700 €/m²c, del coeficiente que indica el *Anexo VIII* de la *RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SOBRE LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2025*, para una edificación de tipología característica de ámbito del estudio de costes, y para el valor modal se ha optado por el que indica el Instituto Valenciano de la Edificación para la misma tipología característica.

No obstante, de acuerdo con la Norma 12 del RD1020 que indica:

Norma 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

Por ello, obtenido el coste de ejecución material debemos añadirle una serie de gastos para obtener el coste de ejecución por contrata

• ***Gastos Generales y beneficio del constructor:***

13% y 6% respectivamente de acuerdo con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



• **Honorarios, licencias y tributos:**

Dichos gastos de construcción han sido calculados para la promoción de características, usos y tipología para el cálculo del coeficiente k.

Dado que, como hemos visto, existen tres tipos diferentes de producto inmobiliario, se ha realizado un estudio del coste de construcción de cada producto.

En este ámbito se consideran tres tipos de construcción:

- a) VIVIENDA LIBRE EN EDIFICACIÓN ABIERTA DE ALTA CALIDAD
- b) VIVIENDA PROTEGIDA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
- c) TERCARIO.

Para la EDIFICACIÓN a) se consideran los siguientes valores:

1. Valor mínimo: 840,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1113.
2. Valor modal: 981,54 €/m²c, obtenido del IVE, tal como se puede observar en la imagen siguiente.
3. Valor máximo: 1.155,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1111.

La aplicación del método de la simulación de Montecarlo a estos valores nos da un valor probable de **Coste de Ejecución Material de 989,00 €/m²**,

Para la EDIFICACIÓN b) se consideran los siguientes valores:

1. Valor mínimo: 735,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1114.
2. Valor modal: 817,95 €/m²c, obtenido del IVE, tal como se puede observar en la imagen siguiente.
3. Valor máximo: 840,00 €/m²c, que se corresponde con la tipología 1113.

La aplicación del método de la simulación de Montecarlo a dicho valores nos da un importe probable de **Coste de Ejecución Material de 801,00 €/m²**

Para la EDIFICACIÓN c) dado que es una construcción en estructura, se considera un porcentaje del 51% del valor de las construcciones a y b.

Dicho factor se obtiene de la relación entre los coeficientes que figuran en el citado *Anexo VIII* de la *RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SOBRE LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2025*.



En nuestro caso tenemos un coste de ejecución material de **474,07 €/m²c** para el terciario de vivienda libre y de **407,18 €/m²c** de terciario de la vivienda protegida.

En las imágenes siguientes se puede comprobar la obtención del módulo Básico de la Construcción y de los coeficientes de las construcciones.

ANEXO II. MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y DE LA CONSTRUCCIÓN (MBC)



PROVINCIA	CODIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO	MBR 2024	IMPORTE MBR 2024	MBC 2024	IMPORTE MBC 2024
CASTELLÓN	12039	CASTELLNOVO	6	100	5	550
CASTELLÓN	12900	CASTELLO DE LA PLANA	3	800	3	700
CASTELLÓN	12041	CASTILLO DE VILLAMALEFA	6	100	5	550
CASTELLÓN	12042	CATI	6	100	5	550
CASTELLÓN	12043	CAUDIEL	6	100	5	550

Imagen Anexo 6.1. MBC Valor de referencia año 2025.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro (Valor de Referencia) <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

USO	CLASE	MODALIDAD	SIGLAS	CATEGORIA									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Colectivas	Abierta	1.1.1.	1,650	1,400	1,200	1,050	0,950	0,850	0,750	0,650	0,550	
		Cerrada	1.1.2.	1,600	1,350	1,150	1,000	0,900	0,800	0,700	0,600	0,500	
		Garajes, trasteros y estructura	1.1.3.	0,800	0,700	0,620	0,530	0,460	0,400	0,300	0,260	0,200	
	Unifamiliares	Aislada o pareada	1.2.1.	2,150	1,800	1,450	1,250	1,100	1,000	0,900	0,800	0,700	
		Línea o manzana cerrada	1.2.2.	2,000	1,650	1,350	1,150	1,050	0,950	0,850	0,750	0,650	
		Garajes y porches	1.2.3.	0,900	0,850	0,750	0,650	0,600	0,550	0,450	0,400	0,350	
	Residencial	Rural	Uso exclusivo vivienda	1.3.1.	1,350	1,200	1,050	0,900	0,800	0,700	0,600	0,500	0,400
			Anexos	1.3.2.	0,700	0,600	0,500	0,450	0,400	0,350	0,300	0,250	0,200

Imagen Anexo 6.2. - Coeficientes del Anexo VIII para obtener el valor de referencia

Fuente: Sede Electrónica del Catastro (Valor de Referencia) - <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>

En las imágenes siguientes se puede observar las bases y resultados obtenidos en cada uno de las edificaciones.

Edificación 1.- Vivienda libre



MBE = 820 €/m²
 Módulo Básico de Edificación vigente desde Abril 2025

OBRA NUEVA REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Mayo 2025 MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 981,54 €/h

Ct TIPO DE EDIFICIO <input type="radio"/> Entre medianeras <input checked="" type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar adosado	Ch N° DE PLANTAS <input type="radio"/> n° de plantas ≤ 3 <input checked="" type="radio"/> 4 ≤ n° de plantas ≤ 8 <input type="radio"/> n° de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Sí
Cv N° DE VIVIENDAS <input type="radio"/> n° de viviendas > 80 <input checked="" type="radio"/> 21 ≤ n° de viviendas ≤ 80 <input type="radio"/> n° de viviendas ≤ 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ² <input type="radio"/> < 6m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ² <input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m ²	Ca ACABADOS E INSTALACIONES <input type="radio"/> Básico <input type="radio"/> Medio <input checked="" type="radio"/> Alto

Imagen Anexo 6.3. – Volcado pantalla IVE

SIMULACIÓN MONTECARLO CON FUNCIÓN DE DENSIDAD TRIANGULAR

CALCULO VALOR PROBABLE MEDIANTE SIMULACIÓN DE MONTECARLO

Valor máximo: 1155 Unidades: €/m² LISTADO DE RANGOS

Valor modal: 981.54 ESTADO DEL PROCESO

Valor mínimo: 840 Para graficar

Valor probable: 989 Valor medio: 990.61

RANGO MAYOR FRECUENCIA

74 : 988 - 990 Valor rango: 2 €/m²

OTROS RANGOS DE IGUAL MAYOR FRECUENCIA

NO EXISTEN

Error al 95%: 0.0251 N° rangos: 161

EXPRESION DE LA FUNCIÓN

0.010616931443191166 x⁴ + -3.2569767694856773 x³ + 286.4011601587003 x² + -5721.843911776064 x + 19616.719866680312

AYUDA ACEPTAR GRAFICAR LIMPIAR SALIR

consprob.1 © Acanto estudio de arquitectura y urbanismo SL

Imagen Anexo 6.4 – Salida de cálculo de la simulación

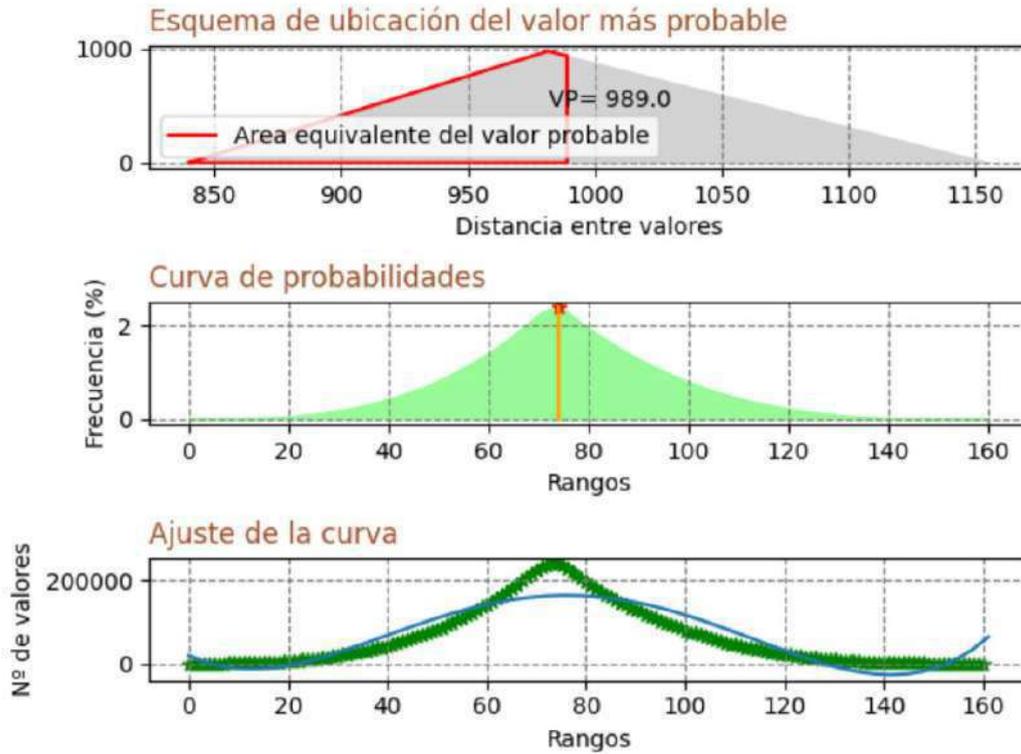


Imagen Anexo 6.5. – Gráficas de la simulación

Edificación 2.- Vivienda protegida

MBE = 820 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Abril 2025



OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2025

MBE 05/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 817,95 €/h

<p>Ct TIPO DE EDIFICIO</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> C/llibera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 40m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m²</p>	<p>Ca ACABADOS E INSTALACIONES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Imagen Anexo 6.6. – Volcado pantalla IVE



SIMULACIÓN MONTECARLO CON FUNCIÓN DE DENSIDAD TRIANGULAR

CALCULO VALOR PROBABLE MEDIANTE SIMULACIÓN DE MONTECARLO

Valor máximo: 840 Unidades: €/m²

Valor modal: 817.95 ESTADO DEL PROCESO

Valor mínimo: 735 Para graficar

Valor probable: 801 Valor medio: 798.93

RANGO MAYOR FRECUENCIA
35 : 800 - 802 Valor rango: 2 €/m²

OTROS RANGOS DE IGUAL MAYOR FRECUENCIA
NO EXISTEN

Error al 95%: 0.0091 Nº rangos: 61

EXPRESION DE LA FUNCIÓN
 $1.0730772567270102 \times 4 + -144.89422114015218 \times 3 + 5883.875699830015 \times 2 + -66487.42301857102 \times 1 + 142681.98179806414$

LISTADO DE RANGOS

Rg	Min	Max	porcentaje
0	730	732	0.0 %
1	732	734	0.0 %
2	734	736	0.0 %
3	736	738	0.0002 %
4	738	740	0.0015 %
5	740	742	0.0049 %
6	742	744	0.0109 %
7	744	746	0.0204 %
8	746	748	0.0372 %
9	748	750	0.057 %
10	750	752	0.087 %
11	752	754	0.1231 %

AYUDA ACEPTAR GRAFICAR LIMPIAR SALIR

consprob.1 © Acanto estudio de arquitectura y urbanismo SL

Imagen Anexo 6.7. – Salida de cálculo de la simulación

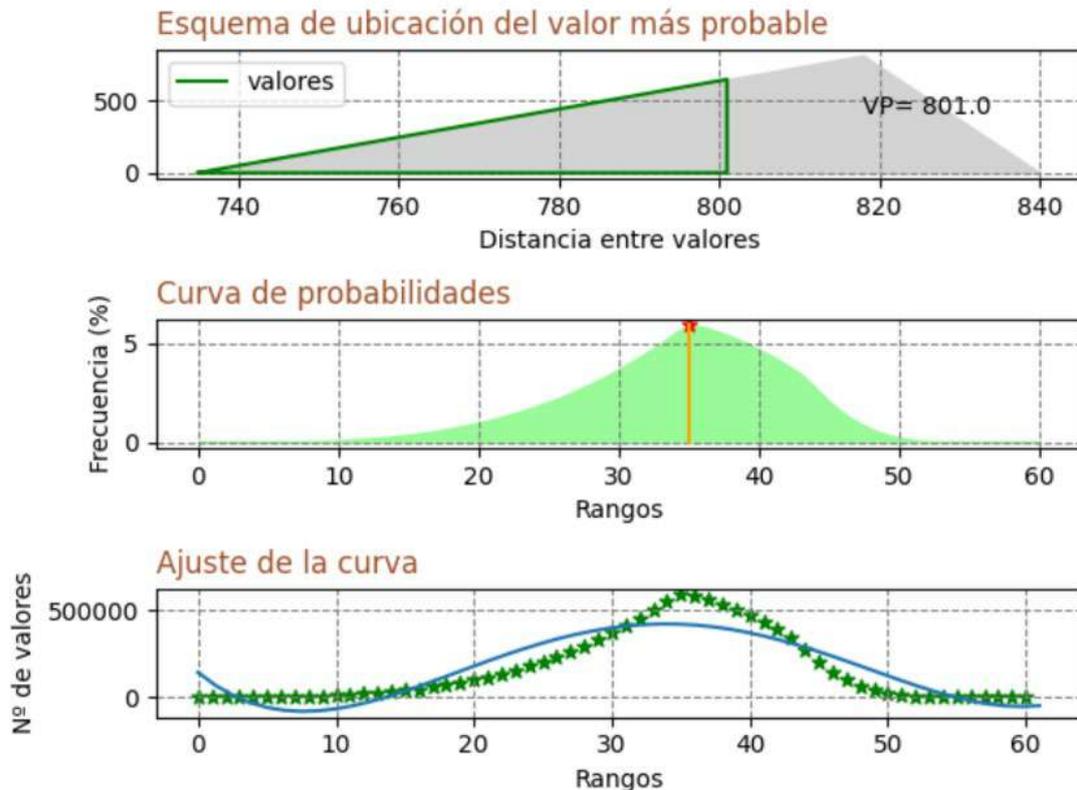


Imagen Anexo 6.8. – Gráficas de la simulación

Dado que hemos obtenido un valor de mercado de venta promedio en función de las diferentes casuísticas edificatorias, debemos hacer lo mismo en cuanto al valor de la construcción, por ello, multiplicando los m² construidos de cada tipología que figura en el Plan Parcial SR Sector Censal, por su coste de ejecución material, sumando dichos resultados y dividido por el total de m² edificables, obtendremos el coste medio de ejecución del ámbito. Por lo tanto, el **CEM es de 884,74 €/m²c.**

A dicho valor se le deberá incrementar los gastos que indica el RVLS, que en nuestro caso es de **32,54%**, tal como se puede ver en el *Anexo 07*.

Por lo tanto, el Coste de ejecución por contrata considerado en el **ámbito Censal es de 1.172,63 €/m²c.**



**ANEXO 7 –
COEFICIENTE K**



El coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio. Con carácter general será 1,40, pero se podrá reducir o incrementar en función de determinadas circunstancias, tal como indica el apartado 1 del artículo 22 del RVLS.

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

En nuestro caso obtenemos un coeficiente de 1,36, comprobándose mediante las expresiones siguientes:

$$Vv = cof k * (Vs + Cc) \quad [A7-1]$$

$$Vv = Vs + Cc + Gp + Bp \quad [A7-2]$$

Deben cumplirse ambas expresiones, por lo que deduciendo el coeficiente k, tenemos:

$$Cof k = 1 + \frac{Gp+Bp}{(Vs+Cc)} \quad [A7-3]$$

Sustituyendo valores en [A7-3], tenemos:

$$Cof k = 1 + \frac{162,11€/m2c+379,35 €/m2c}{(331,42\frac{€}{m2c} + 1.172,63\frac{€}{m2c})} = 1,36 \quad [A7-4]$$

En la hoja adjunta se puede observar los cálculos realizados.

Así mismo se puede comprobar que el beneficio obtenido en los cálculos realizados es compatible con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la orden ECO (18%) para el uso residencial.



TABLA RESUMEN DEL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

RESULTADOS

Metodología aplicada: RD 1492/2011		Tipo de inmueble: 1ª Residencia	
Valor de mercado	: 2045.51 €/m ²	Valor del suelo	: 331.42 €/m ²
Coste de ejecución material	: 884.74 €/m ²	Gastos de promoción básicos	: 15.82 €/m ²
Coste ejecución por contrata	: 1052.84 €/m ² [19 %]	Gastos de promoción intrínsecos	: 146.29 €/m ²
Coste de ejecución RD 1492/2011	: 1172.63 €/m ² [32.54 %]	Total Gastos de promoción	: 162.11 €/m ²
Coefficiente k	: 1.36	Beneficio	: 18.55 % [18 %]

DESGLOSE DE COSTES Y GASTOS

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Coste de ejecución material	: 884.74 €/m ²	
Gastos Generales del constructor	: 13 % sobre C.E.M.	= 115.02 €/m ²
Beneficio Industrial del constructor	: 6 % sobre C.E.M.	= 53.08 €/m ²
Honorarios arquitecto	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 39.81 €/m ²
Honorarios arquitecto técnico	: 2.6 % sobre C.E.M.	= 23.0 €/m ²
Honorarios SS y Control Calidad	: 0.23 % sobre C.E.M.	= 2.03 €/m ²
Estudio geotécnico	: 0.11 % sobre C.E.M.	= 0.97 €/m ²
Licencia obras y tasa urbanística	: 4.5 % sobre C.E.M.	= 39.81 €/m ²
A.J.D. de la D.O.N.	: 1.5 % sobre C.E.M.	= 13.27 €/m ²
Notaría y Registro D.O.N.	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.88 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN BÁSICOS

Topografía	: 0.1 % sobre C.E.M.	= 0.88 €/m ²
O.C.T.	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.74 €/m ²
Licencia actividad + tasa	: 0.31 % sobre C.E.M.	= 2.74 €/m ²
Licencia 1ª Ocupación	: 0.45 % sobre C.E.M.	= 3.98 €/m ²
Seguro Responsabilidad civil	: 0.25 % sobre C.E.M.	= 2.21 €/m ²
Seguro Decenal	: 0.37 % sobre C.E.M.	= 3.27 €/m ²

GASTOS DE PROMOCIÓN INTRÍNSECOS

A.J.D. Suelo	: 1.5 % sobre Valor suelo	= 4.97 €/m ²
A.J.D. División Horizontal	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 18.24 €/m ²
Notaría y Registro suelo	: 0.1 % sobre Valor suelo	= 0.33 €/m ²
Notaría y Registro D.H.	: 0.08 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 0.98 €/m ²
Gastos de promoción y venta	: 2.0 % sobre Ventas	= 40.91 €/m ²
Seguimiento del proyecto	: 1.0 % sobre C.E.M.	= 8.85 €/m ²
Gastos de administración	: 1.5 % sobre C.E.M. + Valor suelo	= 18.24 €/m ²
I.T.P. Suelo	: 10.0 % sobre Valor suelo	= 33.14 €/m ²
Plusvalía de ventas	: 0.05 % sobre Valor suelo	= 0.17 €/m ²
Varios	: 1.0 % sobre Ventas	= 20.46 €/m ²



ANEXO 8 – COSTE OTROS DERECHOS



V-1						
m Vallado de parcela, de malla de simple torsión.						
Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,3 m de altura, empotrados en dados de hormigón. Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.						
Elementos	Uds	Descripción	Rendimiento	Precio	Importe	
Materiales	Ud	Postes, Malla y accesorios	1	6,64 €	6,64	
	m ³	Hormigón HM-20/B/20/X0, fabricado en central.	0,015	85,5 €/m ³	1,28	
Mano de obra	h	Cuadrilla de Oficial y ayudante	0,1	45,68 €/h	4,57	
Total materiales y mano de obra					12,49	
Costes indirectos					3%	0,37
Total coste de ejecución material					12,87	
G y B					19%	2,44
Total VRB					15,31	
CÁLCULO VALOR DEL REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)						
% Vida útil		50%	Coeficiente β =		0,4515	
Estado conservación		R	0,4688			
VRN					6,91	

V-2						
m Vallado de parcela, de malla de simple torsión.						
Murete de bloque de hormigón de 40x0x20 tomados con mortero de cemento M-5, revestidos de enfoscado de morero M-5 de 1 m de grosor y sobre él malla de simple torsión de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,3 m de altura, empotrados en el muro						
Elementos	Uds	Descripción	Rendimiento	Precio	Importe	
Fábrica	m ²	Fábrica para revestir de bloques de hormigón de 40x20x20, de 20 cm de espesor tomados con mortero de cemento M ⁵ , incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjhes, mermas y roturas, humectación, rejuntado y limpieza	0,4	35,96 €/m ²	14,38	
Malla	m	Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 10 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,3 m de altura, empotrados en el muro. Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.	1	12,87 €/m ²	12,87	
Enfoscado	m ²	Enfoscado de mortero M-5	1	9,88 €/h	9,88	
Total materiales y mano de obra					37,13	
Total coste de ejecución material					37,13	
G y B					19%	7,06
Total VRB					44,19	
CÁLCULO VALOR DEL REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)						
% Vida útil		80%	Coeficiente β =		0,2380	
Estado conservación		R	0,7200			
VRN					10,52	



C-1						
Ud	Construcción autoconstruida con contenedor de 20 pies					
Unidad de construcción compuesta por un contenedor de 20 pies, fábrica de bloque visto pintado sobre solera de hormigón y cubierto con una chapa de madera.						
Elementos	Uds	Descripción	Rendimiento	Precio	Importe	
Fábrica	m ²	Fábrica para revestir de bloques de hormigón de 40x20x20, de 20 cm de espesor tomados con mortero de cemento M'5, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas y roturas, humectación, rejuntado y limpieza.	19,80	21,23 €/m ²	420,35	
Solera	m ²	Solera de hormigón en masa de 10 cm de espesor, realizada con hormigón HM-20/B/20/X0 fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante, sin tratamiento de su superficie; con juntas de retracción de 5 mm de espesor, mediante corte con disco de diamante.	36,00	11,04 €/m ²	397,44	
Cubierta	m ²	Cubierta de madera	36,00	4,52 €/m ²	162,72	
Pintura	m ²	Pintura plástica	75,60	3,12 €/m ²	235,87	
Contenedor	Uds	Contenedor de 20 pies de segunda mano	1,00	700 €/ud	700,00	
Total materiales y mano de obra					1.916,39	
					Total coste de ejecución material	
					G y B	19%
					364,11	
Total VRB					2.280,50	

CÁLCULO VALOR DEL REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)			
% Vida útil	50%	Coefficiente β =	
Estado conservación	N	0,4688	0,5312
VRN			1.211,40

P-1						
Ud	Pozo					
Unidad de Pozo de 20 m de profundidad, entubado incluso brocal y bomba de extracción.						
Elementos	Uds	Descripción	Rendimiento	Precio	Importe	
Ejecución	m	Perforación	20,00	50,00 €/m	1.000,00	
	m	Entubado PVC 35 mm	20,00	40,00 €/m	800,00	
	m	Brocal de ladrillo	3,14	38,58 €/m	121,20	
	Uds	Bomba sumergible y elementos auxiliares	1,00	600,00 €/ud	600,00	
Total coste de ejecución material					2.521,20	
					G y B	19%
					479,03	
Total VRB					3.000,23	
CÁLCULO VALOR DEL REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)						
% Vida útil	6%	Coefficiente β =				
Estado conservación	N	0,0318		0,9682		
VRN			2.904,82			
Estudios previos			1,00	200,00	200,00	
Proyectos y licencias			30%	1.921,20	576,36	
TOTAL PROYECTOS Y LICENCIAS					776,36	
TOTAL POZO					3.681,19	

Para la valoración de los cultivos adoptamos las siguientes hipótesis:

- Solamente valoramos el vuelo, es decir, el árbol, ya que el suelo se cambia por el aprovechamiento urbanístico.
- Dada la heterogeneidad de los cultivos, así como la vida útil de los mismos, se considera toda la parcela como huerta.
- Se obtiene el valor del árbol en base a los datos de los **PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO** que publica la **Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica** en sus informes del Sector Agrario Valenciano



De acuerdo con dichos informes obtenemos:

PRECIO MEDIO TIERRA DE CULTIVO REGADÍO EN CASTELLÓN:

- 32.200 €/ha.
- Porcentaje de valor correspondiente al vuelo: 40%
- Valor del vuelo: 12.880 €/ha

En base a lo anterior, tenemos un valor del vuelo de **1,29 €/m²**

Por lo tanto, el valor de la indemnización por ~~arbolado~~ plantaciones es de:

Plantaciones = 4.225,69 m² * 1,29 €/m² = 5.451,14 €.

En la imagen siguiente se puede observar la tabla obtenida.

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

Precios medios de la tierra

Año	€/ha			
	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana
2021	29.600	10.470	20.430	19.150
Tierras de cultivo	29.600	16.910	20.430	22.140
Secano	15.070	8.440	7.770	9.760
Regadío	42.700	32.200	31.780	34.850
Cultivos herbáceos				
Secano	10.700	5.500	6.510	7.670
Regadío	36.700	-	23.300	31.270
Hortalizas aire libre				
Regadío	41.000	31.840	30.140	35.680
Arroz				
Regadío	-	-	34.320	34.320
Frutales de clima templado ¹				
Secano	18.850	8.830	11.450	13.940
Regadío	43.990	-	25.210	32.500
Frutales fruto seco				
Secano	19.200	9.280	7.350	10.710
Regadío	29.500	-	-	29.500
Frutales de clima subtropical ²				
Regadío	49.200	-	29.760	45.760
Viñedo de mesa				
Secano	-	-	12.250	12.250
Regadío	34.100	-	-	34.100
Viñedo de transformación				
Secano	17.500	-	7.200	8.450
Regadío	24.800	-	16.390	19.510
Olivar de transformación				
Secano	15.900	8.640	10.900	11.410
Naranja				
Regadío	48.000	32.960	33.480	36.020
Mandarino				
Regadío	50.200	32.090	34.470	34.790
Limonero				
Regadío	48.100	-	-	48.100
Pastizales				
Secano	-	1.890	-	1.890

Fuente: Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica. Informe del Sector Agrario Valenciano. <<http://www.agroambient.gva.es/>>

¹ Frutales de hueso y de pepita.

² Caqui en Valencia y granado en Alicante.

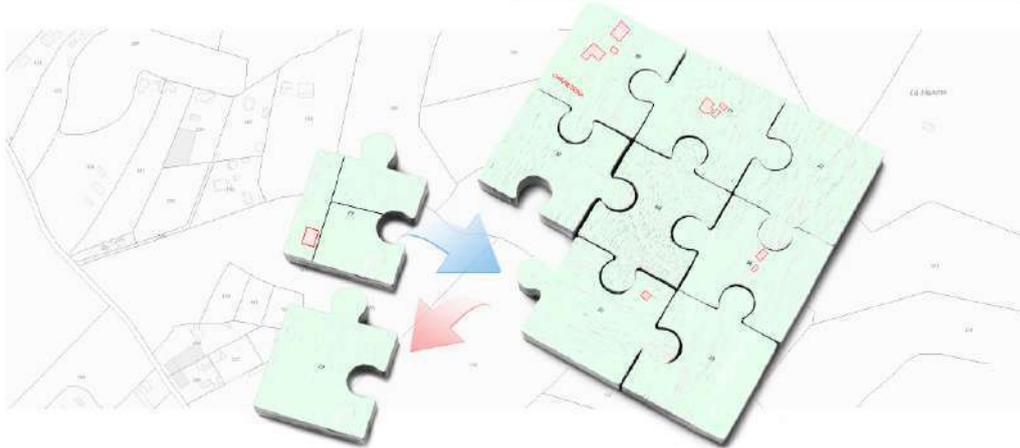


ANEXO 9 – INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPY1WVE7RF7660QB



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FPY1WVE7RF7660QB (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: FPY1WVE7RF7660QB

Nueva parcelación





VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPY1WVE7RF7660QB

Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: FPY1WVE7RF7660QB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025

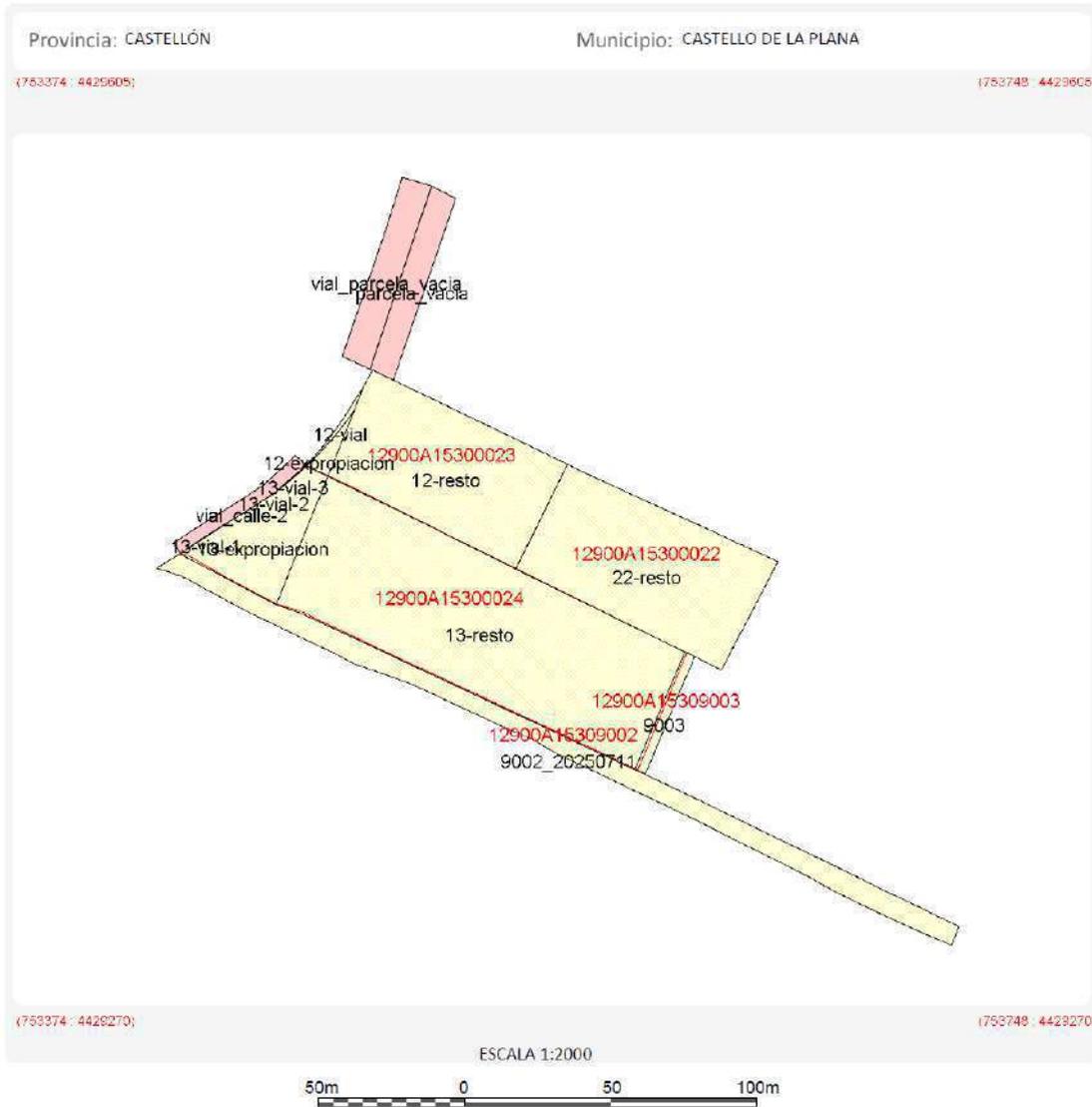




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPY1WVE7RF7660QB

Superposición con cartografía catastral



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FPY1WVE7RF7660QB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

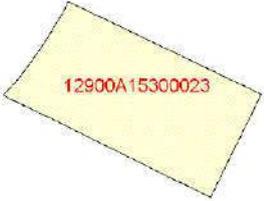
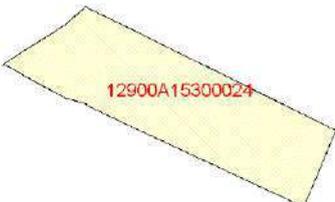
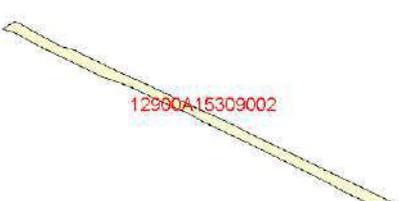
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPY1WVE7RF7660QB

Parcelas catastrales afectadas

 <p>12900A15300023</p>	<p>Referencia Catastral: 12900A15300023 Dirección: CL PL NUMERO 153 23 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
 <p>12900A15300024</p>	<p>Referencia Catastral: 12900A15300024 Dirección: CL PL NUMERO 153 24 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
 <p>12900A15300022</p>	<p>Referencia Catastral: 12900A15300022 Dirección: CL PL NUMERO 153 22 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
 <p>12900A15309002</p>	<p>Referencia Catastral: 12900A15309002 Dirección: CL PL NUMERO 153 9002 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>
 <p>12900A15309003</p>	<p>Referencia Catastral: 12900A15309003 Dirección: CL PL NUMERO 153 9003 [R] CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]</p> <p>AFFECTADA TOTALMENTE</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FPY1WVE7RF7660QB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025





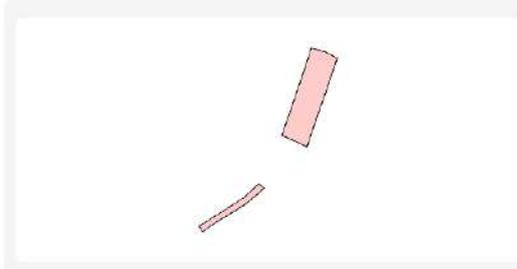
VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DE CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

Superficie afectada: 1523 m²

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FPY1WVE7RF76600B (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CENSO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPY1WVE7RF7660QB

Parcelas resultantes



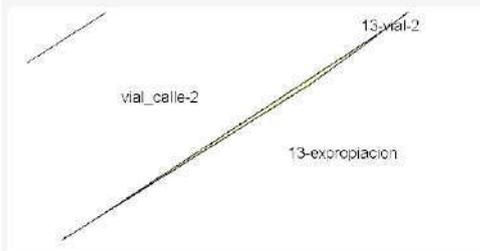
Parcela parcela_vacia
Se asignará una nueva RC
superficie 607 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
vial_parcela_vacia 12900A15300014
12-resto



Parcela vial_parcela_vacia
Se asignará una nueva RC
superficie 682 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
parcela_vacia



Parcela 13-vial-2
Se asignará una nueva RC
superficie 1 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
vial_calle-2
13-expropiacion

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FPY1WVE7RF7660QB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

	<p>Parcela 13-vial-3 Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 4 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: vial_calle-2 12-expropiación 12-vial 13-expropiación</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 22-resto Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 3279 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 9003 12-resto 13-resto</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 12900A15300014 12900A15300039 12900A15300021 12900A15300020</p>
	<p>Parcela 9002_20250711 Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 2067 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 9003 13-expropiación 13-resto</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 12900A15300025 12900A15300026 12900A15300020 12900A15300019</p>
	<p>Parcela 9003 Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 168 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 22-resto 9002_20250711 13-resto</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 12900A15300020</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FP11WVE7RF76600B (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

	<p>Parcela: vial_calle-2 Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie: 234 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: 13-vial-2, 13-vial-3, 12-vial, 13-expropiacion, 13-vial-1</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela: 12-expropiacion Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie: 90 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: 13-vial-3, 12-resto, 12-vial, 13-expropiacion, 13-resto</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela: 12-resto Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie: 2956 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: parcela_vacia, 22-resto, 12-expropiacion, 12-vial, 13-expropiacion, 13-resto</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 12900A15300014</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: FPY1WVE7RF7660QB (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/07/2025





VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

	<p>Parcela 12-vial Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 32 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 13-vial-3 vial_calle-2 12-expropiación 12-resto 13-expropiación</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 13-expropiación Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 1045 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 13-vial-2 13-vial-3 9002_20250711 vial_calle-2 12-expropiación 12-resto 12-vial 13-resto 13-vial-1</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>
	<p>Parcela 13-resto Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 6217 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 22-resto 9002_20250711 9003 12-expropiación 12-resto 13-expropiación</p> <p>LINDEROS EXTERNOS:</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: FPY1WVETRF7660CB (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/07/2025





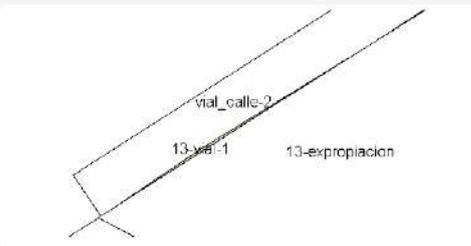
VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas **resultantes**



Parcela 13-vial-1
Se asignará una nueva RC
superficie 3 m2

LINDEROS LOCALES:
vial_calle-2
13-expropiacion

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: PPT1WWE7RF7680CB (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025

