Lluïsa Cerveró Tatay (1 de 2)
Arquitecto SOGUT
Fecha Firma: 07/11/2025
HASH: 90c794f30944a661252131407881eea9

Fco Javier Vidal Nebot (2 de 2)
Director de Urbanismo
Fecha Firma: 07/11/2025
HASH: 8057c9138799ce56da37ee4a8f5bff64

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2/2025 DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

RELATIVA A LA **ELIMINACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL "MASET NAVARRO"**, CATALOGADO EN LA SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO CON LA REFERENCIA **C-A-265,** EN EJECUCIÓN DE LA STSJCV Nº586 DE 27/09/2024



Ajuntament de Castelló de la Plana

Firmado digitalmente por: FERNANDO RENAU FAUBELL - DNI 18932516C
Motivo: Diligencia. Documento aprobado definitivamente por acuerdo CTU Castellón 4 marzo 2026
Fecha y hora: 06.03.2026 14:12:49

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 32

EQUIPO REDACTOR

Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

María Teresa Bort Martí. Licenciada en Derecho

Lluïsa Cerveró Tatay. Arquitecta

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

COORDINADOR: Francisco Javier Vidal Nebot

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 32

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN

2.1. Ámbito de la actuación.

2.2. Objeto de la actuación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2. DOCUMENTACIÓN QUE SE VE MODIFICADA

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ANEXO II: SENTENCIA

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 32

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 32

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El Plan General Estructural del municipio de Castellón de la Plana (en adelante PGE) fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 (BOP de Castellón nº153 de 23 de diciembre de 2021). Dentro de la documentación con eficacia normativa que forma parte del mismo se encuentra el Catálogo de Protecciones, instrumento de ordenación de ámbito municipal que determina aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

En el Catálogo se Protecciones se diferencian tres secciones: Sección I. Patrimonio Cultural, que a su vez se subdivide en cuatro categorías: Patrimonio Arquitectónico, Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Etnológico y Patrimonio Histórico; Sección II. Patrimonio Natural y Sección III. Paisaje.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón se interpuso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recurso contencioso-administrativo 60/2022, únicamente en lo relativo a la protección del denominado "Maset Navarro", situado en la Avenida Estados Unidos nº19 e identificado en la ficha C-A-265 de la Sección de Patrimonio Cultural categoría patrimonio arquitectónico.

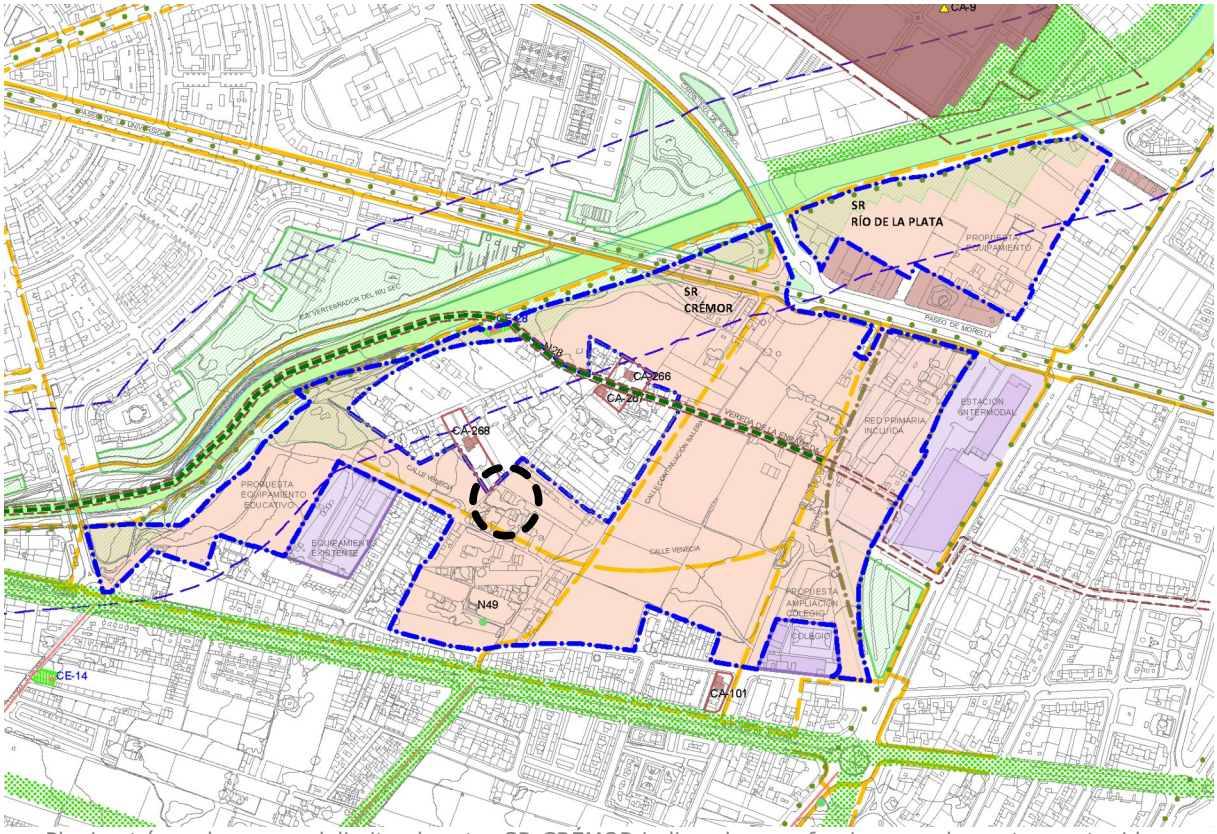
En fecha 27 de septiembre de 2024 la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en sentencia nº586 falló *"Declarar parcialmente nulos, por ser contrarios a derecho, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y el Catálogo de Protección contenido en el Plan General Estructural que ese acuerdo aprueba definitivamente, únicamente en lo relativo a la protección del denominado "Maset Navarro", sito en la Avenida Estados Unidos, nº19 (ficha Maset C-A-265 del Catálogo), protección y ficha individualizada que se anulan", c*uyo contenido, una vez declarada firme la sentencia, debe llevarse a puro y debido efecto.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 32

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA ACTUACIÓN

2.1 Ámbito de la actuación.

La edificación objeto de la descatalogación es una vivienda unifamiliar aislada, con las características propias de los "masets" tradicionales de Castelló de la Plana y se encuentra incluida en el sector de suelo urbanizable de uso residencial SR-CREMOR. Este sector pretende completar la trama urbana desde el núcleo urbano de la ciudad hacia el oeste lindando con el río Seco, en una zona de suelo reservado para nuevos desarrollos, donde se observan viviendas y otras edificaciones, pero con una carencia evidente de orden y de urbanización. Asimismo, se rodea de terreno de carácter rústico en estado de abandono que merma la calidad paisajística y visual del entorno.



Planimetría en la que se delimita el sector SR-CREMOR indicando sus afecciones y elementos protegidos.
Fuente: Plan General Estructural

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 32



Ortofoto del año 2024. Fuente Institut Cartogràfic Valencià

2.2 Objeto de la actuación.

El objeto de esta modificación es ejecutar la sentencia nº586 de la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 27 de septiembre de 2024, en la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo de aprobación del PGE, relativo a la eliminación de la protección del denominado "Maset Navarro" situado en la avenida Estados Unidos nº19 de Castelló de la Plana, identificado en la ficha C-A-265 de la Sección I del Catálogo de Protecciones.



Imagen obtenida en visita de campo que muestra el estado actual del "Maset Navarro".
Fuente: elaboración propia.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 32

Para ello se eliminará del Catálogo de Protecciones la ficha C-A-265 y su identificación en los planos y fichas del PGE.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los artículos 103.2 y 104 de la Ley 29/1998 de 13 junio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, establecen la potestad de los Tribunales para hacer ejecutar las sentencias y la obligación de las partes de cumplirlas, una vez firmes.

El pronunciamiento judicial de la sentencia nº586 de la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana declaró parcialmente nulos, por ser contrarios a derecho, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y el Catálogo de Protección que forma parte del PGE que ese acuerdo aprueba definitivamente, *"únicamente en lo relativo a la protección del denominado "Maset Navarro", sito en la Avenida Estados Unidos, nº19 (ficha Maset C-A-265 del Catálogo), protección y ficha individualizada que se anulan",* por este motivo, en ejecución de la misma procede anular la protección del "Maset Navarro" y, por consiguiente, eliminar su ficha de la Sección I. Patrimonio Cultural (categoría de Patrimonio arquitectónico) del Catálogo de Protecciones del municipio de Castelló de la Plana.

Esta modificación no afecta ni a la zonificación, ni a la clasificación definida en el PGE, aunque sí que afecta levemente a la infraestructura verde municipal dado que ésta recoge los elementos de valor patrimonial y sus entornos, y con la exclusión del "Maset Navarro" desaparece uno de ellos.

2. DOCUMENTACIÓN QUE SE VE MODIFICADA.

En esta modificación sólo se incluye aquella documentación perteneciente al PGE que se ve afectada por la eliminación de la catalogación detallada en apartados anteriores, y consta de los siguientes documentos de carácter normativo:

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

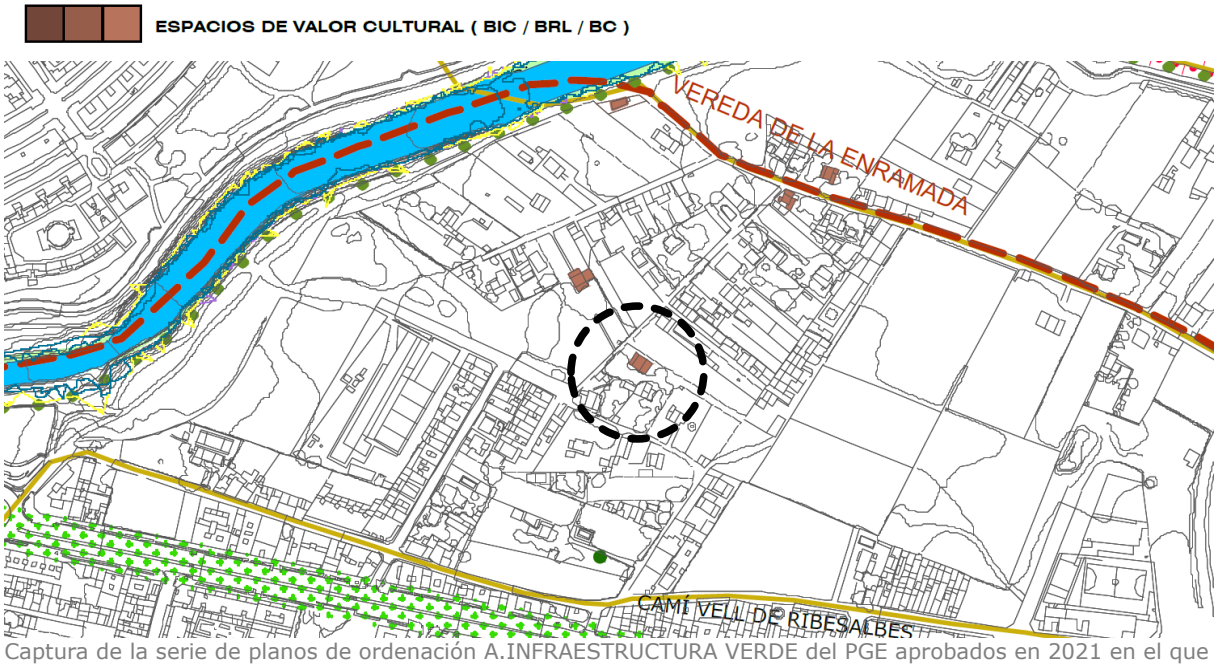
Se ve afectada la serie de planos A. INFRAESTRUCTURA VERDE. En esta serie de planos se ha eliminado el correspondiente sombreado de "ESPACIOS DE VALOR CULTURAL (BC)" dejando sin resalte la edificación delimitada en el vuelo que sirve de base para dicha serie de planos.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 32

Se modifican las siguientes hojas:

- A.3. Infraestructura verde. Sur
- A.4. Infraestructura verde. Oeste

En la siguiente captura se observa el sombreado de elemento catalogado en el planeamiento aprobado en 2021:



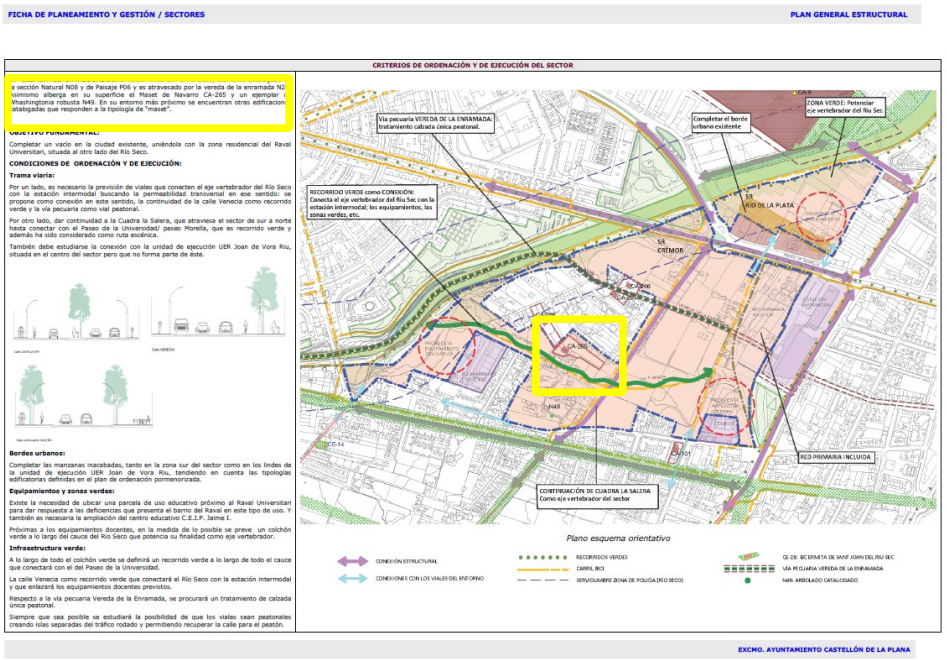
Captura de la serie de planos de ordenación A.INFRAESTRUCTURA VERDE del PGE aprobados en 2021 en el que se identifica con trazo discontínuo de color negro el inmueble afectado por la protección.

FICHAS DE GESTIÓN:

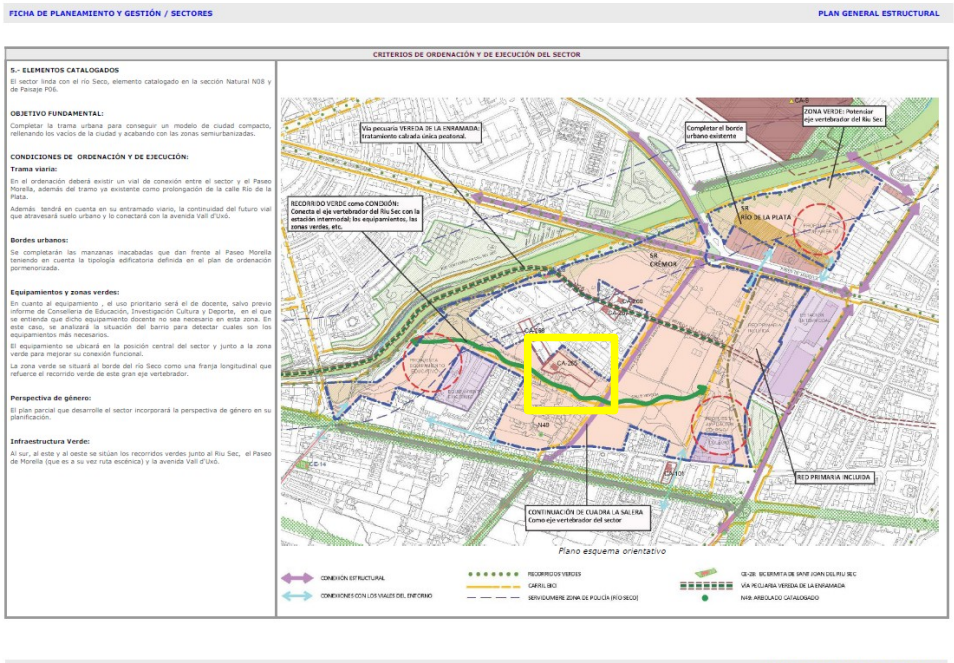
Debido a la composición de las fichas de gestión de los sectores de suelo urbanizable, en las que se incorporan planimetrías de las afecciones y los elementos catalogados, es necesario actualizar dichos documentos, concretamente los situados en las proximidad es del inmueble afectado por la modificación, que son las siguientes:

- FICHA SECTOR SR-CRÈMOR: en ella se elimina el elemento C-A-265 del plano que se incluye en la parte de los criterios de ordenación y de ejecución del sector, así como en el texto referente a los elementos catalogados. A continuación se incorpora captura de la ficha en la que se indica dónde se encuentran las modificaciones.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 32



- FICHA SECTOR SR-RÍO DE LA PLATA: en ella se elimina el elemento C-A-265 del plano que se incluye en la parte de los criterios de ordenación y de ejecución del sector. A continuación se incorpora captura de la ficha en la que se indica dónde se encuentran las modificaciones.



Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 32

CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

Se modifica el Catálogo de Protecciones eliminando el elemento C-A-265, tanto su ficha de la Sección I. Patrimonio Cultural Arquitectónico, como su referencia en los listados incluidos en la memoria, así como su localización en los planos.

- PLANO C.A.1: Se ha eliminado C-A-265 de la planta y del listado.
- PLANO C.A.2: Se ha eliminado C-A-265 del listado.
- LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS: Se ha eliminado, en la memoria, la línea de C-A-265 de la página 33 del documento.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 32

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 32

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- A.3. Infraestructura verde. Sur
- A.4. Infraestructura verde. Oeste

FICHAS DE GESTIÓN:

- FICHA SECTOR SR-CRÈMOR
- FICHA SECTOR SR-RÍO DE LA PLATA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

- PLANO C.A.1: Se ha eliminado C-A-265 de la planta y del listado.
- PLANO C.A.2: Se ha eliminado C-A-265 del listado.
- LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 32

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 32

ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS AMBIENTAL

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS:
  P.N. ILLES COLUMBRETES
  P.N. DESERT DE LES PALMES
  P.N.M. ERMITORIO DE LA MAGDALENA
- CUEVAS
  MOLÍ LA FONT, LA SEDA, LES MERAVELLES
- PLAYAS
- ÁREAS INUNDABLES
  RIESGO 1-2 / 3-4 / 5-6
- PAISAJE PROTEGIDO DESEMBOCADURA DEL MIJARES
- INTERÉS FORESTAL. PATFOR
- OTROS ESPACIOS DE ORIGEN FORESTAL
- ESPACIOS AGROFORESTALES
- MARJAL DE INTERÉS AMBIENTAL

OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

- PICOS Y ELEVACIONES PROMINENTES
- ARBOLADO MONUMENTAL
- REFERENTES VISUALES
- CUMBRES Y CRESTAS
- ZONAS VERDES RED PRIMARIA EXISTENTES/PREVISTAS
- INTERÉS AGRÍCOLA-PAISAJÍSTICO
- ZONAS DE MAYOR AFECCIÓN VISUAL
- UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS

ESPACIOS DE VALOR CULTURAL Y/O SOCIAL

- ESPACIOS DE VALOR CULTURAL (BIC / BRL / BC)
- ENTORNO BIC / ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA
- DOTACIONES ZONA LIBRE / DOT. EDIFICACIÓN
- BANCALES DE PIEDRA SECA

ELEMENTOS DE CONEXIÓN

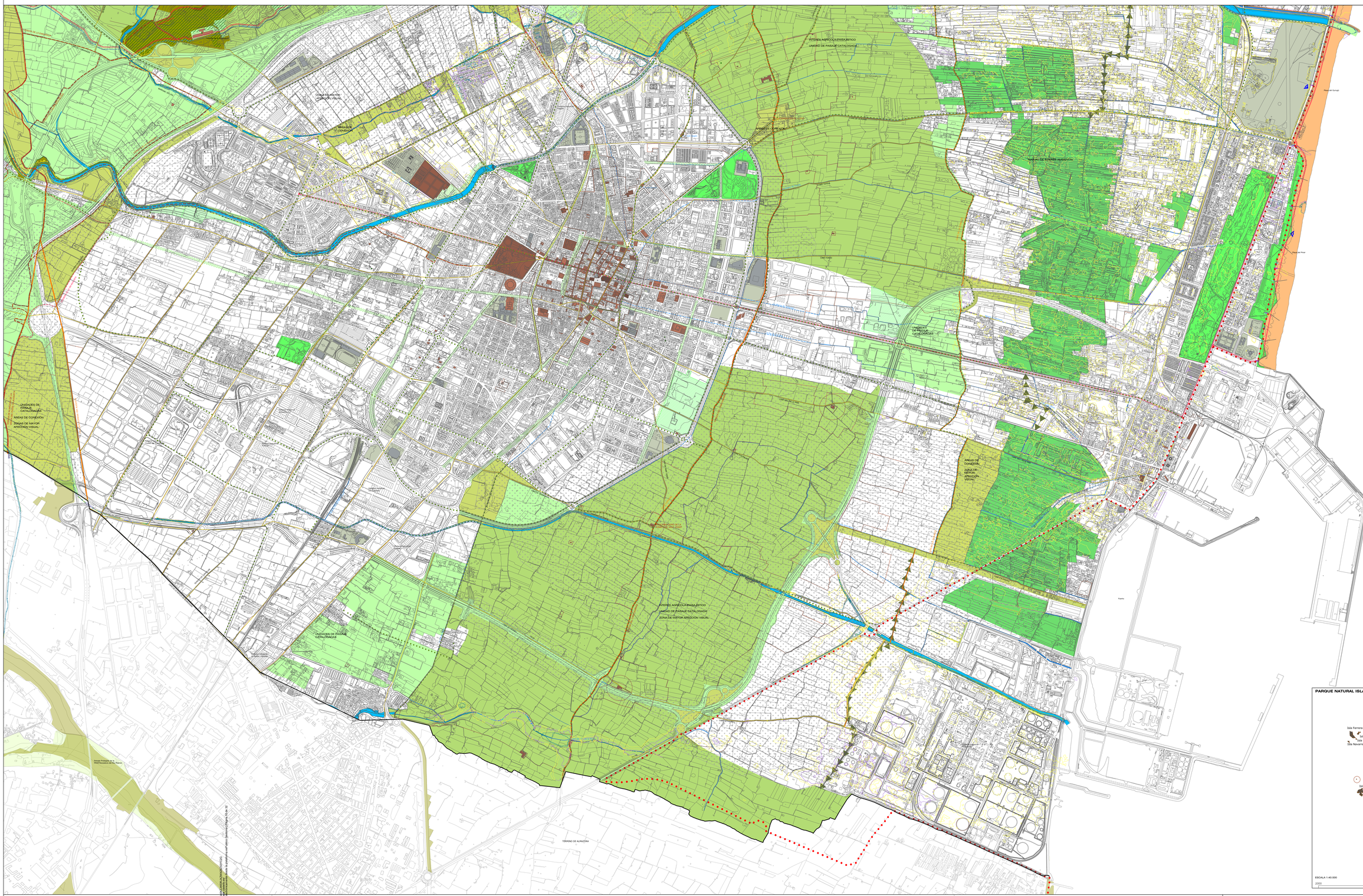
CONEXIONES FUNCIONALES

- VÍAS PECUARIAS
- DESCANSADERO
- VÍA LITORAL
- RECORRIDOS VERDES
- RUTAS ESCÉNICAS
- CAMINOS HISTÓRICOS
- CAMINOS HISTÓRICOS RED PRIMARIA
- SENDERO DE LA VÍA AUGUSTA

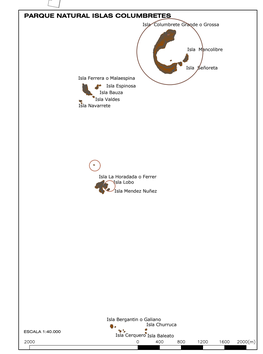
CORREDORES ECOLÓGICOS

- CAUCES NATURALES
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
- RED DE ACEQUIAS HISTÓRICAS
- ÁREAS DE CONEXIÓN INFRAESTRUCTURA VERDE
- ÁREAS DE CONEXIÓN URBANA ESTRUCTURALES/ INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- VECTORES DE CONEXIÓN PENDIENTES DE CONCRETAR

- SERVIDUMBRE ACCESO MAR PEATONAL
- SERVIDUMBRE ACCESO MAR TRÁNSITO RODADO
- LÍMITE DEL TÉRMINO DE CASTELLÓN DE LA PLANA



PARQUE NATURAL ISLAS COLUMBRETES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

ARQUITECTOS MUNICIPALES:

JAVIER VIDAL · LLUÏSA CERVERÓ

Con motivo de la Aprobación Provisional (TERCERA) del texto refundido de la Modificación Puntual nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Castellón de la Plana, para su adaptación a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2

PLANO DE ORDENACIÓN Nº PLANO: A.3

INFRAESTRUCTURA VERDE. SUR

ESCALA 1:10.000 500 0 100 200 300 400 500(m)

NORTE
OESTE
SUR
CS

ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS AMBIENTAL

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS:
  P.N. ILLES COLUMBRETES
  P.N. DESERT DE LES PALMES
  P.N.M. ERMITORIO DE LA MAGDALENA
- CUEVAS
  MOLÍ LA FONT, LA SEDA, LES MERAVELLES
- PLAYAS
- ÁREAS INUNDABLES
  RIESGO 1-2 / 3-4 / 5-6
- PAISAJE PROTEGIDO DESEMBOCADURA DEL MIJARES
- INTERÉS FORESTAL. PATFOR
- OTROS ESPACIOS DE ORIGEN FORESTAL
- ESPACIOS AGROFORESTALES
- MARJAL DE INTERÉS AMBIENTAL

OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

- PICOS Y ELEVACIONES PROMINENTES
- ARBOLADO MONUMENTAL
- REFERENTES VISUALES
- CUMBRES Y CRESTAS
- ZONAS VERDES RED PRIMARIA EXISTENTES/PREVISTAS
- INTERÉS AGRÍCOLA-PAISAJÍSTICO
- ZONAS DE MAYOR AFECCIÓN VISUAL
- UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS

ESPACIOS DE VALOR CULTURAL Y/O SOCIAL

- ESPACIOS DE VALOR CULTURAL (BIC / BRL / BC)
- ENTORNO BIC / ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA
- DOTACIONES ZONA LIBRE / DOT. EDIFICACIÓN
- BANCALES DE PIEDRA SECA

ELEMENTOS DE CONEXIÓN

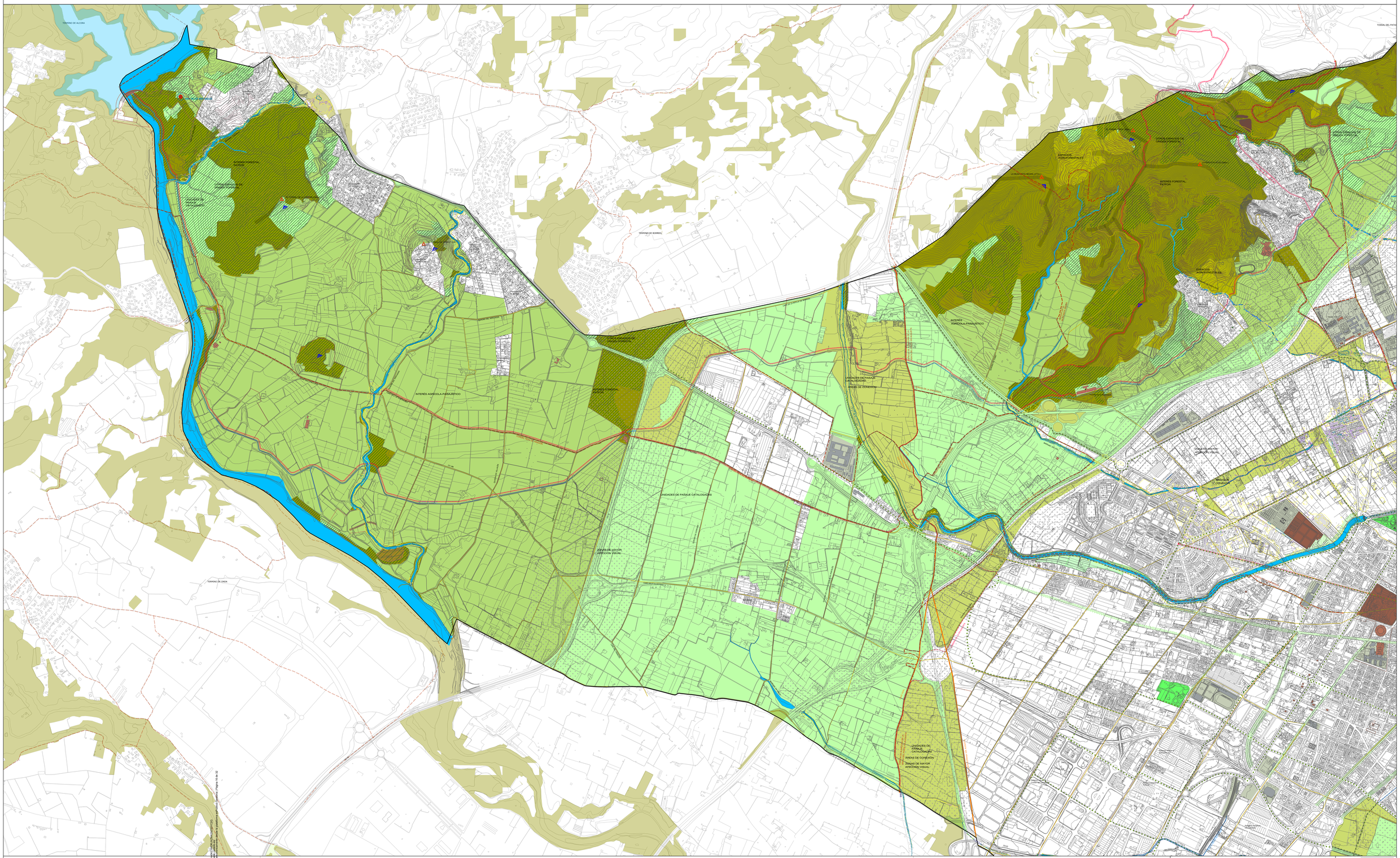
CONEXIONES FUNCIONALES

- VÍAS PECUARIAS
- DESCANSADERO
- VÍA LITORAL
- RECORRIDOS VERDES
- RUTAS ESCÉNICAS
- CAMINOS HISTÓRICOS
- CAMINOS HISTÓRICOS RED PRIMARIA
- SENDERO DE LA VÍA AUGUSTA

CORREDORES ECOLÓGICOS

- CAUCES NATURALES
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
- RED DE ACEQUIAS HISTÓRICAS
- ÁREAS DE CONEXIÓN INFRAESTRUCTURA VERDE
- ÁREAS DE CONEXIÓN URBANA ESTRUCTURALES/ INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- VECTORES DE CONEXIÓN PENDIENTES DE CONCRETAR

- SERVIDUMBRE ACCESO MAR PEATONAL
- SERVIDUMBRE ACCESO MAR TRÁNSITO RODADO
- LÍMITE DEL TÉRMINO DE CASTELLÓN DE LA PLANA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA

ARQUITECTOS MUNICIPALES:

JAVIER VIDAL - LLUÏSA CERVERÓ

Los datos de la cartografía temática de este documento se ajustan a la Norma Técnica Cartográfica de la Comunitat Valenciana aprobada por Decreto 238/2013 de 13 de diciembre del Consell (Figura 19 de 32

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2

PLANO DE ORDENACIÓN Nº PLANO: A-4

INFRAESTRUCTURA VERDE. OESTE

ESCALA 1:10.000 500 0 100 200 300 400 500(m)

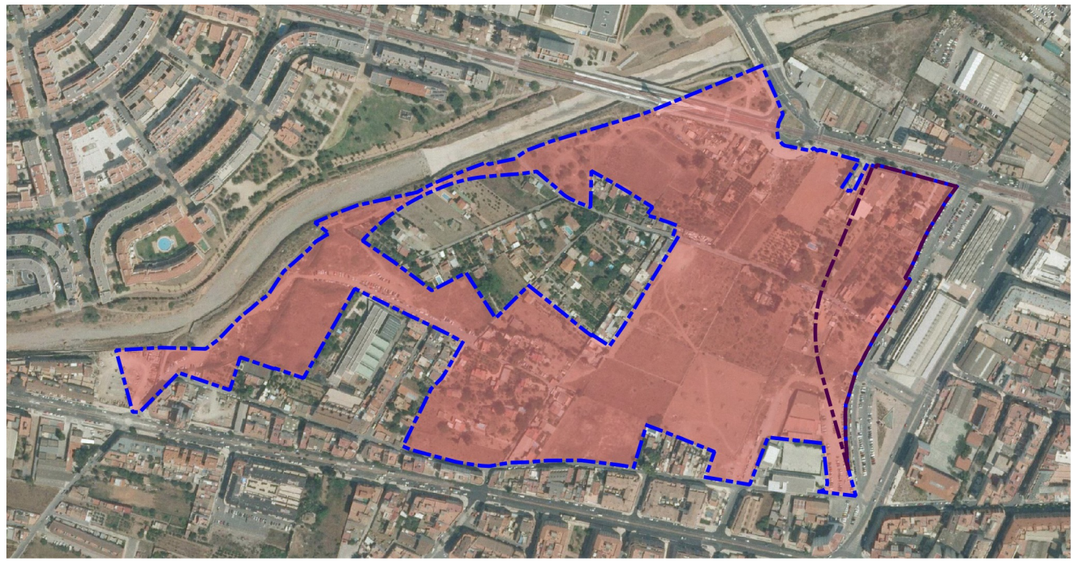
NORTE OESTE SUR

NOMBRE SECTOR: CRÈMOR — CÓDIGO: SR-CRÈMOR

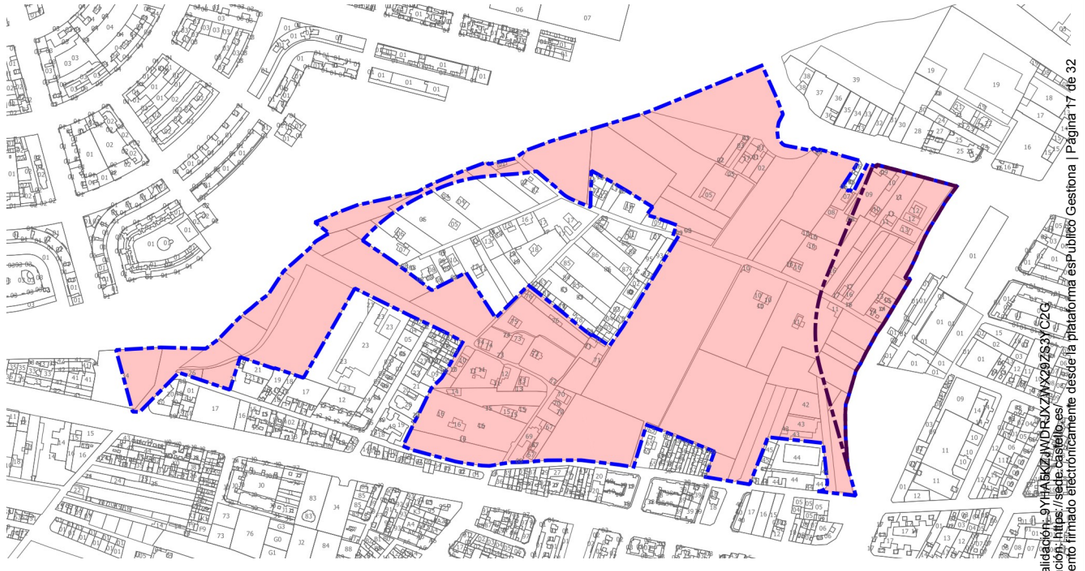
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

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

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	184.160 m^2s	**DENSIDAD**	35 vdas/Ha ≤ Media ≤ 60 vdas/Ha
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	20.767 m^2s	**IEB**	0,40 m^2t/m^2s < IEB< 0,70 m^2t/m^2s
SUP. NO COMPUTABLE	Áreas semiconsolidadas que se estimen	**MÍNIMO TERCIARIO**	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	Diferencia entre la sup. del sector y la sup. de las áreas semiconsolidadas	**RESERVA VPP**	30% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada. En cuanto a las parcelas que se encuentren en situaciones semiconsolidadas, definidas en el artículo 193 de la LOTUP, se delimitarán en el plan parcial que desarrolle el sector o en el proyecto de reparcelación. Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculos, que su superficie no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de distribución u otros índices o estándares generales. El tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación y los deberes urbanísticos de los propietarios se establecen en los artículo 194 y 195 de la LOTUP.

En este sector se ha estimado la superficie de parcelas en situaciones semiconsolidadas, sin embargo, se redefinirán y se estudiarán con más detalle en el plan de ordenación pormenorizada o en su caso, el plan que lo desarrolle o el proyecto de reparcelación.

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.

Existe una reserva de aprovechamiento que se realizó con la ejecución anticipada de la zona verde norte próxima al TRAM.

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

Las afecciones que afectan a la ordenación del sector son:

- La vía pecuaria Vereda de la Enrama.
- Cauce del Río Seco, servidumbre de policía 100 metros.
- Se tendrá en cuenta el dominio público del TRAM que se fija en 2 metros contados desde las aristas exteriores de la explanación

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros superiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles superiores a los 45 dB(A) en horario nocturno también para casi la totalidad de la superficie, por lo que el sector tendrá 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

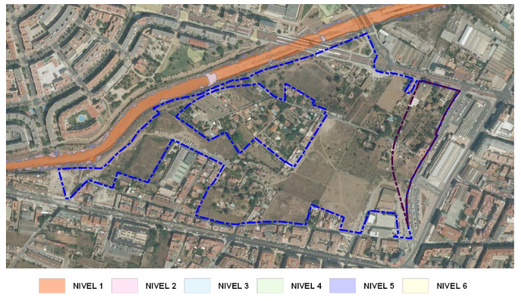
El sector no está afectado por la peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación. Sin embargo, conforme al PATRICOVA, la ordenación pormenorizada deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del río Seco y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce.

No se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



Cod. Validación: 9YHABKZJWDRJXZWY2928337 | CZG
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 32

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS: El sector linda con el río Seco, elemento catalogado en la sección Natural N08 y de Paisaje P06 y es atravesado por la vereda de la enramada N28. Asimismo alberga en su superficie un ejemplar de Whashingtonia robusta N49. En su entorno más próximo se encuentran otras edificaciones catalogadas que responden a la tipología de "maset".

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

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

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN:

Trama viaria:

Por un lado, es necesario la previsión de viales que conecten el eje vertebrador del Río Seco con la estación intermodal buscando la permeabilidad transversal en ese sentido: se propone como conexión en este sentido, la continuidad de la calle Venecia como recorrido verde y la vía pecuaria como vial peatonal.

Por otro lado, dar continuidad a la Cuadra la Salera, que atraviesa el sector de sur a norte hasta conectar con el Paseo de la Universidad/ paseo Morella, que es recorrido verde y además ha sido considerado como ruta escénica.

También debe estudiarse la conexión con la unidad de ejecución UER Joan de Vora Riu, situada en el centro del sector pero que no forma parte de éste.


Calle CASTELLFORT


Calle VENECIA


Calle continuación SALERA

Bordes urbanos:

Completar las manzanas inacabadas, tanto en la zona sur del sector como en los lindes de la unidad de ejecución UER Joan de Vora Riu, tendiendo en cuenta las tipologías edificatorias definidas en el plan de ordenación pormenorizada.

Equipamientos y zonas verdes:

Existe la necesidad de ubicar una parcela de uso educativo próximo al Raval Universitari para dar respuesta a las deficiencias que presenta el barrio del Raval en este tipo de uso. Y también es necesaria la ampliación del centro educativo C.E.I.P. Jaime I.

Próximas a los equipamientos docentes, en la medida de lo posible se preve un colchón verde a lo largo del cauce del Rio Seco que potencia su finalidad como eje vertebrador.

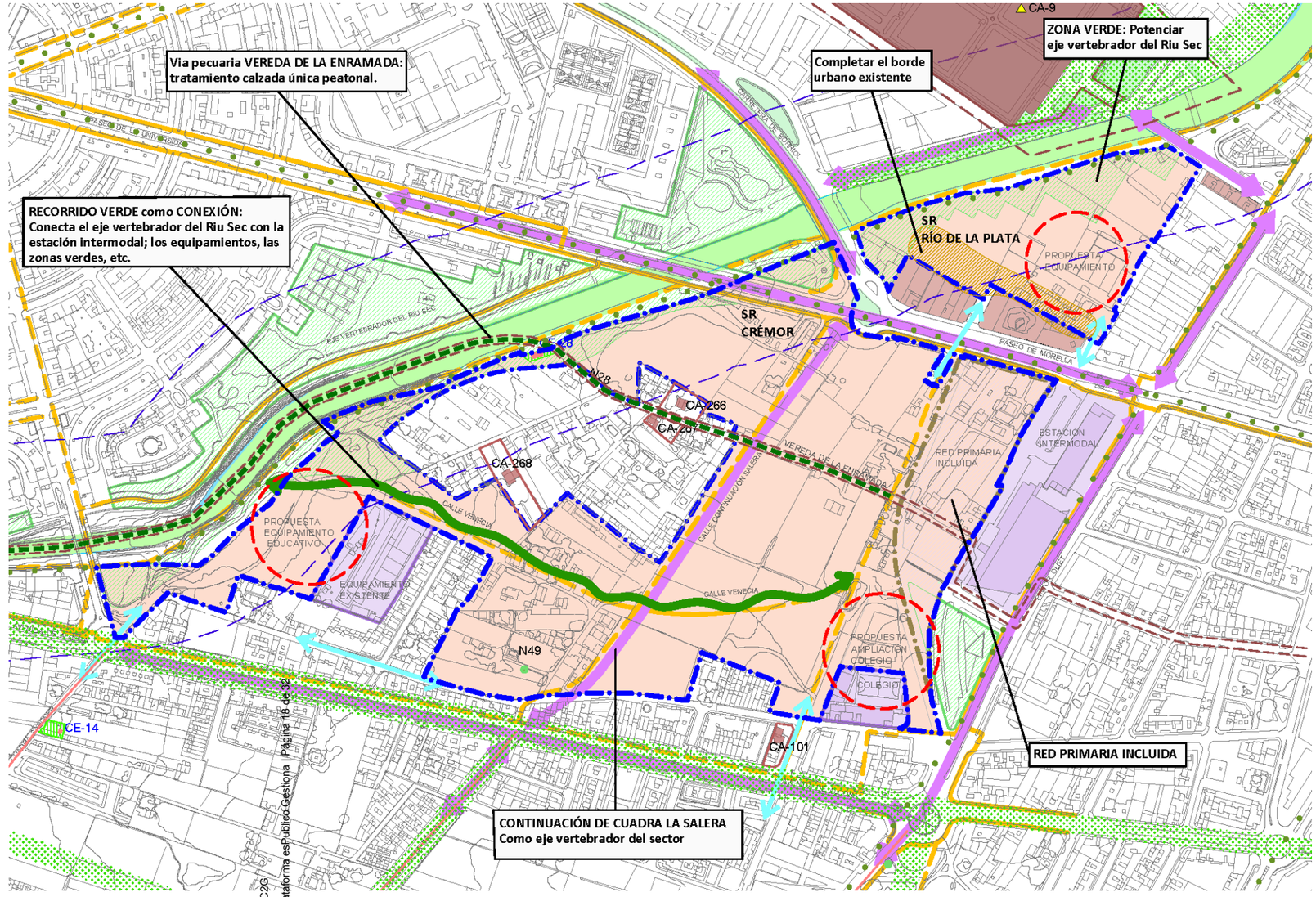
Infraestructura verde:

A lo largo de todo el colchón verde se definirá un recorrido verde a lo largo de todo el cauce que conectará con el del Paseo de la Universidad.

La calle Venecia como recorrido verde que conectará el Río Seco con la estación intermodal y que enlazará los equipamientos docentes previstos.

Respecto a la vía pecuaria Vereda de la Enramada, se procurará un tratamiento de calzada única peatonal.

Siempre que sea posible se estudiará la posibilidad de que los viales sean peatonales creando islas separadas del tráfico rodado y permitiendo recuperar la calle para el peatón.



Plano esquema orientativo

CONEXIÓN ESTRUCTURANTE

CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO

RECORRIDOS VERDES

CARRIL BICI

SERVIDUMBRE ZONA DE POLICÍA (RÍO SECO)

CE-28: BC ERMITA DE SANT JOAN DEL RIU SEC

VÍA PECUARIA VEREDA DE LA ENRAMADA

N49: ARBOLADO CATALOGADO

Cód. Validación: 9YHAKZJWERJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 32

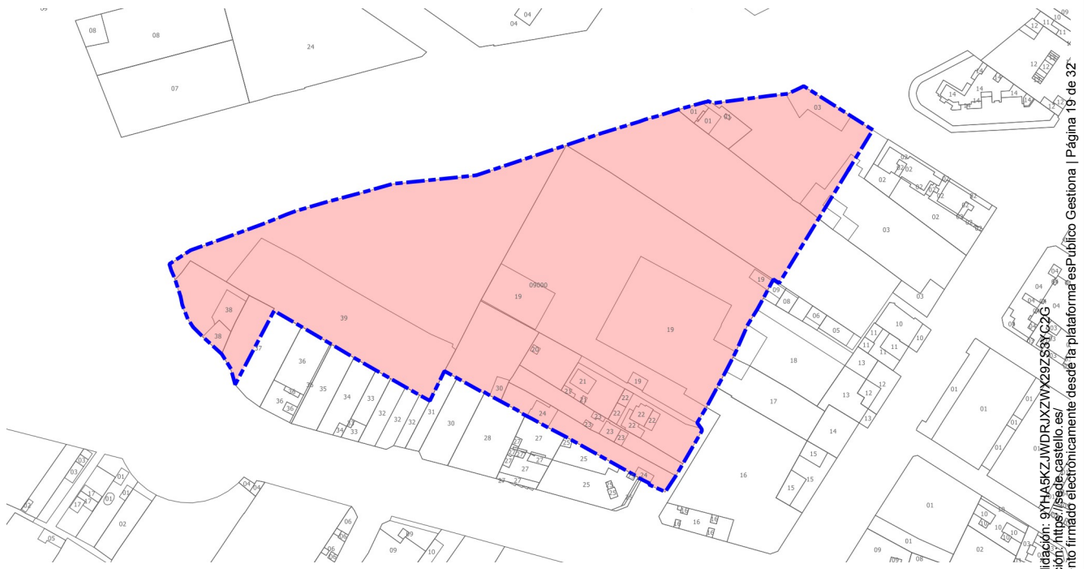
NOMBRE SECTOR: RIO LA PLATA **CÓDIGO:** SR- RIO LA PLATA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE	**USO DOMINANTE**	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	**USOS COMPATIBLES**	Terciarios
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Definición volumétrica / Alineación de calle.	**USOS INCOMPATIBLES**	Todos los demás

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	33.751 m^2s	**DENSIDAD**	Alta (≥60 Vdas/Ha)
SUP. RED PRIMARIA INCLUIDA	-	**IEB**	0,70 m^2t/m^2s ≤ IEB≤ 1,00 m^2t/m^2s
SUP. NO COMPUTABLE	-	**MÍNIMO TERCIARIO**	10% de la edificabilidad materializada
SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL DEL SECTOR	33.751 m^2s	**RESERVA VPP**	30% de la edificabilidad materializada

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

GESTIÓN: Se desarrollará, generalmente, a través de Programa de Actuación Integrada.

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

- Cauce del Río Seco.
  Servidumbre zona de policía de 100 metros.
- Transportes: Línea subterránea por el linde este.
- Se tendrá en cuenta el dominio público del TRAM que se fija en 2 metros contados desde las aristas exteriores de la explanación

3.- SITUACIÓN ACÚSTICA

El análisis realizado en el estudio acústico observa niveles sonoros inferiores a los 55dB(A) en período diurno para gran parte del nuevo desarrollo y niveles inferiores a los 45 dB(A) en horario nocturno en la totalidad de la superficie, por lo que el sector sería compatible en con los objetivos de calidad acústica marcados por la legislación, pero no obstante 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 la peligrosidad de inundación, por lo que no se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación. Sin embargo, conforme al PATRICOVA, la ordenación pormenorizada deberá disponer de terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas en la zona interior del límite del sector limítrofe con la zona inundable del río Seco y a lo largo de toda la extensión que enfrente con el cauce.

No se requiere la aplicación de medidas adicionales para minimizar el riesgo de inundación.

Situación acústica



Peligrosidad de inundación



Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2R
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 32

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN DEL SECTOR

5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

El sector linda con el río Seco, elemento catalogado en la sección Natural N08 y de Paisaje P06.

OBJETIVO FUNDAMENTAL:

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:

Trama viaria:

En el ordenación deberá existir un vial de conexión entre el sector y el Paseo Morella, además del tramo ya existente como prolongación de la calle Río de la Plata.

Además tendrá en cuenta en su entramado viario, la continuidad del futuro vial que atravesará suelo urbano y lo conectará con la avenida Vall d'Uxó.

Bordes urbanos:

Se completarán las manzanas inacabadas que dan frente al Paseo Morella teniendo en cuenta la tipología edificatoria definida en el plan de ordenación pormenorizada.

Equipamientos y zonas verdes:

En cuanto al equipamiento , el uso prioritario será el de docente, salvo previo informe de Conselleria de Educación, Investigación Cultura y Deporte, en el que se entienda que dicho equipamiento docente no sea necesario en esta zona. En este caso, se analizará la situación del barrio para detectar cuales son los equipamientos más necesarios.

El equipamiento se ubicará en la posición central del sector y junto a la zona verde para mejorar su conexión funcional.

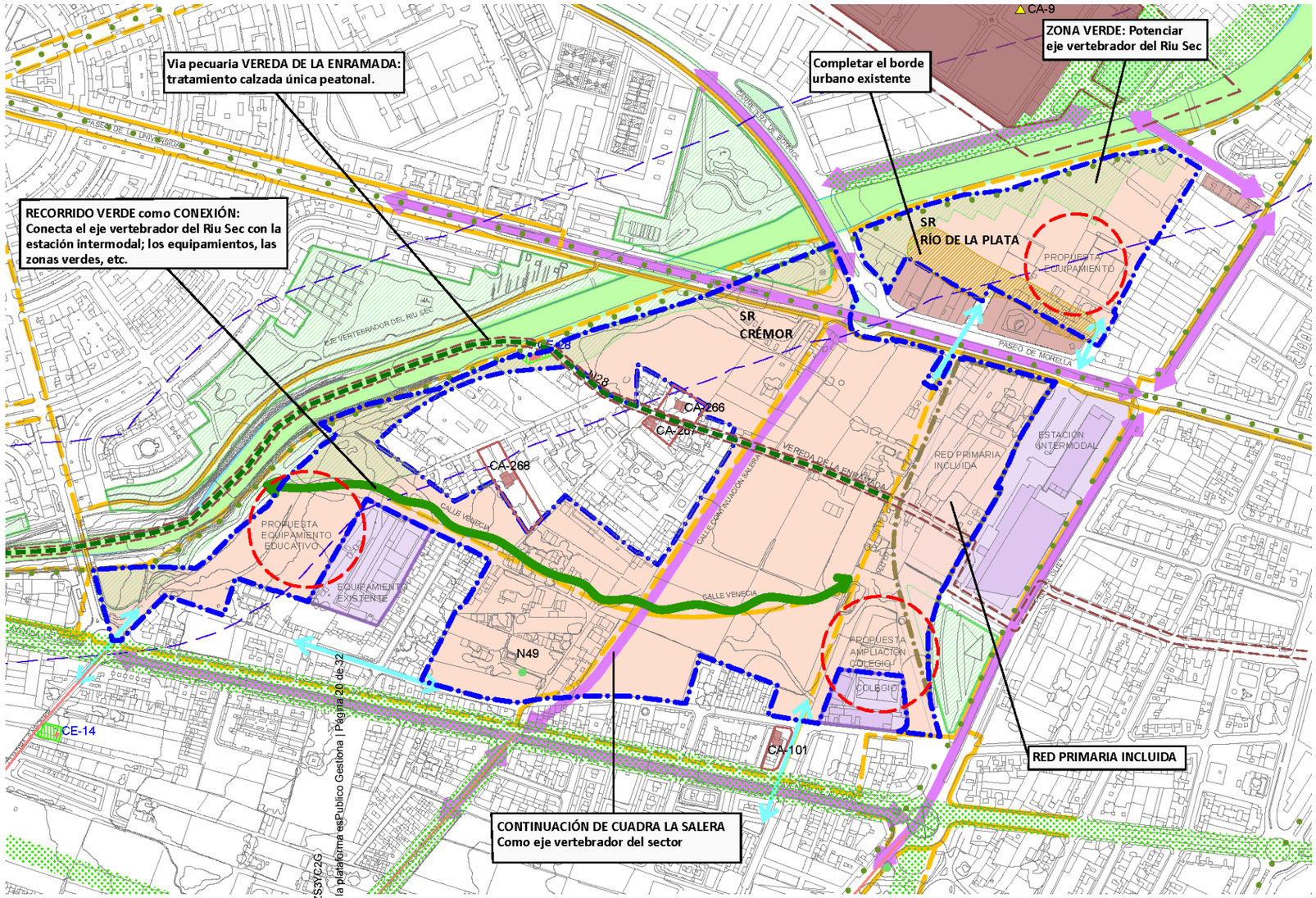
La zona verde se situará al borde del río Seco como una franja longitudinal que refuerce el recorrido verde de este gran eje vertebrador.

Perspectiva de género:

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

Infraestructura Verde:

Al sur, al este y al oeste se sitúan los recorridos verdes junto al Riu Sec, el Paseo de Morella (que es a su vez ruta escénica) y la avenida Vall d'Uxó.



Plano esquema orientativo

CONEXIÓN ESTRUCTURAL
CONEXIONES CON LOS VIALES DEL ENTORNO
RECORRIDOS VERDES
CARRIL BICI
SERVIDUMBRE ZONA DE POLICÍA (RÍO SECO)
CE-28: BC ERMITA DE SANT JOAN DEL RIU SEC
VÍA PECUARIA VEREDA DE LA ENRAMADA
N49: ARBOLADO CATALOGADO

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 32

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

BIC POR DECLARACIÓN SINGULAR
C-A-1: Conjunto Histórico Ribalta-Independencia-Tetuán
C-A-2: Lonja del Cáñamo
C-A-3: Palacio Episcopal
C-A-4: Ayuntamiento
C-A-5: Concatedral de Santa María
C-A-6: Campanario El Fadrí

BIC POR DECLARACIÓN GENÉRICA
C-A-7: Castell Vell y Ermitori de la Magdalena)
C-A-8: Torreta Alonso
C-A-269: Escudos heráldicos
C-A-270: Peiró de Fadrell
C-A-271: El Castellet
C-A-272: Murallas de Castellón

BRL PROPUESTOS
C-A-9: Cementerio
C-A-10: Museo etnológico
C-A-11: Centro Municipal de Cultura
C-A-12: Diputación Provincial
C-A-13: Casa de Huérfanos
C-A-14: Casa del Baró de la Pobla
C-A-15: Carreró del Pes de la Farina
C-A-16: Teatro Principal
C-A-17: Instituto Ribalta
C-A-18: Correos
C-A-19: Iglesia de Sant Pere
C-A-20: Cobertizo para mercancías (Puerto)
C-A-21: Primer Molí
C-A-273: Faro de Columbretes

BRL DECLARACIÓN GENÉRICA
C-A-22: Núcleo Urbano Histórico
C-A-23: Parque Ribalta
C-A-24: Iglesia de San Nicolas
C-A-25: Iglesia de la Sangre
C-A-26: Iglesia de San Miguel
C-A-27: Iglesia de la Trinidad

BRL DECLARACIÓN GENÉRICA
C-A-28: Iglesia de San Vicente Ferrer
C-A-29: Basílica de Lledó y Casa Prioral
C-A-30: Iglesia de San Agustín
C-A-31: Convento de las Capuchinas
C-A-32: Iglesia de La Sagrada Familia
C-A-33: Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen
C-A-34: Iglesia de la Virgen de la Soledad
C-A-35: Ermita de Sant Roc de Canet
C-A-36: Ermita de Sant Francesc de la Font
C-A-37: Ermita de Sant Jaume
C-A-38: Ermita de Sant Isidre
C-A-39: Ermita de Sant Josep
C-A-40: Ermita de la Font de la Salut
C-A-41: Monasterio de San José
C-A-42: Chimenea Fábrica Diago
C-A-43: Forn del Canyaret-A.Maura, 31

BC - BIENES CATALOGADOS
C-A-62: Casino Antiguo - Puerta del Sol, 1
C-A-63: Casa Dávalos - Gasset, 5
C-A-64: Almacén Dávalos - Herrero, 15
C-A-65: Antigua Delegación de Hacienda
C-A-66: Antiguo Instituto de la Seguridad Social
C-A-67: Casa Chillida - Independencia, 4
C-A-68: Casa Alcón - Independencia, 5
C-A-69: Vivienda - Independencia, 6
C-A-70: Casa de las Cigüeñas - Independencia, 7
C-A-71: Casa Calduch - Independencia, 8
C-A-72: Cámara Agraria - Av.Lledó, 16
C-A-73: Edificio Hidrola - L.Vives, 15
C-A-74: Casa dels Caragols - Mayor, 76
C-A-75: Conselleria de Sanidad - Av. Mar, 8
C-A-76: Conselleria de Urbanismo - Av. Mar, 16
C-A-77: Edificio Viviendas - Av. Mar, 25-29
C-A-78: Subdelegación del Gobierno
C-A-79: Edificio Sindical - M. Agustina, 1
C-A-80: Hotel Mindoro - Moyano, 4
C-A-81: Edificio Viviendas - Navarra, 40
C-A-82: Plaza de Toros
C-A-83: Antiguo Banco de Valencia
C-A-84: Antiguo Hotel Suizo
C-A-85: Antiguo Cine Saboya
C-A-86: Hotel Real - Plaza Real, 2
C-A-87: Antiguo edificio de Telefónica
C-A-88: Escuela Infantil Nº Sra. de Lourdes
C-A-89: Antiguo Café Suizo
C-A-90: Casa Segarra-Bernat - Trinidad, 15
C-A-91: Maset La Malvarrosa - Villarreal, 28
C-A-92: Maset Los Arrayanes - Villareal, 36
C-A-93: Torre Paca - Villarreal, 42
C-A-94: Maset - Villarreal, 44
C-A-95: Maset - Villarreal, 50
C-A-96: Maset La Plana - Villarreal, 54
C-A-97: Casa Sebastián Roca - Buenavista, 15
C-A-98: Edificio Obras del Puerto

BC - BIENES CATALOGADOS
C-A-99: Centro Cultura - Sebastián El Cano, 1
C-A-100: Torre Maratón - Río Seco
C-A-101: Maset Blau - Alcora, 50
C-A-102: Maset Blau - Maestro Arrieta, 40
C-A-103: Antiguo Cuartel Tetuán 14
C-A-104: Hospital La Magdalena
C-A-105: Seminario Mater Dei
C-A-106: Centro Educativo Peryeta Roja
C-A-107: IMPIVA - Av. Mar
C-A-108: Conselleria de Cultura - Av. Mar, 23
C-A-109: Antiguo Banco de España - Paz, 1
C-A-110: Clínica Palomo - Cataluña, 1
C-A-111: Antigua Estación de Ferrocarril
C-A-112: La Farola - Independencia
C-A-113: Vivienda - Tetuán, 6
C-A-114: Farmacia Fabregat - Tetuán, 7
C-A-115: Casa Miquel Pascual - Tetuán, 8
C-A-116: Vivienda - Tetuán, 16
C-A-117: Edificio de Viviendas - Zaragoza, 8
C-A-118: Edificio de Viviendas - Zaragoza, 10
C-A-119: Vivienda - Zaragoza, 26
C-A-120: Edificio de Viviendas - Zaragoza, 28
C-A-121: Vivienda - Zaragoza, 30
C-A-122: Edificio de Viviendas - Alloza, 1
C-A-123: Vivienda - Alloza, 4
C-A-124: Casa Guinot - Alloza, 13
C-A-125: Vivienda - Alloza, 19
C-A-126: Vivienda - Alloza, 21
C-A-127: Casa Ferrer - Alloza, 24
C-A-128: Vivienda - Alloza, 29
C-A-129: Casa Puig - Alloza,54
C-A-130: Casa Fortada - Alloza, 64
C-A-131: Vivienda - Alloza, 65
C-A-132: Vivienda - Alloza, 77
C-A-133: Vivienda - Alloza, 85
C-A-134: Vivienda - Alloza, 94
C-A-135: Casa Peris - Alloza, 98

BC - BIENES CATALOGADOS
C-A-136: Casa Marco - Alloza, 100
C-A-137: Casa Torrella - Alloza, 106
C-A-138: Casa Fabra - Alloza, 109
C-A-139: Casa Ferrán - Alloza, 110
C-A-140: Casa Pardo - Alloza, 130
C-A-141: Mercado Central
C-A-142: Edificio de Viviendas - A.Maura, 6
C-A-143: Edificio de Viviendas - A.Maura, 28
C-A-144: Aulas Obispo Climent - Pz.Aulas, 2
C-A-145: Casa Fabregat -Caballeros, 5
C-A-146: Conselleria Industria - Caballeros, 8
C-A-147: Casa Serrano Suñer - Caballeros, 12
C-A-148: Casa Gasset - Caballeros, 47
C-A-149: Vivienda - Campoamor, 16
C-A-150: Vivienda - Campoamor, 25
C-A-151: Edificio Viviendas - Cardona Vives, 9
C-A-152: Conselleria Industria - Cervantes, 29
C-A-153: Vivienda - Cervantes, 31
C-A-154: Casa Company - Colón, 23
C-A-155: Casa Segarra Bernat - Colón, 26
C-A-156: Casa Sanchis - Colón, 43
C-A-157: Casa Dols - Colón, 47
C-A-158: Casa Traver Climent - Colón, 49
C-A-159: Casa Navarro - Colón, 55
C-A-160: Casa Sopes - Colón, 64
C-A-161: Vivienda - Enmedio, 10
C-A-162: Casa Armengot - Enmedio, 21
C-A-163: Edificio Viviendas - Enmedio, 25
C-A-164: Edificio Viviendas - Enmedio, 27
C-A-165: Edificio Viviendas - Enmedio, 28
C-A-166: Casa Vicent - Enmedio, 35
C-A-167: Edificio Billares - Enmedio, 42
C-A-168: Edificio Granja Royal -Enmedio, 50
C-A-169: Edificio Viviendas - Enmedio, 51
C-A-170: Casa Forés - Enmedio, 53
C-A-171: Casa Santa Creu - Enmedio, 54
C-A-172: Edificio Viviendas - Enmedio, 61

BC - BIENES CATALOGADOS
C-A-173: Casa Llopis - Enmedio, 63
C-A-174: CAsa Gascó - Enmedio, 65
C-A-175: Edificio Viviendas - Enmedio, 83
C-A-176: Casa García Petit - Enmedio, 85
C-A-177: Casa Giner - Enmedio, 87
C-A-178: Casa Joaquín Dols - Enmedio, 104
C-A-179: Vivienda - Enmedio, 124
C-A-180: Edificio Viviendas - Enmedio, 148
C-A-181: Colegio de Arquitectos - Enseñanza, 4
C-A-182: Vivienda - J.Pascual Tirado, 3
C-A-183: Casa Balaguer - Mayor, 1
C-A-184: Edificio Viviendas - Mayor, 3
C-A-185: Vivienda - Mayor, 8
C-A-186: Casa Roig - Mayor, 26
C-A-187: Casa dels Roig - Mayor, 32
C-A-188: Edificio Viviendas - Mayor, 36
C-A-189: Casa Torres - Mayor, 46
C-A-190: Edificio Viviendas - Mayor, 50
C-A-191: Biblioteca Municipal- Mayor, 89
C-A-192: Biblioteca Municipal- Mayor, 91
C-A-193: Portal Barroco - Mayor, 114
C-A-194: Conjunto de Viviendas - Mealla, 3 a 13
C-A-195: Vivienda - Mealla, 17
C-A-196: Vivienda - Mealla, 21
C-A-197: Conjunto de Viviendas - Mealla, 27 a 31
C-A-198: Vivienda - Mealla, 30
C-A-199: Vivienda - Mealla, 35
C-A-200: Conjunto de Viviendas - Mealla, 49 a 51
C-A-201: Edificio de Viviendas - O'Donell, 6
C-A-202: Edificio de Viviendas - O'Donell, 8
C-A-203: Casa Beltrán - Rey D.Jaime, 12
C-A-204: Edificio de Viviendas - Rey D.Jaime, 14
C-A-205: Caja Credito Agricola - Ruiz Zorrilla, 2
C-A-206: Edificio de Viviendas - Ruiz Zorrilla, 4
C-A-207: Edificio de Viviendas - Ruiz Zorrilla, 8
C-A-208: Edificio de Viviendas - Ruiz Zorrilla, 16
C-A-209: Casa Sarrit - San Vicente, 31

BC - BIENES CATALOGADOS
C-A-210: Casa Peñalver - San Vicente, 51-53
C-A-211: Casa Sanchís - San Vicente, 56
C-A-212: Casa Matías - Vera, 2
C-A-213: Casa-Metge Castelló - Vera, 7
C-A-214: Vivienda - Vera, 18
C-A-215: Casa Bayarri - Vera, 22
C-A-216: Masía Artola - Av.Lledó/Caminás
C-A-217: Casa Peña - Gasset, 4
C-A-218: Casa Fábra - Gasset, 8
C-A-219: Casa Domínguez - Mayor, 61
C-A-220: Casa Bueso - Mayor, 63
C-A-221: Casa Benet - Mayor, 72
C-A-222: Casa Serrano - Mayor, 77
C-A-223: Casa Peris-Adsuara - Navarra, 62-64
C-A-224: Edificio Viviendas - Navarra, 104
C-A-225: Vivienda - S.Francisco, 9
C-A-226: Vivienda - S.Francisco, 31
C-A-227: Vivienda - S.Francisco, 79
C-A-228: Vivienda - C.Pestagua, 7
C-A-229: Casa Abadía - Pz.de la Hierba
C-A-230: Antiguo Banco Exterior - C/ Trinidad 14
C-A-231: Masía - Gran Vía T. Monteblanco 58
C-A-232: Masía - Gran Vía T. Montebblanco 60
C-A-233: Masía - Gran Vía T. Montebblanco 64
C-A-234: Calle Alloza
C-A-235: Calle Enmedio
C-A-236: Calle Mayor
C-A-237: Calle Colón
C-A-238: Calle Caballeros
C-A-239: Calle Vera
C-A-240: Calles I.Ferrer, Mealla, Cervantes...
C-A-241: Calles Campoamor, Pescadores...
C-A-242: Calle Zaragoza, Pza. Tetuán
C-A-243: Raval del Pla / de les Forques
C-A-244: Club de Golf Azahar
C-A-245: Edificio Viviendas - Navarra, 25
C-A-246: Vivienda - Calle Mayor, 18

BC - BIENES CATALOGADOS
C-A-247: Vivienda - Pescadores, 10
C-A-248: Edificio Viviendas, Pza.de la Paz, 14
C-A-249: Calle Ruiz Zorrilla
C-A-250: Edificio Viviendas - E.Viciano, 15-17
C-A-251: Edificio Viviendas - Cataluña, 17
C-A-252: Vivienda - Cataluña, 21
C-A-253: Vivienda - Sto. Tomás, 47
C-A-254: Vivienda - Sto. Tomás, 57-59
C-A-255: Edificio Viviendas - Trinidad, 5-7
C-A-256: Calle Trinidad
C-A-257: Edificio Viviendas - P.Verdaguer, 3
C-A-258: Edificio Viviendas - Ximenez, 14
C-A-259: Edificio Viviendas - Fola, 1
C-A-260: Calle San Vicente
C-A-261: Edificio Viviendas - Casalduch, 11
C-A-262: Edificio Viviendas - Fola, 16
C-A-263: Edificio Viviendas - Sagasta, 15
C-A-264: Edificio Viviendas - Av. del Mar, 21
C-A-265: Maset de Batida - C.Muntaner, 42
C-A-267: Maset de Reverter - C/ EEUU, 1
C-A-268: Maset de Carmen Torres - Recoletos, 11

TERME DE BENICÀSSIM
TERME DE BORRIOL
TERME D'ONDA
TERME D'ALMASSORA
MAR MEDITERRANI
Serra del Desert de les Palmes
Urb. Raco del Mercader
Urb. la Choquera
Urb. la Galera
Urb.Vera
Urb. la Dehesa
Urb. el Molló
Urb.Peryeta Roja
Urb. Tossal Gros
Urb. Fuente la Selva
Ferrocarril Valencia Vinaroz
Platja del Pinar
Platja de Voramar
Platja de Morro Gos
Platja de Torre la Sal
Platja de Les Fonetes
Platja de Les Arenetes
Platja de Les Amplaries
Platja de Les Basetes
Platja de Les Cabanyetes
Platja de Les Coves
Platja de Les Arenetes
Platja de Les Amplaries
Platja de Les Basetes
Platja de Les Cabanyetes
Platja de Les Coves
Platja de Les Arenetes
Platja de Les Amplaries
Platja de Les Basetes
Platja de Les Cabanyetes
Platja de Les Coves
el Grau
Castelló de la Plana
Plano C-A-2
Plano C-A-2

PARQUE NATURAL ISLAS COLUMBRETES
ESCALA 1:40.000
2000 0 400 800 1200 1600 2000(m)

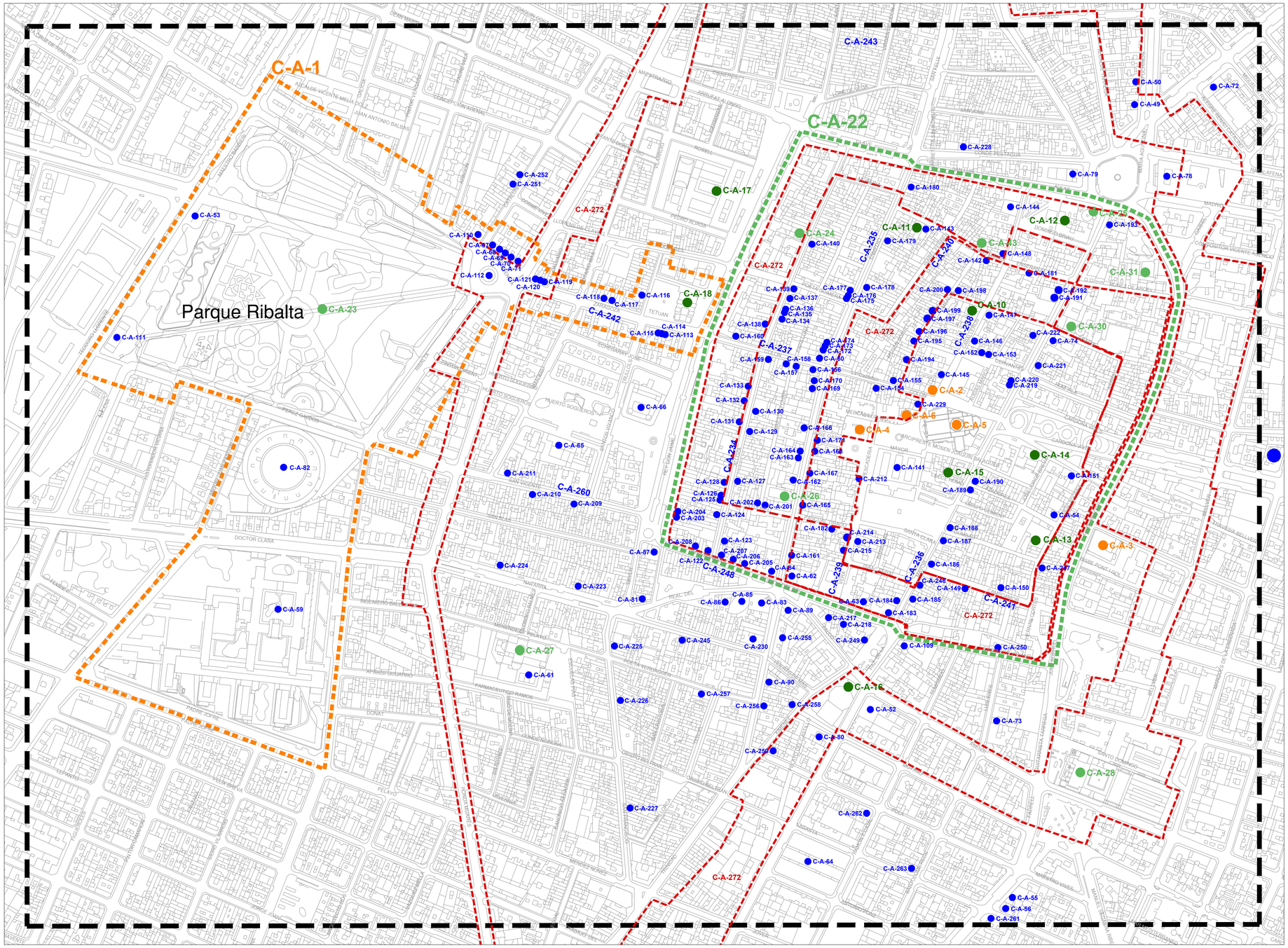
Sistema de Coordenadas:
ETRS 1989 UTM Zone 30N
Proyección:
Transverse Mercator
Datum:
ETRS 1989

catálogo de protecciones
sección patrimonio cultural arquitectónico
plan general estructural de castellón de la plana

situación de los elementos catalogados -término municipal-

escala 1: 20.000

C-A-1



PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

BIC POR DECLARACIÓN SINGULAR
- C-A-1: Conjunto Histórico Ribalta-Independencia-Tetuán
- C-A-2: Lonja del Cáñamo
- C-A-3: Palacio Episcopal
- C-A-4: Ayuntamiento
- C-A-5: Concatedral de Santa María
- C-A-6: Campanario El Fadrí

BIC POR DECLARACIÓN GENÉRICA
- C-A-7: Castell Vell y Ermitori de la Magdalena)
- C-A-8: Torreta Alonso
- C-A-269: Escudos heráldicos
- C-270: Peiró de Fadrell
- C-A-271: El Castellet
- C-A-272: Murallas de Castellón

BRL PROPUESTOS
- C-A-9: Cementerio
- C-A-10: Museo etnológico
- C-A-11: Centro Municipal de Cultura
- C-A-12: Diputación Provincial
- C-A-13: Casa de Huérfanos
- C-A-14: Casa del Barón de la Pobla
- C-A-15: Carreró del Pes de la Farina
- C-A-16: Teatro Principal
- C-A-17: Instituto Ribalta
- C-A-18: Correos
- C-A-19: Iglesia de Sant Pere
- C-A-20: Cobertizo para mercancías (Puerto)
- C-A-21: Primer Molí
- C-A-273: Faro de Columbretes

BRL DECLARACIÓN GENÉRICA
- C-A-22: Núcleo Urbano Histórico
- C-A-23: Parque Ribalta
- C-A-24: Iglesia de San Nicolas
- C-A-25: Iglesia de la Sangre
- C-A-26: Iglesia de San Miguel
- C-A-27: Iglesia de la Trinidad

BRL DECLARACIÓN GENÉRICA
- C-A-28: Iglesia de San Vicente Ferrer
- C-A-29: Basílica de Lledó y Casa Prioral
- C-A-30: Iglesia de San Agustín
- C-A-31: Convento de las Capuchinas
- C-A-32: Iglesia de La Sagrada Familia
- C-A-33: Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen
- C-A-34: Iglesia de la Virgen de la Soledad
- C-A-35: Ermita de Sant Roc de Canet
- C-A-36: Ermita de Sant Francesc de la Font
- C-A-37: Ermita de Sant Jaume
- C-A-38: Ermita de Sant Isidre
- C-A-39: Ermita de Sant Josep
- C-A-40: Ermita de la Font de la Salut
- C-A-41: Monasterio de San José
- C-A-42: Chimenea Fábrica Diago
- C-A-43: Font del Canyaret-A.Maura, 31

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-44: Les Casotes
- C-A-45: Mas la Colonia
- C-A-46: Mas del Negrero
- C-A-47: Mas de Sancho
- C-A-48: Masia de la Dehesa
- C-A-49: Edificio Viviendas - Capuchinos, 3
- C-A-50: Edificio Viviendas - Capuchinos, 7
- C-A-51: Edificio Viviendas - Capuchinos, 31-33-35
- C-A-52: Antiguo Cine Rialto - Asensi, 2
- C-A-53: Valla de la Antigua Estación
- C-A-54: Consejo Diocesano - Cazadores, 35
- C-A-55: Edificio Casanova - Casalduch, 7
- C-A-56: Edificio Viviendas - Casalduch, 9
- C-A-57: Casa Batalla - Casalduch, 26
- C-A-58: Museo de Bellas Artes
- C-A-59: Hospital Provincial - Dr Clará, 19
- C-A-60: Casa del Quatre Cantons - Enmedio, 59
- C-A-61: Escuelas Pías - Escuelas Pías, 27

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-62: Casino Antiguo - Puerta del Sol, 1
- C-A-63: Casa Dávalos - Gasset, 5
- C-A-64: Almacén Dávalos - Herrero, 15
- C-A-65: Antigua Delegación de Hacienda
- C-A-66: Antiguo Instituto de la Seguridad Social
- C-A-67: Casa Chillida - Independencia, 4
- C-A-68: Casa Alcón - Independencia, 5
- C-A-69: Vivienda - Independencia, 6
- C-A-70: Casa de las Cigüeñas - Independencia, 7
- C-A-71: Casa Calduch - Independencia, 8
- C-A-72: Cámara Agraria - Av.Lledó, 16
- C-A-73: Edificio Hidrola - L.Vives, 15
- C-A-74: Casa dels Carapols - Mayor, 78
- C-A-75: Consellería de Sanidad - Av. Mar, 8
- C-A-76: Consellería de Urbanismo - Av. Mar, 16
- C-A-77: Edificio Viviendas - Av. Mar, 25-29
- C-A-78: Subdelegación del Gobierno
- C-A-79: Edificio Sindical - M. Agustina, 1
- C-A-80: Hotel Mindoro - Moyano, 4
- C-A-81: Edificio Viviendas - Navarra, 40
- C-A-82: Plaza de Toros
- C-A-83: Antiguo Banco de Valencia
- C-A-84: Antiguo Hotel Suizo
- C-A-85: Antiguo Cine Saboya
- C-A-86: Hotel Real - Plaza Real, 2
- C-A-87: Antiguo edificio de Telefónica
- C-A-88: Escuela Infantil Nº Sra. de Lourdes
- C-A-89: Antiguo Café Suizo
- C-A-90: Casa Segarra-Bernat - Trinidad, 15
- C-A-91: Maset La Malvarrosa - Villarreal, 28
- C-A-92: Maset Los Arrayanes - Villarreal, 36
- C-A-93: Torre Paca - Villarreal, 42
- C-A-94: Maset - Villarreal, 44
- C-A-95: Maset - Villarreal, 50
- C-A-96: Maset La Plana - Villarreal, 54
- C-A-97: Casa Sebastián Roca - Buenavista, 15
- C-A-98: Edificio Obras del Puerto

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-99: Centro Cultura - Sebastián El Cano, 1
- C-A-100: Torre Maratón - Río Seco
- C-A-101: Maset Blau - Alloza, 50
- C-A-102: Maset Blau - Maestro Arrieta, 40
- C-A-103: Antiguo Cuartel Tetuán 14
- C-A-104: Hospital La Magdalena
- C-A-105: Seminario Mater Dei
- C-A-106: Centro Educativo Penyeta Roja
- C-A-107: IMPIVA - Av. Mar
- C-A-108: Consellería de Cultura - Av. Mar, 23
- C-A-109: Antiguo Banco de España - Paz, 1
- C-A-110: Clínica Palomo - Cataluña, 1
- C-A-111: Antigua Estación de Ferrocarril
- C-A-112: La Farola - Independencia
- C-A-113: Vivienda - Tetuán, 6
- C-A-114: Farmacia Fabregat - Tetuán, 7
- C-A-115: Casa Miquel Pascual - Tetuán, 8
- C-A-116: Vivienda - Tetuán, 16
- C-A-117: Edificio de Viviendas - Zaragoza, 8
- C-A-118: Edificio de Viviendas - Zaragoza, 10
- C-A-119: Vivienda - Zaragoza, 26
- C-A-120: Edificio de Viviendas - Zaragoza, 28
- C-A-121: Vivienda - Zaragoza, 30
- C-A-122: Edificio de Viviendas - Alloza, 1
- C-A-123: Vivienda - Alloza, 4
- C-A-124: Casa Guinot - Alloza, 13
- C-A-125: Vivienda - Alloza, 19
- C-A-126: Vivienda - Alloza, 21
- C-A-127: Casa Ferrer - Alloza, 24
- C-A-128: Vivienda - Alloza, 29
- C-A-129: Casa Puig - Alloza,54
- C-A-130: Casa Forcada - Alloza, 64
- C-A-131: Vivienda - Alloza, 65
- C-A-132: Vivienda - Alloza, 77
- C-A-133: Vivienda - Alloza, 85
- C-A-134: Vivienda - Alloza, 94
- C-A-135: Casa Peris - Alloza, 98

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-136: Casa Marco - Alloza, 100
- C-A-137: Casa Torrella - Alloza, 106
- C-A-138: Casa Fabra - Alloza, 109
- C-A-139: Casa Ferrán - Alloza, 110
- C-A-140: Casa Pardo - Alloza, 130
- C-A-141: Mercado Central
- C-A-142: Edificio de Viviendas - A.Maura, 6
- C-A-143: Edificio de Viviendas - A.Maura, 28
- C-A-144: Aulas Obispo Climent - Pz.Aulas, 2
- C-A-145: Casa Fabregat -Caballeros, 5
- C-A-146: Consellería Industria - Caballeros, 8
- C-A-147: Casa Serrano Suñer - Caballeros, 12
- C-A-148: Casa Gasset - Caballeros, 47
- C-A-149: Vivienda - Campoamor, 16
- C-A-150: Vivienda - Campoamor, 25
- C-A-151: Edificio Viviendas - Cardona Vives, 9
- C-A-152: Consellería Industria - Cervantes, 29
- C-A-153: Vivienda - Cervantes, 31
- C-A-154: Casa Company - Colón, 23
- C-A-155: Casa Segarra Bernat - Colón, 26
- C-A-156: Casa Sanchís - Colón, 43
- C-A-157: Casa Dolz - Colón, 47
- C-A-158: Casa Traver Climent - Colón, 49
- C-A-159: Casa Navarro - Colón, 55
- C-A-160: Casa Sopas - Colón, 64
- C-A-161: Vivienda - Enmedio, 10
- C-A-162: Casa Armengot - Enmedio, 21
- C-A-163: Edificio Viviendas - Enmedio, 25
- C-A-164: Edificio Viviendas - Enmedio, 27
- C-A-165: Edificio Viviendas - Enmedio, 28
- C-A-166: Casa Vicent - Enmedio, 35
- C-A-167: Edificio Billares - Enmedio, 42
- C-A-168: Edificio Granja Royal -Enmedio, 50
- C-A-169: Edificio Viviendas - Enmedio, 51
- C-A-170: Casa Forés - Enmedio, 53
- C-A-171: Casa Santa Creu - Enmedio, 54
- C-A-172: Edificio Viviendas - Enmedio, 61

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-173: Casa Llopis - Enmedio, 63
- C-A-174: CAsa Gascó - Enmedio, 65
- C-A-175: Edificio Viviendas - Enmedio, 83
- C-A-176: Casa García Petit - Enmedio, 85
- C-A-177: Casa Giner - Enmedio, 87
- C-A-178: Casa Joaquín Dols - Enmedio, 104
- C-A-179: Vivienda - Enmedio, 124
- C-A-180: Edificio Viviendas - Enmedio, 148
- C-A-181: Colegio de Arquitectos - Enseñanza, 4
- C-A-182: Vivienda - J.Pascual Tirado, 3
- C-A-183: Casa Balaguer - Mayor, 1
- C-A-184: Edificio Viviendas - Mayor, 3
- C-A-185: Vivienda - Mayor, 8
- C-A-186: Casa Roig - Mayor, 26
- C-A-187: Casa dels Roig - Mayor, 32
- C-A-188: Edificio Viviendas - Mayor, 36
- C-A-189: Casa Torres - Mayor, 48
- C-A-190: Edificio Viviendas - Mayor, 50
- C-A-191: Biblioteca Municipal- Mayor, 89
- C-A-192: Biblioteca Municipal- Mayor, 91
- C-A-193: Portal Barroco - Mayor, 114
- C-A-194: Conjunto de Viviendas - Mealla, 3 a 13
- C-A-195: Vivienda - Mealla, 17
- C-A-196: Vivienda - Mealla, 21
- C-A-197: Conjunto de Viviendas - Mealla, 27 a 31
- C-A-198: Vivienda - Mealla, 30
- C-A-199: Vivienda - Mealla, 35
- C-A-200: Conjunto de Viviendas - Mealla, 49 a 51
- C-A-201: Edificio de Viviendas - O'Donell, 6
- C-A-202: Edificio de Viviendas - O'Donell, 8
- C-A-203: Casa Beltrán - Rey D.Jaime, 12
- C-A-204: Edificio de Viviendas - Rey D.Jaime, 14
- C-A-205: Caja Credito Agricola - Ruiz Zorrilla, 2
- C-A-206: Edificio de Viviendas - Ruiz Zorrilla, 4
- C-A-207: Edificio de Viviendas - Ruiz Zorrilla, 8
- C-A-208: Edificio de Viviendas - Ruiz Zorrilla, 16
- C-A-209: Casa Samit - San Vicente, 31

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-210: Casa Peñalver - San Vicente, 51-53
- C-A-211: Casa Sanchís - San Vicente, 56
- C-A-212: Casa Matías - Vera, 2
- C-A-213: Casa Metge Castelló - Vera, 7
- C-A-214: Vivienda - Vera, 18
- C-A-215: Casa Bayarri - Vera, 22
- C-A-216: Masía Artola - Av.Lledó/Caminás
- C-A-217: Casa Peña - Gasset, 4
- C-A-218: Casa Fabra - Gasset, 8
- C-A-219: Casa Domínguez - Mayor, 61
- C-A-220: Casa Bueso - Mayor, 63
- C-A-221: Casa Benet - Mayor, 72
- C-A-222: Casa Serrano - Mayor, 77
- C-A-223: Casa Peris-Adsuara - Navarra, 62-64
- C-A-224: Edificio Viviendas - Navarra, 104
- C-A-225: Vivienda - S.Francisco, 9
- C-A-226: Vivienda - S.Francisco, 31
- C-A-227: Vivienda - S.Francisco, 79
- C-A-228: Vivienda - C.Pestagua, 7
- C-A-229: Casa Abadía - Pz.de la Hierba
- C-A-230: Antiguo Banco Exterior - C/ Trinidad 14
- C-A-231: Masía - Gran Vía T. Montebianco 58
- C-A-232: Masía - Gran Vía T. Montebianco 60
- C-A-233: Masía - Gran Vía T. Montebianco 64
- C-A-234: Calle Alloza
- C-A-235: Calle Enmedio
- C-A-236: Calle Mayor
- C-A-237: Calle Colón
- C-A-238: Calle Caballeros
- C-A-239: Calle Vera, P.Tirado
- C-A-240: Calles I.Ferrer, Mealla, Cervantes...
- C-A-241: Calles Campoamor, Pescadores...
- C-A-242: Calle Zaragoza, Pza. Tetuán
- C-A-243: Raval del Pla i de les Forques
- C-A-244: Club de Golf Azahar
- C-A-245: Edificio Viviendas - Navarra, 25
- C-A-246: Vivienda - Calle Mayor, 18

BC - BIENES CATALOGADOS
- C-A-247: Vivienda - Pescadores, 10
- C-A-248: Edificio Viviendas, Pza.de la Paz, 14
- C-A-249: Calle Ruiz Zorrilla
- C-A-250: Edificio Viviendas - E.Viciano, 15-17
- C-A-251: Edificio Viviendas - Cataluña, 17
- C-A-252: Vivienda - Cataluña, 21
- C-A-253: Vivienda - Sto. Tomás, 47
- C-A-254: Vivienda - Sto. Tomás, 57-59
- C-A-255: Edificio Viviendas - Trinidad, 5-7
- C-A-256: Calle Trinidad
- C-A-257: Edificio Viviendas - P.Verdaguer, 3
- C-A-258: Edificio Viviendas - Ximenez, 14
- C-A-259: Edificio Viviendas - Fola, 1
- C-A-260: Calle San Vicente
- C-A-261: Edificio Viviendas - Casalduch, 11
- C-A-262: Edificio Viviendas - Fola, 16
- C-A-263: Edificio Viviendas - Sagasta, 15
- C-A-264: Edificio Viviendas - Av. del Mar, 21
- C-A-266: Maset de Basilda - C.Muntaner, 42
- C-A-267: Maset de Reverter - C/ EEUU, 1
- C-A-268: Maset de Carmen Torres - Recoletos, 11

Cód. Validación: BYHAKZJWBVRJQVWXK2S3YCZG
Verificación en https://sedipualba.cartagena.es
Fecha y hora: 26/03/2024 13:08:39

Sistema de Coordenadas:
ETRS 1989 UTM Zone 30N
Proyección:
Transverse Mercator
Datum:
ETRS 1989

catálogo de protecciones
sección patrimonio cultural arquitectónico

plan general estructural de castellón de la plana

situación de los elementos catalogados -casco urbano -

escala 1: 2.500

unomil arquitectos

C-A-2

FICHA	NOMBRE	DIRECCIÓN	PROTECCIÓN CLASE	CATEGORÍA	NIVEL	REFERENCIA CATASTRAL
C-A-246	VIVIENDA	C/ Mayor, 18	BC		Parcial	3104708YK5330S0001FS
C-A-247	VIVIENDA	C/ Pescadores, 10	BC		Parcial	3205636YK5330N0001JR
C-A-248	C/ RUIZ ZORRILLA	C/ Ruiz Zorrilla	BC		Ambiental	-
C-A-249	EDIFICIO DE VIVIENDAS	Plaza de la Paz, 14	BC		Parcial	2904505YK5320S (solar)
C-A-250	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ E.Viciano, 15-17	BC		Parcial	3104742YK5330S0001TS - 3104741YK5330S (solar)
C-A-251	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Cataluña, 17	BC		Parcial	2609017YK5320N (solar)
C-A-252	VIVIENDA	C/ Cataluña, 21	BC		Parcial	2609015YK5320N0001JM
C-A-253	VIVIENDA	C/ Sto.Tomas, 47	BC		Parcial	2910942YK5321S0001BW
C-A-254	VIVIENDA	C/ Sto.Tomas, 57-59	BC		Parcial	2910938YK5321S0001AW - 2910936YK5321S0001HW
C-A-255	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Trinidad, 5-7	BC		Parcial	2903202YK5320S-2903201YK5320S(solares)
C-A-256	C/ TRINIDAD	C/ Trinidad, 25-31	BC		Ambiental	-
C-A-257	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Poeta Verdaguer, 3	BC		Parcial	2802124YK5320S (solar)
C-A-258	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Ximenez, 14	BC		Parcial	2903722YK5320S (solar)
C-A-259	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Fola, 1	BC		Parcial	2902108YK5320S (solar)
C-A-260	C/ SAN VICENTE	C/ San Vicente	BC		Ambiental	-
C-A-261	EDIFICIO DE VIVIENDAS	Av. Casalduch, 11	BC		Parcial	3100405YK5330S (solar)
C-A-262	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Fola, 16	BC		Parcial	2901305YK5320S (solar)
C-A-263	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C/ Sagasta, 15	BC		Parcial	3001913YK5330S (solar)
C-A-264	EDIFICIO DE VIVIENDAS	Av. Del Mar, 21	BC		Parcial	3406604YK5330N (solar)
~~C-A-265~~	~~MASET DE NAVARRO~~	~~C/ EEUU, 19~~	~~BC~~		~~Parcial~~	~~1508775YK5310N0001XL~~
C-A-266	MASET DE BASTIDA	C/ Cronista Muntaner, 42	BC		Parcial	1410510YK5311S0001IZ
C-A-267	MASET DE REVERTER	C/ EEUU, 1	BC		Parcial	1508789YK5310N0001YL
C-A-268	MASET DE CARMEN TORRES	C/ Recoletos, 11	BC		Parcial	1209611YK5310N0001QL
C-A-269	ESCUDOS HERÁLDICOS	Casco histórico	BIC		Integral	---
C-A-270	PEIRÓ DE FADRELL	Cmno Sant Francesc	BIC		Integral	12900A010090140000UL
C-A-271	EL CASTELLET	Cmno.Borriol a la Costa	BIC		Integral	12900A123000070000HL
C-A-272	MURALLAS DE CASTELLÓN	Centro ciudad	BIC		Integral	---
C-A-273	FARO DE COLUMBRETES	Illa Grossa	BRL		Parcial	UTM 302082 4418730 31S

ELEMENTO ELIMINADO DEL CATÁLOGO EN EJECUCIÓN DE LA STSJCV Nº586 DE 27/09/2024

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 32

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 32

ANEXO II: SENTENCIA

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 32

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

En Valencia, a veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS los presentes autos por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, compuesta por los Ilmos. Srs. Dª DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ, Presidenta, Dª INMACULADA GIL GÓMEZ y Dª LAURA ALABAU MARTÍ, Magistrados, ha pronunciado, en nombre del Rey, la siguiente:

SENTENCIA Nº: 586

En el recurso contencioso-administrativo número 60/2022, deducido por D. MANUEL NAVARRO SANCHIS frente al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de diciembre de 2021, de aprobación definitiva del plan general estructural del municipio de Castellón de La Plana (BOP de Castellón nº 153, de 23 de diciembre de 2021).

Han sido parte demandada la GENERALITAT VALENCIANA y el AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA; siendo Magistrada Ponente Dª Desamparados Iruela Jiménez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso contencioso-administrativo, y seguido por los trámites legales, se emplazó al demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito solicitando se dictara sentencia que declarase contrario a derecho el acuerdo impugnado, únicamente en lo relativo a la protección del denominado "Maset Navarro", sito en Avenida Estados Unidos, nº 19 (ficha Maset C-A-265), anulando la ficha.

SEGUNDO.- El Abogado de la Generalitat contestó a la demanda por medio de escrito en el que solicitó el dictado de sentencia que declarase la conformidad a derecho de la resolución administrativa impugnada en este recurso.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Castellón de La Plana contestó a la demanda mediante escrito solicitando se dictara sentencia que desestimase íntegramente el recurso y confirmase el acto recurrido, con expresa imposición de costas al actor.

CUARTO.- Por la Sala se acordó el recibimiento del pleito a prueba, admitiéndose y practicándose las pruebas propuestas por las partes que fueron consideradas pertinentes. Finalizado el trámite de conclusiones, se declaró el pleito concluso, quedando los autos pendientes de votación y fallo.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 32

QUINTO.- Se señaló la deliberación, votación y fallo del asunto para el día 22 de mayo de 2024.

SEXTO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales, salvo la del plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El actor, D. Manuel Navarro Sanchis, deduce el recurso contencioso-administrativo de autos, según ha sido apuntado, frente al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de diciembre de 2021, de aprobación definitiva del plan general estructural del municipio de Castellón de La Plana (BOP de Castellón nº 153, de 23 de diciembre de 2021).

El demandante impugna ese plan general estructural en lo relativo a la inclusión en su Catálogo de Bienes Protegidos, como bien protegido, el denominado Maset de Navarro, propiedad de aquél, situado en Avenida Estados Unidos, nº, 19, en la zona de Cremor.

Pretende el recurrente que se anule la protección de ese inmueble que se lleva a cabo en la ficha del Catálogo C-A-265.

Esa ficha individualizada consta en el expediente administrativo en la página 584 del documento de 3.5.1.1. de la carpeta 01, subcarpeta 05 PG.

Se indica en la ficha que los denominados "Masets" son construcciones genuinas que aparecieron en la primera mitad del siglo XX en las afueras de la ciudad de Castellón de La Plana, con un espacio de huerta jardín y de uso generalmente estacional, siendo su tipología típica una edificación con orientación este-oeste, franqueada por sendas terrazas, y con una planta sencilla. Se señala asimismo en la ficha que el Maset de Navarro es un ejemplo genuino de esa tipología autóctona de La Plana, y que ha llegado hasta nuestros días sin sufrir las modificaciones añadidas o desafortunadas reformas de munchos de sus vecinos.

La referida ficha C-A-265 del Catálogo (catálogo forma parte de las determinaciones normativas del citado plan general estructural), establece un nivel de protección general parcial del bien catalogado, protegiéndose únicamente la fachada. Se dice en la ficha que "se mantendrá la fachada en su totalidad, cuando sea necesaria la sustitución de elementos deteriorados (carpintería, rejería, elementos decorativos, ...), se mantendrá en los nuevos el mismo o similar material y diseño".

Se señala también en esa ficha individualizada que el Maset de Navarro consta de una amplia terraza frontal y de una de menores dimensiones trasera, y que la vivienda propiamente dicha se desarrolla a partir de tres cuerpos, siendo el central, pasante, el que comunica ambas terrazas, estando los cuerpos laterales destinados a estancias. Las terrazas, agrega la ficha, se prolongan por los laterales de la edificación y se protegen mediante balaustrada. Se añade en la ficha que "Es una lástima que el grado de abandono merme el valor de ese genuino ejemplo de Maset".

SEGUNDO.- Aduce el demandante como motivo de impugnación que el plan general estructural del municipio de Castellón de La Plana carece, en el extremo ahora recurrido, de la necesaria motivación, por cuanto protege el Maset

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 32

Navarro únicamente por su tipología, pero esa protección solo se concreta en la fachada de la edificación, y ni de la ficha individualizada C-A-265 ni de ningún otro documento obrante en el expediente se desprende mínimamente que tal fachada tenga algún valor arquitectónico o algún elemento a resaltar que motive su protección. Por todo ello, solicita el actor que se declare parcialmente nulo por la Sala el plan general estructural, anulándose esa ficha C-A-265.

Las Administraciones demandadas se oponen a las alegaciones y pretensiones del demandante y aducen, en lo esencial, que las determinaciones del plan general estructural impugnadas por la contraparte son conformes a derecho.

TERCERO.- La Sala considera que la referida alegación impugnatoria del actor ha de ser acogida, según se pasa seguidamente a fundamentar.

Ya ha sido expuesto que, según la ficha C-A-265 del Catálogo, el nivel de protección del Maset de Navarro es un nivel general parcial, protegiéndose únicamente su fachada. A tenor del Anexo VI de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), la protección general parcial en las fichas del Catálogo tiene lugar "cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios".

Pues bien, no figura en el expediente administrativo ni un solo dato o informe acerca de los valores patrimoniales dignos de protección que presenta la fachada, ni sobre la relevancia de ese elemento sobre el conjunto del edificio a efectos de su protección. Nada se indica al respecto en la aludida ficha C-A-265 del Catálogo, en la que solo se describen las dos terrazas del edificio y los cuerpos de la vivienda, pero no la fachada del inmueble. Tampoco consta en la ficha ningún dato referido al estado de conservación de tal fachada, sin bien se señala en la misma, en relación con el estado general de conservación de todo el edificio, que "Es una lástima que el grado de abandono merme el valor de ese genuino ejemplo de Maset", de lo que cabe concluir que la propia fachada se encuentra en ese estado de abandono que le resta valor patrimonial.

La circunstancia, también reseñada en la ficha, acerca de que el Maset en cuestión es un ejemplo genuino de esa tipología de construcción autóctona de La Plana que ha llegado hasta nuestros días sin sufrir modificaciones, no permite extraer ningún dato concreto que justifique protección de la fachada.

Por otro lado, en el informe emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Castellón en contestación a la alegación que D. Manuel Navarro Sanchis formuló en el segundo periodo de información pública del plan general estructural solicitando la exclusión de su Maset del Catálogo de Protección, tampoco se indica nada acerca de la fachada de ese Maset, a pesar de que se afirma por los técnicos que "se realizó una minuciosa evaluación de los valores de dichas edificaciones (de los Masets cuya inclusión en el Catálogo de Protección se proponía)".

En la presente litis, se han practicado pruebas testificales consistentes en la declaración de D. José Gauchía Moreno, redactor del citado Catálogo de Protección, y de Dª Consuelo Leal Giménez, arquitecta municipal de Castellón, pruebas cuyo resultado tampoco ofrece ningún dato acerca de los motivos que

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 32

llevaron al planificador a otorgar protección a la fachada del Maset. En cuanto al informe pericial adjuntado por el actor con su demanda, emitido a su instancia por el arquitecto D. Víctor García Gil, resulta irrelevante a los efectos que aquí importan, por cuanto no se pronuncia sobre la referida fachada del inmueble.

CUARTO.- La Administración goza de una cierta discrecionalidad que la jurisprudencia le reconoce al planificador urbanístico en materia de catalogación de inmuebles a proteger, teniendo cierto margen a efectos de decidir si un inmueble (particularmente si se trata de bienes de relevancia local) tiene o no que ser incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de un plan urbanístico. Pero, una vez decidido que un inmueble ha de ser incluido en el Catálogo en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros que requieran de un régimen de conservación específico, el planificador habrá de atenerse, en el marco de la normativa urbanística valenciana, si la protección del bien es parcial, como sucede en el caso de autos, a las exigencias del art. 42 de la LOTUP (aplicable, por razones temporales, al presente supuesto).

De conformidad con el apartado 4.d) de ese precepto legal, el catálogo de protecciones contendrá "Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de esta ley". Y ese anexo VI, tal como ha sido ya expuesto, contemplaba la protección general parcial de un inmueble en las fichas del Catálogo, que viene referida a los casos en que los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. En la ficha individualizada, por tanto, han de describirse esas partes o elementos del conjunto que se protegen y los componentes principales de carácter material que tengan interés para su conservación.

Nada de ello se contiene en la ficha individualizada C-A-265 del Catálogo de Protección incluido en el plan general estructural de Castellón.

QUINTO.- La referida ausencia de motivación de la protección de la fachada del Maset de Navarro en la repetida ficha C-A-265 del Catálogo vulnera el art. 35.1.a) de la Ley 39/2015, a cuyo tenor han de ser motivados "Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos": la ficha dispone un régimen de intervención en la fachada limitativo de los derechos del titular del inmueble —"se mantendrá la fachada en su totalidad, cuando sea necesaria la sustitución de elementos deteriorados (carpintería, rejería, elementos decorativos, ...), se mantendrá en los nuevos el mismo o similar material y diseño"—.

La falta de motivación expuesta ha producido al recurrente una real y efectiva indefensión, al no permitirle conocer las razones en que se fundó el planificador para adoptar su decisión. Tampoco la Sala ha podido, a causa de dicha falta absoluta de fundamentación del acto administrativo, tener un conocimiento bastante acerca de esas razones que le posibilite entrar a resolver adecuadamente el asunto, no pudiendo establecerse en sede jurisdiccional los motivos que llevaron al plan general estructural impugnado a efectuar dicha protección patrimonial.

SEXTO.- Procede, a resultas de todo lo fundamentado por la Sala: 1.- estimar el recurso contencioso-administrativo; y 2.- declarar, a tenor de los arts. 47.2 de la Ley 39/2015 y 71.1.a) de la Ley 29/1998, la nulidad parcial del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de diciembre de 2021

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 32

y del Catálogo de Protección contenido en el plan general estructural del municipio de Castellón de La Plana que dicho acuerdo aprueba definitivamente, únicamente en lo relativo a la protección del denominado "Maset Navarro", sito en Avenida Estados Unidos, nº 19 (ficha Maset C-A-265 del Catálogo), protección y ficha individualizada que se anulan.

SÉPTIMO.- En aplicación del art. 139.1 de la Ley 29/1998, ha lugar a hacer expresa imposición de costas procesales a las Administraciones demandadas, por mitad, al haber sido desestimadas todas sus pretensiones.

No obstante, la Sala, haciendo uso de la facultad que le otorga el art. 139.4 de la citada ley, limita el importe de las costas, fijándolo en la cifra máxima total de 2.000 € por todos los conceptos (1.000 € a cargo de cada una de las Administraciones), ello atendiendo a la actividad procesal desplegada por la parte actora, así como a la índole del asunto y a su grado de dificultad.

Por cuanto antecede,

FALLAMOS

1.- Estimar el recurso contencioso-administrativo número 60/2022, deducido por D. Manuel Navarro Sanchis frente al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de diciembre de 2021, de aprobación definitiva del plan general estructural del municipio de Castellón de La Plana (BOP de Castellón nº 153, de 23 de diciembre de 2021).

2.- Declarar parcialmente nulos, por ser contrarios a derecho, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de diciembre de 2021 y el Catálogo de Protección contenido en el plan general estructural que ese acuerdo aprueba definitivamente, únicamente en lo relativo a la protección del denominado "Maset Navarro", sito en Avenida Estados Unidos, nº 19 (ficha Maset C-A-265 del Catálogo), protección y ficha individualizada que se anulan.

3.- Condenar a las Administraciones demandadas al pago de las costas procesales, cuyo importe se limita por la Sala fijándolo en la cifra máxima total de 2.000 € a favor de la parte actora, por todos los conceptos (1.000 € a cargo de cada una de las Administraciones).

La presente sentencia no es firme y contra ella cabe, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162, de 6 de julio de 2016).

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 32

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que como LAJ de la misma, certifico.

Cód. Validación: 9YHA5KZJWDRJXZWX29ZS3YC2G
Verificación: https://sede.castello.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 32