

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y  
Territorio

2024/06656 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Castelló (Valencia). Expediente: 3083956.*

ANUNCIO

El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental en fecha 17 de abril de 2024, adoptó la siguiente resolución:

VER ANEXO

València, a 13 de mayo de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental

Expte. 3083956-RM  
CASTELLÓ  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
**Publicación Resolución Supeditada**

*"En referencia al Plan General Estructural de Castelló, que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:*

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2023, por unanimidad ACUERDA:

*"En referencia al Plan General Estructural de Castelló, que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:*

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión de 7 de marzo de 2002, adoptó acuerdo de emitir informe previo al Plan General de Villanueva de Castellón (actualmente, Castelló, según la vigente denominación oficial del municipio), considerando superada la fase de Concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Castelló, en sesión de 31 de marzo de 2006, acordó el sometimiento a información pública del Plan General. Se inició la información pública mediante el anuncio publicado en el DOGV núm. 5274, de 6 de junio de 2006, y publicación en el diario Las Provincias en fecha 25 de julio de 2006. Se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Castelló, en sesión de 9 de marzo de 2007, aprobó provisionalmente el Plan General.

El Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, mediante escrito del Alcalde, publicó en el DOGV núm. 6515, de 6 de mayo de 2011, la apertura del periodo de acreditación del cumplimiento de requisitos para la inclusión como público interesado en la fase de consultas de la revisión del Plan General de Villanueva de Castellón. No constan alegaciones en el expediente.

El Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, por escrito del Alcalde, inició el periodo de información pública de la apertura de la fase de consultas del informe de sostenibilidad ambiental, mediante anuncio en el DOGV núm. 6537, de 7 de junio de 2011. No constan alegaciones en el expediente.

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, en sesión extraordinaria de 22 de diciembre de 2014, acordó el sometimiento a una nueva información pública del Plan General por modificaciones después de la fase de consultas y participación pública. Se inició la información pública mediante el anuncio publicado en el DOGV núm. 7435, de 2





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*de enero de 2015, y publicación en el diario Las Provincias en fecha 4 de enero de 2015. No se presentaron alegaciones.*

*Por Resolución de Alcaldía de fecha 19 de agosto de 2019, se resolvió el sometimiento a una nueva información pública del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada por modificaciones sustanciales. Se inició la información pública mediante el anuncio publicado en el DOGV núm. 8636, de 17 de septiembre de 2019, y publicación en el diario Las Provincias en fecha 27 de septiembre de 2019. Se presentaron alegaciones.*

*La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2021, emitió Memoria Ambiental favorable condicionada a la incorporación al Plan de las determinaciones finales señaladas en su parte dispositiva. Esta Memoria Ambiental se notificó al Ayuntamiento de Castelló el 11 de noviembre de 2021.*

*El Pleno del Ayuntamiento de Castelló, en sesión de 8 de marzo de 2023, aprobó provisionalmente el Plan General Estructural.*

*En fecha 13 de marzo de 2023, el Ayuntamiento de Castelló presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva del Plan General Estructural.*

*En fechas 20 de abril de 2023, 14 de septiembre de 2023, 17 y 24 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Castelló presenta documentación complementaria.*

*SEGUNDO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, memoria de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica, normas urbanísticas, fichas de zona y gestión, catálogo de protecciones, informe de impacto de género, estudio de paisaje y programa de paisaje, estudio acústico, estudio de movilidad, estudio de demanda hidrogeológica, estudio de demanda de vivienda, estudio de inundabilidad e indicadores de seguimiento.*

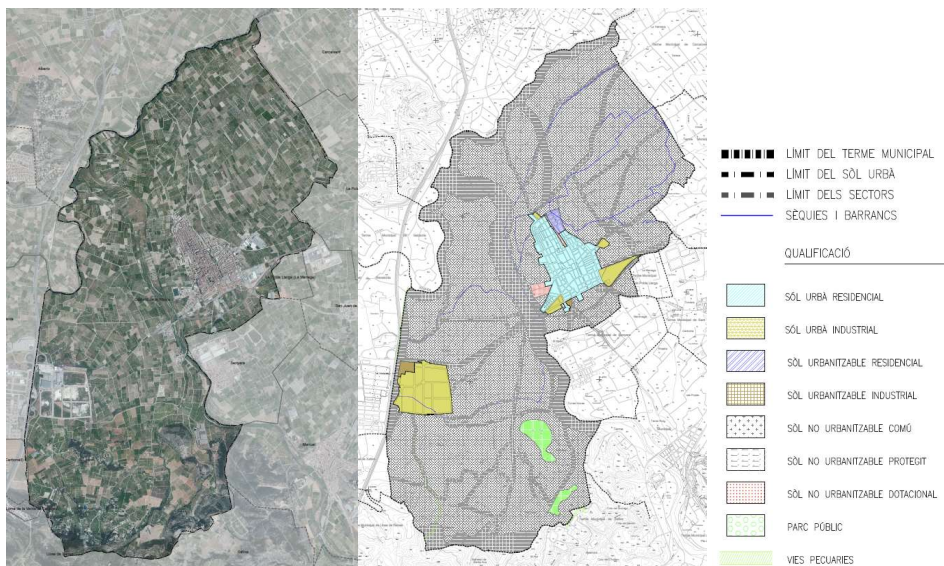
*TERCERO. Castelló cuenta con una población de 6.932 (INE 2022), se encuentra en la comarca de la Ribera Alta. El término municipal concentra la población en el margen este del río Albaida, y los usos industriales en un polígono junto a la Autovía de Levante (A-7), aunque existen algunas zonas de preexistencias importantes junto al núcleo de la población, en su linde este.*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM



Plano de situación i-01 y plano de información i-03, estado actual del planeamiento y calificación del suelo

La conexión viaria supramunicipal se realiza, por un lado, a través de la Autovía de Levante, con la que linda el término al oeste, que lo conecta con el eje Valencia-Albacete de la A-7 y a partir de la que se penetra en el término municipal por la CV-560, atravesando de oeste a este, hasta su salida oriental hacia la Poble Llarga. Por otro lado, se cuenta con transporte ferroviario, a través de la línea de FGV, línea 1, que tiene en Castelló su estación final de línea.

El trazado curvilíneo de la llamada Vía Morta, que es la huella no utilizada de los terrenos que se expropiaron para una red ferroviaria de RENFE, sirve de apoyo al este del núcleo urbano, para los crecimientos urbanísticos, e incluso para plantear una conexión a modo de corredor verde con términos colindantes como la Poble Llarga.

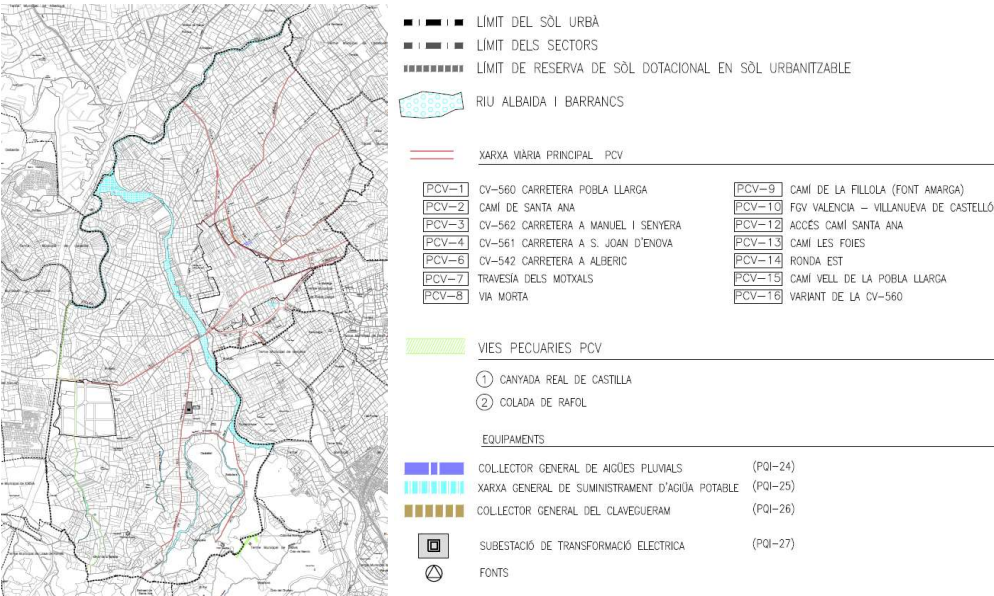
El río Albaida estructura el territorio de norte a sur, produciéndose su desembocadura en el río Júcar al norte del término municipal.





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM



Plano de ordenación e-03 red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas.



Ortofoto del visor ICV

Destaca que en el núcleo poblacional existe una cierta desorganización de usos donde se aprecian pequeñas agrupaciones de tipología no residencial.



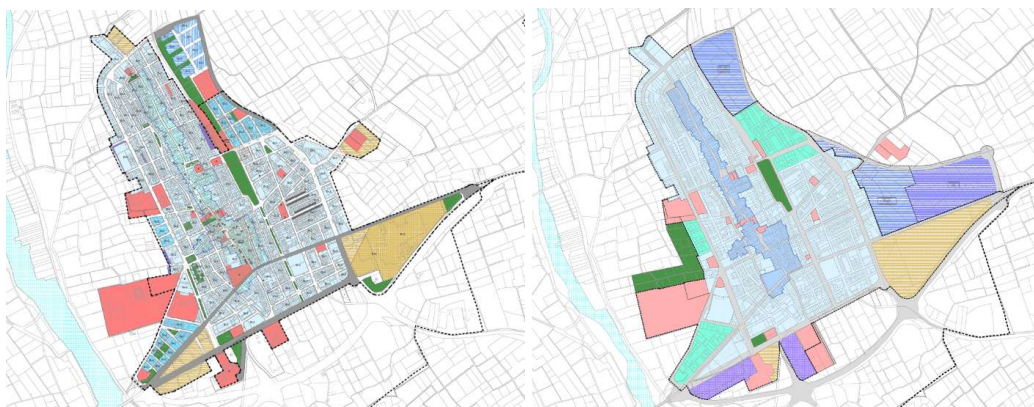




CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*El modelo pretendido que orienta los crecimientos urbanísticos del plan es el de procurar una expansión urbana moderada, acorde con las expectativas reales de crecimiento del municipio y las necesidades detectadas, y mantener en la medida de lo posible el orden preexistente de distribución de usos en el territorio, situando los residenciales en los espacios contiguos al núcleo consolidado, formando una ciudad compacta, sin crear dispersión en los enclaves residenciales. Para la expansión industrial de carácter variado y de nueva implantación, se apuesta por mantener y reforzar el planteamiento actual de situarla en la extensión industrial de "El Pla" junto a la Autovía de Levante (A-7).*



Plano de información i-08 régimen del suelo. Plano de ordenación e-08.1 zonas de ordenación estructural en suelo urbano y urbanizable

*Los crecimientos residenciales propuestos son moderados, distribuidos al este del núcleo de población, de manera que las zonas de crecimiento quedan fuera de los ámbitos de riesgo natural (riesgo de inundación) y al mismo tiempo incorporadas en la estructura natural del territorio y sus infraestructuras básicas. También se promueven las actuaciones interiores del casco urbano para colmar los espacios vacantes o residuales de suelo inmediato al suelo urbano consolidado hasta límites físicos concretos, incluso adecuando los usos previstos de pequeños ámbitos para garantizar la calidad ambiental del núcleo urbano residencial.*

*Respondiendo a condicionantes impuestos por el medio físico, como son la cercanía de la acequia Escalona y el nivel topográfico más bajo, así como el riesgo de inundación bajo determinado en el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (en adelante, PATRICOVA), se ha considerado conveniente no ubicar un suelo residencial en el cuadrante noroeste del núcleo de población, donde finalmente se ha situado la zona verde más grande de la población.*

*En el núcleo urbano, se recalifican varias zonas de industrial a residencial y de industrial a terciario. Asimismo, se desclasifica una zona de suelo urbano a suelo no urbanizable y se reclasifica suelo no urbanizable como suelo urbano de uso dominante terciario.*

*Tal como se indica en la página 65 de la memoria justificativa:*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*“El modelo propuesto por el Plan General para el Suelo Urbano, pretende conservar la delimitación de sus bordes por el anterior Plan General, con algunos ajustes derivados del cumplimiento de las condiciones legales para adquirir tal condición, que se exponen a continuación.*

*Se incluyen todas parcelas que ya eran solares o han adquirido tal condición en desarrollo del Plan General de 1.989. En este último caso, y de acuerdo con los datos de desarrollo del planeamiento que se han expuesto en la memoria informativa, se encuentra los terrenos que integraron los sectores residenciales Horts de Llevant, Sudoest, e industriales Monteolivete y las unidades de ejecución nº 1 y nº2 del sector El Plà, así como el sector industrial El Pla II.*

*A su vez se incluyen algunos casos puntuales y excepcionales del borde de la población actual, que se encuentran integrados en la malla urbana, pero que les falta algún servicio para considerarse solar, y que tratándose de manzanas o unidades urbanas equivalentes, cuentan al menos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas.*

*Se incluyen en esta clase de suelo las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie”.*

*En resumen, se proponen las siguientes clasificaciones, calificaciones y zonas de ordenación estructural:*

*Las zonas urbanizadas son las siguientes:*

- ZUR-NHT
- ZUR-RE-1 Ampliación de casco
- ZUR-RE-2 Bloque adosado/exento
- ZUR-TR Bloque adosado/exento
- ZUR-IN Bloque adosado/exento

*Las zonas de nuevo desarrollo son todas de uso dominante residencial:*

- ZND-RE-1 Sector Horts de Llevant II (57.593 m<sup>2</sup>), en su día promovido conjuntamente en virtud de convenio suscrito entre l'Ajuntament de Villanueva de Castellón y el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. (IVVSA), y aprobado provisionalmente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 1 de diciembre de 2006, y aprobado definitivamente por el conseller de Territorio y Vivienda el 23 de enero de 2007.
- ZND-RE-1 Ronda Monteolivete (65.927m<sup>2</sup>)
- ZND-RE-2 Sector Est (80.716 m<sup>2</sup>)

*Zonas rurales clasificadas como suelo no urbanizable común:*

- ZRC-AG-1. Zona rural común agropecuaria (no se permiten las viviendas).
- ZRC-AG-2. Zona rural común agropecuaria (minimización de impactos ambientales).





CASTELLÓ. Plan General de Castelló Expte. 3083956-RM

*Zonas rurales clasificadas como suelo no urbanizable protegido:*

- ZRP-RI-1. Zona rural protegida por riesgos (Protección hidráulica).
- ZRP-NA-1 Zona rural protegida natural (Protección forestal).
- ZRP-NA-2 Zona rural protegida natural (Protección Corredor Verde).
- ZRP-AF-1 Zona rural protegida por afecciones (BIC-Castellet).
- ZRP-AF-2 Zona rural protegida por afecciones (Protección ecológica-Font Amarga).
- ZRP-AF-3 Zona rural protegida por afecciones (Vías pecuarias).

PLANEJAMENT VIGENT			NOU PLA GENERAL		
(PG de 1.989 més modificacions i desenvolupament)					
CLASSE / US DE SÒL	Sup. (m2s)	Total Sup (m2s)	CLASSE / US DE SÒL	Sup. (m2s)	Total Sup (m2s)
<b>SÒL URBÀ</b>		<b>881.312</b>	<b>SÒL URBÀ</b>		<b>1.650.766</b>
US RESIDENCIAL	827.947		US RESIDENCIAL	933.953	
US TERCIARI	0		US TERCIARI	41.109	
US INDUSTRIAL	53.365		US INDUSTRIAL	675.703	
<b>SÒL URBANITZABLE</b>		<b>856.100</b>	<b>SÒL URBANITZABLE</b>		<b>261.083</b>
US RESIDENCIAL	136.367		US RESIDENCIAL	204.235	
US TERCIARI	0		US TERCIARI	0	
US INDUSTRIAL	719.733		US INDUSTRIAL	0	
ALTRES SUBILE FORA SECTOR			ALTRES FORA SECTOR (RP A DSCRITA)	56.848	
<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>		<b>18.652.588</b>	<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>		<b>18.478.151</b>
COMÚ	13.860.480		COMÚ	13.559.923	
ESPECIAL PROTECCIÓ	4.792.108		PROTEGIT	4.905.754	
<b>TOTAL TERME MUNICIPAL</b>		<b>20.390.000</b>			<b>20.390.000</b>

Cuadro comparativo: planeamiento vigente y nuevo plan general

Se prohíbe, entre otros usos, la construcción de nuevas viviendas unifamiliares, almacenes vinculados a la actividad agrícola e instalaciones de energía no renovable en suelo no urbanizable común.

Se prevén dos futuros planes especiales, un Plan Especial de Protección del BIC Castellet, ubicado en la zona ZRP-AF-1, y un Plan Especial que regule los usos concretos y actuaciones de gestión de la zona ZRP-AF-2.

Como áreas degradadas, se identifican en la memoria justificativa, aparte de las típicas de las periferias urbanas, dos de singular importancia: la antigua cantera abandonada del Castellet y la zona degradada por el inicio de construcción de una urbanización que nunca se llegó a consolidar en la Texionera (muy próxima al sur del término municipal).

Se calcula que los habitantes potenciales de los sectores residenciales pendientes de desarrollar y de los nuevos creados son 1.940 habitantes, considerándose una población prevista para el plan general estructural de 9.713 habitantes.

Respecto al cumplimiento de la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que exige el art. 33 TRLOTUP en materia de política de suelo y vivienda, se prevé un porcentaje total del 28% de edificabilidad de viviendas de protección pública en los sectores pendientes de desarrollar ubicados en suelo urbano y en suelo urbanizable.

No existe en el término municipal vertedero controlado de inertes. Sin embargo, existe un Ecoparque de reciente construcción situado en el Camí Vell de la Pobla Llarga.







CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*El Catálogo de Protecciones tiene tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje. Los elementos incluidos se clasifican en cuatro niveles de protección (Integral, Parcial, Ambiental y Tipológico), conforme a lo indicado en el Anexo VI del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP). Constan los siguientes bienes que forman parte de la ordenación estructural:*

*Bien de Interés Cultural (BIC):*

- BIC-1 10/138 El Castellet

*Bienes de Relevancia Local (BRL), además del NHT:*

- BRL-1 48.919/07 Ermita de Santa Bárbara
- BRL-2 52.834/17 Colegio-Asilo de Santo Domingo
- BRL-3 52.859/19 Iglesia Parroquial de la Asunción
- BRL-4 53.841/12 Capilla de la Aurora o Ermita de la Sangre
- BRL/CER-1 0800005 Chimenea del Conjunto Fabril de la Antigua Papelera
- BRL/CER-2 1100394 Chimenea Caseta Poveda
- BRL/CER-3 48.919/07 Retablo cerámico de Santa Bárbara
- BRL/CER-4 52.859/19/A Retablo cerámico Segunda Estación Vía Crucis
- BRL/CER-5 52.859/19/B Retablo cerámico Tercera Estación Vía Crucis
- BRL/CER-6 52.859/19/C Retablo cerámico Duodécima Estación Vía Crucis
- BRL/CER-7 52.860/29 Retablo cerámico de Santa Caterina
- BRL/CER-8 52.878/16 Retablo cerámico de Sants de la Pedra
- BRL/CER-9 53.857/06 Retablo cerámico de Sant Jaume

*Se define la infraestructura verde, que está formada por los siguientes elementos:*

- C. Major, desde la CV-542 a la salida sur del casco urbano por el cementerio.
- C. Vicent Andrés Estellés desde la P. del Ayuntamiento hasta conectar con la Vía Morta.
- Parque de la Estación y Avenida Blasco Ibáñez.
- C. Santo Domingo y C. Diputación desde el Río Albaida hasta la CV-560.
- Avda. Cuba desde Plaza José Roig hasta C. Santo Domingo.

*En el Estudio de Paisaje se concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas que se recogen en cinco programas de paisaje:*

- Programa 1: mantenimiento y/o mejora de los caminos rurales y senderos
- Programa 2: restauración de la vía morta
- Programa 3: protección y conservación de los cauces y márgenes del río Albaida
- Programa 4: protección del paraje de la Font Amarga. Recuperación del "Limonium mansanetianum"
- Programa 5: franja corredor río Albaida – Font Amarga





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:*

*14/11/2008: certificado del jefe del Servicio de Medio Ambiente de la Diputación de Valencia, en materia gestión de residuos de nuevos desarrollos.*

*09/07/2009: informe favorable del Servicio de Protección Atmosférica, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en materia de contaminación acústica.*

*19/11/2021: informe favorable condicionado del Servicio de Gestión Territorial de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en materia de inundabilidad.*

*29/07/2023: informe favorable de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana con consideraciones relativas al desarrollo del Plan.*

*08/09/2023: informe favorable del Servicio de Movilidad Urbana de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.*

*15/09/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras de la Diputación de Valencia, en el que se indica que las determinaciones del informe del arquitecto municipal de fecha 12 de septiembre de 2023 deberán incorporarse a la versión definitiva del plan.*

*22/09/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Planificación Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en el que se indica que deberá incluirse el párrafo final, apartado 3.3.1.5 de la Justificación de los crecimientos planificados, (detallado en el informe del arquitecto municipal de fecha 13 de septiembre de 2023), en la Memoria Justificativa de la versión definitiva del plan.*

*22/09/2023: informe desfavorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural. En este informe se concluye lo siguiente:*

*"Analizada la documentación sometida a evaluación, vistos los preceptos indicados y de conformidad con el informe de los Servicios Técnicos, desde la consideración del patrimonio paleontológico se considera INFORMAR FAVORABLEMENTE la documentación relativa al Catálogo de Protecciones Municipal de Castelló-*

*- Desde el punto de vista del patrimonio arqueológico, de acuerdo con el informe correspondiente no reúne los requisitos mínimos necesarios para su aprobación, se INFORMA DESFAVORABLEMENTE la documentación relativa al Catálogo de Protecciones Municipal de Castelló, y se solicita al Ayuntamiento de Castelló para que presente nueva documentación que subsane los aspectos detallados en el Antecedente de Hecho Tercero.*

*- Desde el punto de vista etnológico, de acuerdo con el informe correspondiente se INFORMA DESFAVORABLEMENTE el citado catálogo de Protecciones de Castellón, hasta tanto no se atiendan las determinaciones descritas en el informe, detalladas en el Antecedente de Hecho Segundo, y se solicita al Ayuntamiento de Castelló para que subsane las carencias que se indican en el mismo.*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*- Desde el punto de vista arquitectónico, de acuerdo con el informe correspondiente se INFORMA DESFAVORABLEMENTE el citado catálogo de Protecciones de Castellón, hasta tanto no se atiendan las determinaciones descritas en el informe, detalladas en el Antecedente de Hecho Cuarto, y se solicita al Ayuntamiento de Castelló para que subsane las carencias que se indican en el mismo".*

*27/09/2023: informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.*

*28/09/2023: informe favorable condicionado del Servicio Territorial de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en materia de vivienda, en el que se indica lo siguiente:*

*"(...) En las UE de SU se cumple con la edificabilidad de VPP exigible (15%) siendo el porcentaje del 17% en el caso de Sant Domenech 2 y 3 y de Virgilio Bernabeu, lo que se hará constar en las correspondientes fichas de gestión".*

*Esta condición se refiere a las unidades de ejecución en suelo urbano, que es una determinación de la ordenación pormenorizada (art. 35.1.i del TRLOTUP), que deberá recogerse en el Plan de Ordenación Pormenorizada, no en el Plan General Estructural.*

*03/10/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Universidades y Empleo a las siguientes condiciones:*

*"1. Se deberán incluir adecuadamente entre la documentación que componga la versión definitiva del PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ (planos de ordenación, normativa urbanística, fichas de zona y de gestión, memorias), que sea aprobada por el órgano municipal competente y sometida a aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, las propuestas favorables realizadas en el Informe de subsanación del arquitecto municipal y en el Anexo Justificativo Educativo presentados por el ayuntamiento, para dar cumplimiento a todo lo señalado en los informes de esta Conselleria en materia de reservas dotacionales educativas sobre el citado instrumento de planeamiento.*

*2. Se deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública, donde se pronuncien sobre la viabilidad de ubicar el IES Vicente Gandía y su ampliación cerca de un cementerio.*

*3. Se deberán corregir los errores existentes en la página 7 del Anexo Justificativo Educativo, por una parte, respecto a la suma de superficies de la parcela actual de IES Vicente Gandía y su ampliación, siendo dicho sumatorio 16.028,88 m<sup>2</sup> y, por otra parte, la indicación sobre la adscripción de la parcela de ampliación".*

*04/10/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en el que se indica que:*

*"En consecuencia, visto el alcance de las modificaciones a introducir, cabe emitir informe favorable en materia de infraestructura verde y paisaje en lo que respecta al Plan General Estructural, siempre que se modifique la normativa de integración paisajística del estudio de paisaje y la normativa urbanística del plan en los términos expuestos en este informe, y se incluya la previsión de los programas de paisaje en la documentación de carácter económico del plan y la sección de paisaje en el catálogo de protecciones".*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*11/10/2023: informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca, en materia de agricultura. El informe incluye determinados condicionantes que deben incluirse en las Normas Urbanísticas del PGE.*

*12/10/2023: informe favorable condicionado de la Secretaria General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, con las siguientes consideraciones:*

*“(…), condicionado a la implementación, en los documentos correspondientes, de las correcciones contenidas en los apartados indicados anteriormente del citado instrumento de planificación urbanística.”*

*Una vez subsanados dichos errores, y antes de que se produzca la aprobación definitiva del instrumento urbanístico objeto del presente informe, el Servicio Territorial de Urbanismo de la GENERALITAT VALENCIANA deberá remitir una copia del mismo a esta Secretaría General, en la que se recojan todas las modificaciones efectuadas.*

*Adicionalmente, se recuerda que, en materia de telecomunicaciones, para que el instrumento urbanístico definitivo alcance su validez y eficacia plenas, deberá incorporar de manera literal todas las modificaciones en la redacción de los artículos, apartados y disposiciones observados en el informe inicial de fecha 07/09/2023, tal y como se señala el documento “TELECO” en el que se incluye el “DOC.074.2. INFORME ARQUITECTE MUNICIPAL 2023-0171 informe-arquitecte-municipal-2023-0171--2022-2971\_cont\_3981-teleco\_it\_1696495929518”, remitido a esta Secretaría General por el Servicio Territorial de Urbanismo de la GENERALITAT VALENCIANA con fecha 05/10/2023”.*

*En cumplimiento de lo indicado en el informe, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia remitió una copia de la normativa urbanística del Plan General Estructural a la citada Secretaría General, en fecha 17/10/2023, en la que se recogen todas las modificaciones efectuadas.*

*16/10/2023: informe favorable del Departamento de Proyectos, Obras y Explotaciones de la Entidad de Saneamiento de Agua, con condicionantes que deberán tenerse en cuenta en la ordenación pormenorizada. No obstante, deberá incorporarse en el texto refundido del Plan General Estructural el siguiente condicionante, referido a la EDAR de gestión municipal existente en el término municipal de Castelló:*

*“1.- Se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 octubre, del Consell de la Generalitat.”*

*16/10/2023: informe favorable condicionado de la Coordinadora de Sanidad Ambiental, de la Conselleria de Sanidad. En el informe se señalan cuestiones generales a considerar en el desarrollo del Plan General Estructural (relativas a recursos hídricos, aguas residuales, calidad del aire, residuos y cambio climático), que ya han sido valoradas*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*por los departamentos competentes en dichas materias en lo que corresponde a las determinaciones que son propias de un Plan General Estructural. Respecto a la colindancia de la parcela de ampliación del Colegio IES Vicente Gandía, debe tenerse en cuenta que, en la última versión del plan presentada por el Ayuntamiento, la parcela colindante no tiene uso industrial, sino que es de uso terciario. De las consideraciones del informe, sí que debe incorporarse al PGE la condición relativa a la protección contra la contaminación acústica. A este respecto, el informe indica lo siguiente:*

*“El Plan incluye medidas correctoras basadas en el Estudio acústico realizado en el año 2009 ya que en algunas zonas de uso residencial y de uso sanitario y docente se superan los niveles indicados en la normativa vigente. Sin embargo, el estudio concluye que tras la adopción de dichas medidas aún se sobrepasan en no más de 10 dB(A) los objetivos de calidad acústica y los técnicos que subscriben dicho estudio certifican que no existen mejores medidas correctoras para aplicar en esos momentos en que se realizó dicho estudio.*

*Dado el tiempo transcurrido desde el estudio acústico, la posible afección a población vulnerable y el principio de protección a los receptores más sensibles, se requiere un nuevo estudio de impacto acústico, realizando mediciones que incluyan el entorno sanitario y educativo y aportando las medidas correctoras más actuales y adecuadas para disminuir dicho impacto. En ningún caso, el impacto acústico debe causar molestias a las personas ni generar riesgos para su salud o bienestar, especialmente a la población vulnerable”.*

*En la última documentación presentada por el Ayuntamiento en fecha 24/10/2023, se exige la actualización del estudio acústico en los sectores de suelo urbanizable residencial y en la zona urbanizada industrial, como una de las condiciones de la Ficha de Gestión, en los siguientes términos: “Se deberá realizar un Estudio Acústico que tenga en cuenta los datos actualizados del mapa de tráfico. Así mismo, se deberá garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el reglamento que lo desarrolla”. Sin embargo, para las dotaciones de uso docente no incluidas en los sectores de suelo urbanizable no hay ninguna previsión de actualización del estudio acústico. Por tanto, se exige que se incluya esta condición de actualización del estudio acústico referida a la afectación a las parcelas docentes, en los arts. 25 y 77 de las Normas Urbanísticas del PGE.*

*23/10/2023: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.*

*QUINTO. La Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de octubre de 2021, emitió la Memoria Ambiental del Plan General de Castelló, que se notificó al Ayuntamiento el 11 de noviembre de 2021. Según establece la disposición transitoria quinta del TRLOTUP, las memorias ambientales que puedan emitirse al amparo de la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, a partir del 1 de enero de 2021 perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que les son propios si, una vez notificadas al promotor, no se ha aprobado definitivamente el plan en el plazo máximo de dos años. En consecuencia, la Memoria Ambiental que da cobertura a este instrumento urbanístico pierde su vigencia el 11 de noviembre de 2023.*

*SEXTO. En fecha 21 de agosto de 2023 se da traslado al Ayuntamiento de Castelló del informe propuesta desfavorable del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, con distintas cuestiones a subsanar, relativas al cumplimiento de dos condicionantes de la*







CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*Memoria Ambiental y las relativas a la materia de urbanismo; así como los informes sectoriales emitidos en la fecha de remisión de ese documento y pendientes de subsanar.*

*En fecha 16 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Castelló remite documentación, que a la fecha del cierre del informe técnico para la Comisión Informativa de Urbanismo, no había podido analizarse.*

*En la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 18 de octubre de 2023, se da cuenta de esta nueva documentación y se indica lo siguiente:*

- 1. Respecto a los condicionantes de la Memoria Ambiental, se consideran subsanados los condicionantes de ese documento, salvo el condicionante 1, que se encuentra pendiente del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.*

*SÉPTIMO. Castelló cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de València el 31 de enero de 1989 y publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el BOP de 25 de marzo de 1989. Con posterioridad, se han aprobado varias modificaciones.*

*OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.*

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

*PRIMERO. Por las fechas de tramitación del expediente, no resulta aplicable, en principio, el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, puesto que la inserción del anuncio de información pública en el DOGV se realizó en fecha anterior al 17 de julio de 2021, que es la fecha de entrada en vigor el citado texto refundido.*

*Sin embargo, la disposición transitoria primera del TRLOTUP, indica que:*

*"(...) No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma".*

*En el trámite municipal, el documento se ha adaptado a las determinaciones del TRLOTUP.*

*SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con la disposición transitoria primera del TRLOTUP. La documentación está completa, en cumplimiento de lo establecido en el art. 34 del TRLOTUP, sin perjuicio de las observaciones indicadas en los fundamentos de derecho siguientes. En la fecha en la que se emite el presente documento, la Memoria Ambiental está vigente.*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

**TERCERO.** Respecto del cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la Memoria Ambiental de 28 de octubre de 2021, cabe destacar las siguientes consideraciones:

1. Se ratificará la compatibilidad del plan con la planificación hidrológica, (...)

Se solicita informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 14 de abril de 2023. En fecha 4 de octubre de 2023 se recibe requerimiento de información para poder emitir dicho informe. Se da traslado al Ayuntamiento de este requerimiento en fecha 5 de octubre de 2023. Entre la documentación presentada por el Ayuntamiento el día 13 de octubre de 2023, se incluye un informe de subsanación en materia de recursos hídricos. Se solicita informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a esta documentación complementaria en fecha 13 de octubre de 2023. Se ha emitido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 23 de octubre de 2023.

2. Se reducirá la superficie de suelo destinado a actividades económicas ajustándola a una superficie máxima de 387.280 m<sup>2</sup>s, incluyendo suelos vacantes y nuevos crecimientos, salvo que se justifique el cumplimiento de alguna de las circunstancias indicadas en la directriz 104 de la ETCV, en cuyo caso se requerirá informe favorable de Servicio de Planificación Territorial.

Se emite informe favorable condicionado por el Servicio de Planificación Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en los términos recogidos en el antecedente de hecho cuarto.

3. La infraestructura verde del PGE será la cartografiada en los planos de OE modificados (planos de ordenación E-000.1 y E.0002 mayo-julio de 2021) aportados al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Se emite informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en los términos recogidos en el antecedente de hecho cuarto.

4. El desarrollo de los nuevos crecimientos quedará supeditado a la ratificación de la capacidad de las instalaciones de la EDAR de destino de las Aguas residuales (EDAR Alzira- Carcaixent) y en su caso a su ampliación, por lo que las fichas de gestión de los mismos incluirán necesariamente este condicionante.

Se comprueba que en las fichas de gestión de los sectores ZND-RE-1 sector Horts de Llevant II, ZND-RE-1 Ronda Monteolivete y ZND-RE-2 sector Est se incluye que se requiere certificar la disponibilidad de recursos hídricos como condición previa a su desarrollo.

5. Las normas urbanísticas que regulan la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, teniendo en cuenta lo indicado en la parte expositiva de esta Memoria Ambiental, quedaran claramente separadas respectivamente en el Título I y en el Título II, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP.

Las NNUU presentadas carecen de ordenación pormenorizada.

6. En la ordenación del suelo no urbanizable se introducirán las siguientes modificaciones:





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

**6.1. Suelo no urbanizable común agrícola ZRD- AG1 ( art, 161)**

- El uso agrícola deberá reflejarse como el uso dominante o global y no como uso permitido
- El establecimiento de alojamiento turístico y restauración solo será posible en los casos de que sea de interés turístico rural o recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural)

**Se revisa el art. 53 (antes 161) y se considera subsanado.**

**6.2. Suelo no urbanizable común para minimización de impactos ambientales (ZRCAG2 (artículo 162)**

- Se corregirá la definición- situación: donde dice "la vulnerabilidad es media", debe decir "la vulnerabilidad es alta"
- Debe indicarse claramente que el uso global o dominante de esta zona del suelo no urbanizable es el uso agrícola.
- El establecimiento de alojamiento turístico y restauración solo será posible en los casos de que sea de interés turístico rural o recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural.

**Se comprueba el art. 54 (antes 162) y se considera subsanado.**

**6.3. Suelo No urbanizable de Protección forestal (ZRP-NA1)**

- El uso forestal y de esparcimiento público es el uso dominante o global y la actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético son usos permitidos o compatibles
- La regeneración de volúmenes mediante relleno solo puede realizarse mediante el uso de Residuos Inertes Adecuados (RIAs) en cumplimiento de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron, por lo que la explotación de un vertedero de inertes con esta finalidad se eliminará por considerarse un uso incompatible.
- La legislación indicada en relación con la prevención de incendios forestales (artículo 170.2) está derogada. Por lo que deberá actualizarse y referirse, en cualquier caso, a la normativa que la sustituya.

**Se comprueba que en el art. 58 se elimina la referencia a la legislación en materia de prevención de incendios forestales. Dada la naturaleza de esta determinación, se considera subsanada por el principio de jerarquía normativa. El resto de condicionantes se consideran subsanados.**

**6.4. Suelo no urbanizable de protección entorno de BIC "El Castellet" (ZRP-AF1)**

- Se eliminará la reserva de vertedero de inertes como un uso permitido del artículo 175.2 y en su caso se indicará que el relleno del hueco de una antigua cantera solo se podrá llevarse a cabo mediante el uso de RIAs, debiendo valorarse además el grado de regeneración natural alcanzado.

**Se comprueba que en el art. 64 se elimina la reserva de vertedero de inertes.**

**6.5 Suelo no urbanizable de protección ecológica Font Amarga (ZRP-AF2)**

Además de las normas específicas de la microreserva se deberán incluir en las normas las limitaciones de carácter general que se establecen el artículo 6 de la Orden 16/2013, de 25 de julio, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se declaran siete nuevas microrreservas de flora en la provincia de Valencia y se modifican las órdenes de declaración de microrreservas de flora de 4 de mayo de 1999, 6 de noviembre de 2000, 22 de octubre de 2002 y 24 de octubre de 2003.

**Se revisa el art. 67.7 y se considera subsanado.**





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

**6.6 Suelos no urbanizables incluidos en la Infraestructura verde y paisaje**

- De acuerdo con el informe del Servicio de Infraestructura verde y paisaje en todas zonas rurales comunes que forman parte de la infraestructura verde (todas las zonas de ZRP, parcialmente en la ZRC\_AG1 y puntualmente en la ZRC-AG2) debe quedar claramente establecido en la normativa la prohibición de nuevas edificaciones e instalaciones y en base a ello no podrán implantarse instalaciones de generación de energía renovable, ni actividades mediante DIC que requieran de nueva edificación.

- Si no se establece esta prohibición de manera expresa, deberá en todo caso restringirse la implantación de instalaciones de energía renovable en la infraestructura verde, y ampliar la superficie mínima de parcela y reducir la de ocupación de la misma en las actividades terciarias permitidas, estableciendo directrices para preservar el carácter abierto y la funcionalidad de la infraestructura verde y el carácter agrícola y paisajístico de este PRR.

- Adicionalmente se establecerá la prohibición expresa de instalación de instalaciones agrícolas como invernaderos y embalses de fábrica en la superficie de ZRP-NA-2 entorno a la zona del recurso paisajístico el Castellet (ZRP-AF1)

Dicho entorno (subzona ZRP-NA2) abarcará al menos la zona denominada Suelo No Urbanizable de Protección de la Naturaleza, de acuerdo con la versión del PG versión 2015 (se adjunta, como anejo I a esta Memoria Ambiental, cartografía parcial del plano E-2 de la versión del plan 2015, fecha del plano 2014)

Se emite informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en los términos recogidos en el antecedente de hecho cuarto. No obstante, se ha comprobado que la prohibición de instalaciones de generación energía renovable no se ha realizado en los mismos términos indicados en la Memoria Ambiental, ya que en esta la prohibición de tal uso se limita a las zonas rurales que forman parte de la infraestructura verde; sin embargo, en los arts. 53 y 54 de las Normas Urbanísticas se prohíben las instalaciones de generación de energía renovable en todo el ámbito del ZRC-AG-1 y ZRC-AG-2, lo que implica una prohibición en los ámbitos de estas dos zonas que no están incluidos en la infraestructura verde, que no ha sido objeto de evaluación ambiental. Por tanto, la prohibición tendrá que adaptarse a los términos que resultan de la Memoria Ambiental, es decir, a los ámbitos ZRC-AG-1 y ZRC-AG-2 que están incluidos en la infraestructura verde.

7. Se incluirán el resto de las determinaciones establecidas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en el informe de octubre de 2021.

Se emite informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en los términos recogidos en el antecedente de hecho cuarto.

8. Si se opta por mantener el artículo 57 de las NNUU (La clasificación de usos según su incidencia en el medio ambiente) este deberá ser completado con la totalidad de los aspectos que puede tener incidencia en el medio ambiente. Así mismo se completará el 59 de las NNUU y se modificará el apartado e del citado artículo indicando que el tratamiento de las aguas residuales será el que resulte más adecuado a la naturaleza del vertido para cumplir las ordenanzas (según lo establecido en el artículo 83 de las Normas Urbanísticas).

Se comprueba que no existe ningún artículo de clasificación de usos según su incidencia en el medio ambiente. El resto del condicionante, se considera subsanado por el informe del arquitecto municipal referenciado en el antecedente de hecho sexto.

9. En la documentación con eficacia normativa exigirá el cumplimiento de la norma de construcción sismorresistente (NCSR-02) para los proyectos y obras de construcción relativos a edificación del





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*término de Castelló, como medida preventiva pertinente frente al riesgo sísmico.*

*Se comprueba que en el art. 13 de las NNUU se establece “En cualquier caso, será de aplicación directa para la concesión de licencias urbanísticas y autorizaciones administrativas en que sea de aplicación, la norma sismoresistente NCSR-02, así como el Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo Sísmico”, por lo que se considera subsanado.*

10. *El plan de seguimiento deberá reflejar la diferencia entre las cifras reales de evolución demográfica y las cifras de población resultantes de la hipótesis de crecimiento recogidas en la tabla del indicador 1 del plan de seguimiento del plan (indicador 1), y en consonancia con lo indicado en el apartado 3.3.2 de la Memoria justificativa (determinaciones de la secuencia lógica de desarrollo territorial) será un factor determinante para acometer nuevos desarrollos.*

*Es una condición para verificar en el desarrollo del plan, durante la ejecución del plan de seguimiento, que deberá tener en cuenta las cifras reales de evolución demográfica.*

*En consecuencia, las determinaciones finales de la memoria ambiental se consideran cumplimentadas, excepto lo indicado en el apartado 6.*

*CUARTO. Respecto a la justificación del cumplimiento de los estándares de zonas verdes, el Plan General Estructural, en su memoria justificativa, contempla un total 9.713 habitantes potenciales, por lo que se requerirán un total 48.656 m<sup>2</sup>s de parque público de red primaria, a razón de 5 m<sup>2</sup>s por habitante. El Plan General Estructural contempla como Parque Público de la Red Primaria (PVP) los parques existentes, Parc de L'Estació (PVJ-1 con 11.518 m<sup>2</sup>s) y el Parc Ronda Sur-Cementeri (PVJ-2 con 2.322 m<sup>2</sup>s), y como reserva el nuevo Parc Riu Albaida (PVP-1 con 36.927 m<sup>2</sup>s); es decir, un total de 50.767 m<sup>2</sup>s, superior al mínimo legal establecido, quedando un excedente de 2.203 m<sup>2</sup>s. El Parc Riu Albaida es mayor de 15.000 m<sup>2</sup>s y se puede inscribir un círculo de diámetro 75 m, por lo que se cumple el apartado III.3.3 del Anexo IV del TRLOTUP.*

*Además de estas zonas verdes de red primaria, el plan prevé zonas verdes de la red secundaria (SVJ, SVA y SEL) que suponen una superficie total de 129.462 m<sup>2</sup>, que es superior al mínimo legal exigible de 10 m<sup>2</sup>/hab, es decir, de 97.130 m<sup>2</sup>.*

*En consecuencia, se cumplen los estándares dotacionales de zonas verdes regulados en los apartados 1.c) y 7 del art. 24 del TRLOTUP.*

*QUINTO. En cuanto a la valoración global del plan, se señalan las consideraciones que se indican a continuación y se señalan una serie de observaciones a subsanar en los fundamentos de derecho siguientes.*

*En cuanto a la valoración global de modelo urbanístico, se valora positivamente el modelo de ciudad compacta, sin desarrollos dispersos y con una adecuada distribución de usos en el núcleo urbano, reclasificando unas zonas y recalificando otras. Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas en ZRC-AG-1 Y ZRC-AG-2. Se prevén dos futuros planes especiales, un Plan Especial de Protección del BIC Castellet, ubicado en la zona ZRP-AF-1, y un Plan Especial que regule los usos concretos y actuaciones de gestión de la zona ZRP-AF-2.*

*En cuanto al informe de viabilidad económica, se ajusta al contenido de la memoria de viabilidad económica regulado en el art. 22.5 del Texto refundido de la Ley de Suelo y*







CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU).*

*Para determinar las cargas de urbanización, se utilizan los módulos de urbanización de viales que determina el Instituto Valenciano de la Edificación. Y también se recurre a esta fuente para determinar los costes de construcción de los tipos de edificación previstos en el plan. Se realiza un estudio de mercado de productos inmobiliarios, de uso residencial, industrial y terciario, en la comarca de La Ribera Alta.*

*A efectos de estimar las cargas de urbanización en cada sector de suelo urbanizable, se realiza una estimación de una ordenación pormenorizada que cumple los estándares urbanísticos legalmente exigidos.*

*Finalmente, se comprueba que los ingresos por la venta del producto inmobiliario final son superiores, con un margen razonable, a la suma del valor del suelo inicial más las cargas de urbanización más los costes de construcción, con lo que queda demostrada la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas previstas en el plan.*

*El PGE también incluye el análisis de viabilidad económica de las unidades de ejecución en suelo urbano, pero no se analiza esta cuestión, puesto que corresponde a la ordenación pormenorizada que forma parte del Plan de Ordenación Pormenorizada.*

*En relación con la memoria de sostenibilidad económica, se ajusta al contenido de la memoria de sostenibilidad económica regulado en el art. 22.4 del TRLSRU.*

*Se considera que las cargas de implantación de los servicios urbanísticos, incluidas, en su caso, las conexiones a las redes generales, serán a cargo de las actuaciones integradas que se desarrollen —en definitiva, son soportadas por los propietarios del suelo—, por lo que esta implantación de servicios no repercute en la hacienda de las administraciones públicas. Sí que se considera el coste de mantenimiento de estas nuevas infraestructuras.*

*Se realiza un análisis de los presupuestos municipales del período 2009-2018. Se determinan los ingresos y gastos medios por habitante. Se estima el incremento poblacional derivado del nuevo plan, que sirve de base para estimar los ingresos municipales (derivados de impuestos y tasas) y los costes de mantenimiento de los servicios municipales. Finalmente, se comprueba que los ingresos municipales anuales derivados de las actuaciones urbanísticas previstas en el plan son superiores a los gastos corrientes de mantenimiento de los servicios urbanísticos correspondientes al incremento poblacional del plan. Con ello, queda demostrada la sostenibilidad económica del PGE.*

*Finalmente, con la documentación aportada por el Ayuntamiento de Castelló en fecha 13 de octubre de 2023, se consideran subsanadas las observaciones en materia urbanística indicadas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de 21 de agosto de 2023.*

*SEXTO. En la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia de 18 de octubre de 2023, el representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana manifiesta que los terrenos afectados por las zonas de protección de la autovía A-7 deberán calificarse como suelo no urbanizable de especial protección (zona rural protegida por afecciones, ZRP-AF, según el apartado I.1.1 del Anexo IV del TRLOTUP). En*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*la documentación del PGE aportada en fecha 24 de octubre de 2023, se ha cumplido la condición indicada, reflejándola en el plano E-03 y en el art. 75 de las Normas Urbanísticas, que regula el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (ZRP-AF-4).*

**SÉPTIMO.** *Tras el análisis de la documentación complementaria que ha ido aportando el Ayuntamiento de Castelló y los últimos informes sectoriales emitidos, quedan pendiente de cumplirse los siguientes condicionantes:*

1. *Deberán incluirse en un documento de Texto Refundido del Plan General Estructural, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, las subsanaciones incluidas en los informes técnicos municipales, en los términos indicados en los condicionantes que se señalan en los informes sectoriales emitidos hasta el momento, que se recogen en el antecedente de hecho cuarto, en las materias que se concretan a continuación:*

- a. *Diputación Provincial de Valencia: en el informe del arquitecto municipal, de fecha 12/09/2023, que se emite en respuesta al informe del Servicio de Planificación y Proyectos de fecha 05/09/2023, se indican las siguientes cuestiones:*

- i. *Respecte del vial de vora del Sector Este, PCV-14, s'incorpora a la Fitxa de gestió del Sector Est la següent condició d'execució:*

*"Se requerirá informe previo del Servicio de Planificación y proyectos de la Diputación de Valencia en relación al diseño y condiciones de conexión del viario PCV-14 en su conexión con la rotonda de acceso de la carretera CV-560, con el fin de garantizar el funcionamiento de la glorieta de acceso a la variante de Castelló".*

- ii. *En tot cas, s'ha modificat la indicació de titularitat del viari de la xarxa primària PCV-6 per indicar les titularitats d'ambdues administracions, tant a l'apartat 6.3 de la Memòria Justificativa com a l'article 75 [en la última versió és l'article 77] de les Normes Urbanístiques del PGE.*

- iii. *De la mateixa manera, queda incorporat a l'article 79.1 [en la última versió és l'article 81.1] la referencia a la carretera CV-560a carretera a Senyera.*

*Estas correcciones no se han incorporado en la última documentación aportada en fecha 24/10/2023.*

- b. *Servicio de Infraestructuras Educativas: en el anexo para la justificación de la previsión de dotación para equipamiento docente, de fecha 05/10/2023, que se emite en respuesta al informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de fecha 03/10/2023, se indican las siguientes cuestiones:*

- i. *Independientemente de las anteriores cuestiones, se incorpora en la correspondiente Ficha de Gestión del Sector Horts de Llevant, las siguientes condiciones:*

*- Respecto de la inundabilidad del entorno:*

*"La urbanización de la parcela educativa irá a nivel de las calles del núcleo urbano y el terreno de dicha parcela estará por encima de la cota de inundabilidad, que se deberá determinar con un informe específico que se deberá hacer*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*cuando se desarrollen el Sector Horts de Llevant, no siendo inferior a 0,40 metros".*

*(...)*

*- Respecto de las condiciones previstas por el Servicio de Infraestructuras Educativas:*

*"Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria generados, derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Conselleria, la parcela calificada como Equipamiento de uso Educativo de 2.543,43 m<sup>2</sup> de superficie, del Sector Horts de Llevant II, de Suelo Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado, libre de instalaciones, infraestructuras y obres sobre la parcela, que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro educativo y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya".*

ii. *Se incorporará, respecto de cada una de las fichas de Gestión del Sector Este y del Sector Ronda Monteolivete, la siguiente condición [es la misma condición indicada en el último párrafo del apartado anterior].*

iii. *Esta condición se incorporará a las correspondientes Fichas de Gestión, con el siguiente tenor literal:*

*"Se requerirá, para la aprobación municipal del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo del Sector (Ronda/Este), informe favorable de la Conselleria competente en materia de infraestructuras educativas en aras de garantizar el cumplimiento de las condiciones de implantación de centros educativos conforme Decreto 104/2014 o norma que lo sustituya".*

iv. *Independientemente de las anteriores cuestiones, se incorpora en la correspondiente Ficha de Gestión del Sector Ronda Monteolivete, las siguientes condiciones:*

*- Respecto de la inundabilidad del entorno:*

*"La urbanización de la parcela educativa irá a nivel de las calles del núcleo urbano y el terreno de dicha parcela estará por encima de la cota de inundabilidad, que se deberá determinar con un informe específico que se deberá hacer cuando se desarrollen el Sector Ronda Monteolivete, no siendo inferior a 0,40 metros".*

v. *(...) y con normas urbanísticas que permiten en función de las necesidades del centro configurar la edificación como mejor se adapte a las necesidades del mismo, y que se trasladan, en el art. 75 [en la última versión es el art. 77] de las Normas Urbanísticas, con el siguiente tenor literal:*





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

**"Art. 75. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA.**

(...)

*Las condiciones de edificabilidad para todas las parcelas de uso Educativo público serán, eximiéndoles de cualquier otro, las establecidas en el artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya".*

- vi. *Finalmente, no se recoge la incompatibilidad del uso educativo en la zona industrial, tal como se exige en la página 4 del informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de 03/10/2023, en los siguientes términos:*

*"En las Fichas de Zona del Plan General Estructural de uso dominante industrial, se deberá indicar específicamente la incompatibilidad del uso dotacional educativo para los niveles establecidos en el Decreto 104/2014".*

- c. **EPSAR:** *no se ha cumplido la siguiente condición indicada en el informe de este organismo de fecha 16/10/2023:*

*"(...) se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos".*

- d. **Salud Pública:** *deberá incluirse en el art. 25 de las Normas Urbanísticas (y remisión a ese artículo en el art. 77) la condición indicada en el antecedente de hecho cuarto, relativa a la actualización del estudio acústico para la implantación de dotaciones educativas que no estén incluidas en los sectores residenciales—que ya tienen esta exigencia en su Ficha de Gestión—, en los siguientes términos:*

*"Dado el tiempo transcurrido desde el estudio acústico, la posible afección a población vulnerable y el principio de protección a los receptores más sensibles, se requiere un nuevo estudio de impacto acústico, realizando mediciones que incluyan el entorno sanitario y educativo y aportando las medidas correctoras más actuales y adecuadas para disminuir dicho impacto. En ningún caso, el impacto acústico debe causar molestias a las personas ni generar riesgos para su salud o bienestar, especialmente a la población vulnerable".*

- e. *Respecto al cumplimiento de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental (apartado 6.6), deberán modificarse los arts. 53 y 54 de las Normas Urbanísticas, en el sentido de que el uso incompatible de las instalaciones de generación de energía renovable se refiere a los ámbitos de las zonas ZRC-AG-1 y ZRC-AG-2 que están incluidos en la infraestructura verde.*

2. **Deberán subsanarse las deficiencias respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se indican en el informe de la Dirección General**





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*de Patrimonio Cultural, de 22 de septiembre de 2023.*

**OCTAVO.** De acuerdo con todo lo anterior, se valora favorablemente el Plan General Estructural de Castelló, salvo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. El art. 57.3 del TRLOTUP determina lo siguiente: "Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, este se aprobará definitivamente, salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva". En este caso, por una parte, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos afecta a determinaciones concretas del plan, que no impiden que este se pueda aplicar con coherencia, por lo que cabe la aprobación definitiva del Plan General, salvo el Catálogo; y, por otra parte, dado que los reparos indicados en los informes sectoriales son de alcance limitado (tal como se han concretado en el fundamento de derecho anterior), salvo los referidos al Catálogo, procede la aprobación definitiva del Plan General Estructural, salvo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, quedando supeditada la eficacia de tal aprobación a que el Ayuntamiento de Castelló formalice las correcciones indicadas en dichos informes en un Texto Refundido del Plan General Estructural.

**NOVENO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat (en adelante, ROTUG). La verificación del cumplimiento de los acuerdos de aprobaciones supeditadas que sean adoptados por la Comisión Territorial de Urbanismo corresponde al director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, de acuerdo con el artículo 5.2 del ROTUG.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 25 de octubre de 2023, por unanimidad, ACUERDA:

**PRIMERO.** SUSPENDER la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General Estructural de Castelló, en tanto no se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 22 de septiembre de 2023.

**SEGUNDO.** APROBAR DEFINITIVAMENTE el resto del Plan General Estructural de Castelló y SUPEDITAR su eficacia al cumplimiento de los condicionantes indicados en el fundamento de derecho séptimo.

**TERCERO.** DELEGAR en el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental la facultad de comprobar, previos los informes sectoriales que se estimen necesarios, que las correcciones indicadas en el apartado segundo se efectúan en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.







CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*En cuanto a la parte suspendida, de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Política Territorial, Urbanismo y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44. 1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.*

*En contra de la parte aprobada, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, 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. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.*

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

**SEGUNDO.** Con fecha 6 de marzo de 2024, tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia acuerdo plenario del Ayuntamiento de Castelló, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2023, por el que se aprueba provisionalmente el Texto Refundido del Plan General Estructural de Castelló y aportando el documento diligenciado.

Tras su análisis, con fecha 4 de abril 2024, tiene entrada documentación requerida, debidamente diligenciada. El Texto Refundido no incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, puesto que no fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** Es de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC).

**SEGUNDO.** El artículo 39, apartado 2, de la LPAC establece que la eficacia del acto de la Administración Pública sujeto al Derecho Administrativo quedará demorado cuando





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

*"(...) así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior".*

*Así pues, la eficacia del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 25 de octubre de 2023, por el que se aprobó definitivamente el Plan General Estructural de Castelló, quedó supeditada al cumplimiento de los aspectos enumerados en el antecedente de hecho segundo.*

*Se procede a comprobar que se ha dado cumplimiento a los condicionantes primero y segundo, que se transcriben en el antecedente de hecho segundo de esta resolución.*

*Respecto al **condicionante primero**, que indica que deberán incluirse las subsanaciones incluidas en los informes técnicos municipales, en los términos indicados en los condicionantes que se señalan en los informes sectoriales:*

- 1a) se considera subsanado.*
- 1b) se considera subsanado.*
- 1c) se considera parcialmente subsanado. No obstante, falta por incorporar la zona de servidumbre de la EDAR, que puede incorporarse en el Plan de Ordenación Pormenorizada.*
- 1d) se considera subsanado.*
- 1e) Se considera subsanado.*

*Respecto al **condicionante segundo**, no se adjunta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que quedó suspendido en el propio Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de mayo de 2023. Cabe señalar que la Memoria Ambiental que daba cobertura al Plan General Estructural, incluyendo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, perdió su vigencia en fecha 11 de noviembre de 2023 y, en consecuencia, no se puede aprobar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*

**TERCERO.** *El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 5.2 del Decreto 8/2016, de 5 febrero, del Consell, por el que sea aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, donde se establece que "Corresponde a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo (...). Sus atribuciones son: (...) 2. Verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación en los términos previstos en los artículos 55.3 y 56 de la LOTUP".*

En consecuencia, el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental

## RESUELVE

**PRIMERO.** Dar por cumplidos los condicionantes a los que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Castelló, excepto el





CASTELLÓ. Plan General de Castelló

Expte. 3083956-RM

Catálogo de bienes y espacios protegidos, por los motivos expuestos con anterioridad en los fundamentos de derecho del presente documento.

**SEGUNDO.** Ordenar la publicación de la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Castelló, excepto el Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, 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. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

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

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Memoria Ambiental se emitió el 28 de octubre de 2021. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

[https://oveac.gva.es/oficina\\_tactica/MGEAEINFOV2.jsp](https://oveac.gva.es/oficina_tactica/MGEAEINFOV2.jsp)

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

El Plan General Estructural de Castelló ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46257-1000.



DILIGÈNCIA per fer constar que aquest document (Tom V PGE) ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Castelló amb data 15/12/2023.

DILIGÈNCIA per fer constar que detectada l'errada material a l'article 77 conforme a l'Informe de l'Arquitecte Municipal, aquest és el text de les normes urbanístiques que ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Castelló amb data 15/12/2023 ja que l'Acord aprova literalment la integritat de esmenes contingudes a l'Acord de la Comissió d'Urbanisme.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
VILLANUEVA DE CASTELLÓN

TOMO V

I. NORMAS URBANÍSTICAS  
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

JOSÉ JUAN OLIVA MARTÍ  
MARÍA JESÚS GOZALVO ZAMORANO  
ARQUITECTOS

NOVIEMBRE DE 2023









PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR - DISPOSICIONES GENERALES	9
CAPITULO 1	11
OBJETO, AMBITO, CONTENIDO	11
ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	11
ART. 2. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	11
ART. 3. CONTENIDO DE LAS NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	12
ART. 4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES	12
CAPITULO 2	14
VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN	14
ART. 5. VIGENCIA	14
ART. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN	14
ART. 7. PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS	16
CAPITULO 3	17
EFFECTOS	17
ART. 8. PUBLICIDAD	17
ART. 9. OBLIGATORIEDAD	17
ART. 10. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	17
CAPITULO 4	18
INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO	18
ART. 11. INTERPRETACIÓN	18
ART. 12. RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR	18
ART. 13. DESARROLLO DE LAS NORMAS	19
TITULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	21
CAPITULO 1	22
OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL	22
ART. 14. OBJETIVOS GENERALES	22
ART. 15. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	23





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 16.	DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN	26
<b>CAPITULO 2</b>		<b>31</b>
<b>NORMAS DE APLICACIÓN DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES</b>		<b>31</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA</b>		<b>31</b>
ESTUDIO DE PAISAJE		31
ART. 17.	PREÁMBULO	31
ART. 18.	DISPOSICIONES GENERALES	33
ART. 19.	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA	34
ART. 20.	NORMAS DE INTEGRACIÓN PARA LAS UNIDADES DE PAISAJE	36
ART. 21.	NORMAS DE INTEGRACIÓN TOPOGRAFÍA, VEGETACIÓN, INTEGRACIÓN SONORA, LUMÍNICA Y PAISAJÍSTICA	42
ART. 22.	NORMAS DE INTEGRACIÓN VISUAL DE EDIFICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS	44
ART. 23.	NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y TERRITORIAL DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS	47
<b>SECCIÓN SEGUNDA</b>		<b>49</b>
ESTUDIO DE MOVILIDAD		49
ART. 24.	NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD	49
<b>SECCIÓN TERCERA</b>		<b>51</b>
ESTUDIO ACÚSTICO		51
ART. 25.	NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO	51
<b>CAPITULO 3</b>		<b>54</b>
<b>INFRAESTRUCTURA VERDE</b>		<b>54</b>
ART. 26.	INFRAESTRUCTURA VERDE	54
ART. 27.	ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE	55
ART. 28.	NORMAS DERIVADAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	57
<b>CAPITULO 4</b>		<b>59</b>
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN SECTORIAL</b>		<b>59</b>
ART. 29.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	59
ART. 30.	SUELO URBANO	59
ART. 31.	SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACIÓN SECTORIAL	60
ART. 32.	SUELO NO URBANIZABLE	61





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

<b>CAPITULO 5</b>	<b>62</b>
<b>ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	<b>62</b>
ART. 33. GENERALIDADES	62
ART. 34. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y USOS GLOBALES	62
ART. 35. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU ADECUACIÓN	63
ART. 36. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU FUNCIÓN	63
ART. 37. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	64
ART. 38. ZONAS PRIMARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE	69
 <b>CAPITULO 6</b>	 <b>70</b>
<b>ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>70</b>
 <b>SECCIÓN PRIMERA</b>	 <b>70</b>
DISPOSICIONES COMUNES	70
ART. 39. DELIMITACIÓN	70
ART. 40. RÉGIMEN URBANÍSTICO	70
ART. 41. ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO	71
ART. 42. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN MUNICIPAL	72
ART. 43. USOS, APROVECHAMIENTOS Y ACTUACIONES EN S.N.U.	74
ART. 44. DIVISIONES Y SEGREGACIONES EN S.N.U.	74
ART. 45. PARCELACIONES URBANÍSTICAS	76
ART. 46. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE	77
ART. 47. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO NO URBANIZABLE	78
ART. 48. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS	78
ART. 49. CAMINO RURAL: CLASIFICACIÓN	78
ART. 50. VALLADO DE LAS PARCELAS RÚSTICAS: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	79
 <b>SECCIÓN SEGUNDA</b>	 <b>81</b>
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZRC-AG)	81
ART. 51. DEFINICIÓN Y CLASES	81
ART. 52. USOS PERMITIDOS CON CARÁCTER GENERAL	81
ART. 53. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRÍCOLA ZRC-AG-1	82
ART. 54. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN PARA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ZRC-AG-2	83





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

<b>SECCIÓN TERCERA</b>	<b>86</b>
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (ZRP-RI)	86
ART. 55. DEFINICIÓN	86
ART. 56. PROTECCIÓN HIDRAULICA (SNU-PH)	86
<b>SECCIÓN CUARTA</b>	<b>87</b>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZRP-NA-1)	87
ART. 57. AMBITO DE LA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA FORESTAL	87
ART. 58. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL ZRP-NA-1	88
ART. 59. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS	89
<b>SECCIÓN QUINTA</b>	<b>89</b>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CORREDOR VERDE (ZRP-NA-2)	89
ART. 60. DEFINICIÓN	89
ART. 61. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CORREDOR VERDE ZRP-NA-2	90
<b>SECCIÓN SEXTA</b>	<b>91</b>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ENTORNO DE BIC “EL CASTELLET” (ZRP-AF-1)	91
ART. 62. DEFINICIÓN Y AMBITO	91
ART. 63. ENTORNO BIC “EL CASTELLET” Y ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	91
ART. 64. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ENTORNO DE BIC “EL CASTELLET” ZRP-AF-1	91
ART. 65. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS	92
<b>SECCIÓN SÉPTIMA</b>	<b>93</b>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA FONT AMARGA (ZRP-AF-2)	93
ART. 66. AMBITO DE LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA	93
ART. 67. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA FONT AMARGA ZRP-AF-2	93
ART. 68. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS	94
ART. 69. CAPTACIONES DE AGUA	95
ART. 70. PUBLICIDAD ESTÁTICA	96
ART. 71. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	96





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

<b>SECCIÓN OCTAVA</b>	<b>97</b>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-3)	97
ART. 72. AMBITO DE LA PROTECCIÓN	97
ART. 73. IDENTIFICACIÓN Y ANCHURAS LEGALES	97
ART. 74. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS ZRP-AF-3	97
<b>SECCIÓN NOVENA</b>	<b>99</b>
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (ZRP-AF-4)	99
ART. 75. AMBITO DE LA PROTECCIÓN	99
ART. 76. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS ZRP-AF-4	99
<b>CAPITULO 7</b>	<b>101</b>
<b>RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	<b>101</b>
ART. 77. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA	101
ART. 78. COMPUTO DE LA RED PRIMARIA	103
<b>CAPITULO 8</b>	<b>105</b>
<b>TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL</b>	<b>105</b>
ART. 79. DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES	105
ART. 80. PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS	105
ART. 81. PROTECCIÓN Y RESERVA DE LA RED VIARIA	106
ART. 82. PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO	111
ART. 83. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	112
<b>CAPITULO 9</b>	<b>114</b>
<b>CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN APLICABLES</b>	<b>114</b>
ART. 84. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO	114
ART. 85. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	115
ART. 86. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	115
ART. 87. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE	116
ART. 88. CONTRIBUCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL PAGO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN EN LOS AMBITOS DE GESTIÓN	116







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

<b>CAPITULO 10</b>	<b>117</b>
<b>CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA</b>	
<b>SOMETIDA A REGÍMENES DE PROTECCIÓN</b>	<b>117</b>
ART. 89. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	117
<b>CAPITULO 11</b>	<b>118</b>
<b>IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	
<b>PORMENORIZADA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO</b>	<b>118</b>
ART. 90. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	118
ART. 91. ESTUDIOS DE DETALLE	119
<b>TITULO II.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES</b>	<b>120</b>
<b>CAPITULO 1</b>	<b>121</b>
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>121</b>
D.T. 1ª. VIGENCIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN	121
<b>CAPITULO 2</b>	<b>122</b>
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>	<b>122</b>
D.F. 1ª. DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR	122





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## TITULO PRELIMINAR - DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS URBANÍSTICAS

9





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 1

### OBJETO, AMBITO, CONTENIDO

---

#### ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El instrumento de planeamiento del que las presentes Normas Urbanísticas forman parte es el Plan General Estructural de Villanueva de Castellón, cuya función es fijar la estrategia de evolución urbanística del municipio y los procesos de ocupación del suelo, en relación con el consumo de otros recursos y emisión de contaminantes, en el ámbito del término municipal, al amparo de lo dispuesto en el 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; 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 TRLSRU; y demás legislación urbanística aplicable.

Las disposiciones del Plan General se aplicarán en la *totalidad del término municipal*, diferenciando los distintos tipos y categorías de suelo.

#### ART. 2. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Los documentos con eficacia normativa del presente Plan General son:

1. Normas Urbanísticas
2. Fichas de Zona
3. Planos de Ordenación Estructural
4. Programas de Paisaje
5. Catálogo de Protecciones de la Sección de Paisaje
6. Catálogo de Protecciones de la Sección del Patrimonio Cultural
7. Catálogo de Protecciones de la Sección del Patrimonio Natural

El resto de documentos que integran el presente (memoria informativa, memoria justificativa y planos de información), así como los estudios monotemáticos específicos o parte de los mismos (estudio acústico, de paisaje), tendrán carácter informativo.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 3. **CONTENIDO DE LAS NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen carácter normativo, diferenciando el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, así como el resto de las disposiciones de carácter estructural.

1. El contenido de las Normas Urbanísticas de **carácter estructural** se concreta en:

- A) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.
- B) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
- C) Red primaria.
- D) Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
- E) Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- F) Clasificación del suelo.
- G) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
- H) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- I) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- J) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- K) Política pública de suelo y vivienda.

ART. 4. **CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

Como documento independiente a la presente Normativa del Plan, se redactan los Catálogos de Protecciones de la Sección de Patrimonio Cultural, Patrimonio Natural y Paisaje, que contienen la relación de





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

inmuebles y conjuntos de interés histórico artístico, arquitectónico, arqueológico, paisajístico o ambiental que han de ser objeto de una singular protección, conservación o mejora, así como catálogo de yacimientos arqueológicos.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 2

### VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

---

#### ART. 5. VIGENCIA

De acuerdo con el art. 57.8 del TRLOTUP, el presente Plan y Normas Urbanísticas que lo componen entran en vigor, y son inmediatamente ejecutivos a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

Se prolongará su vigencia con carácter indefinido, conforme lo previsto en el art. 71 del TRLOTUP, hasta su revisión o por la entrada en vigor de un Planeamiento de rango superior que afecte a su ámbito de aplicación.

#### ART. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

- A. La alteración del contenido del presente Plan podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo en su conjunto o mediante la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen.
- B. La *revisión global del Plan General Estructural* supone adopción de nuevos criterios respecto a las directrices definitorias de la evolución urbana y vertebración territorial, los elementos de la red estructural o primaria o a la clasificación del suelo motivada por circunstancias que inciden sustancialmente en el planteamiento inicial del Plan, como pueden ser:
  - El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de más Suelo Urbanizable.
  - La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la Ordenación.
  - Necesidades de suelo imprevistas debidas a implantación de una gran industria, promoción de viviendas a gran escala, etc.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Circunstancias ajenas al municipio como ejecución de alguna gran obra de infraestructura no prevista, localización de algún equipamiento a servicio de ámbito supramunicipal, etc.
  - Cualquier otra que suponga la pérdida de vigencia de los criterios básicos o alteración importante de las hipótesis de partida que agoten, contradigan o superen los objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto en el presente Plan General Estructural.
- C. La modificación implica alteración de alguna de las determinaciones del Plan que origina cambios aislados o intervenciones puntuales, como pueden ser:
- Variación de algún artículo de las Normas Urbanísticas para adaptarlo a nuevas disposiciones de rango superior o para clarificar su contenido o facilitar su interpretación.
  - Alteración parcial de la clasificación o calificación del suelo en alguna zona para adaptarla a nuevas condiciones o circunstancias, siempre dentro de los criterios básicos expresados en las directrices del Plan.
  - Cualquier otro motivo que pueda dar lugar a alteraciones de tipo puntual que no sean relevantes ni alteren el planteamiento general, ni vayan en contra de los objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto en el Plan General Estructural.
- D. No constituirán modificación del Plan:
- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.
  - La complementación, adaptación o desarrollo de determinaciones realizada mediante plan parcial, plan de reforma interior y estudio de detalle, formulados en desarrollo del plan general estructural y sin alcance modificativo.
  - La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan pormenorizado o parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en el TRLOTUP.







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ART. 7. PRECISIÓN DE LINDES Y DE PARÁMETROS**

- A. Las delimitaciones de sectores, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.
- B. La referida precisión de linderos deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
  - No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
  - No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
  - No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.
- C. Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Por lo tanto, no tendrán la consideración de modificaciones las adaptaciones que se realicen como consecuencia de los aspectos anteriormente enumerados.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

### CAPITULO 3

#### EFFECTOS

---

##### ART. 8. PUBLICIDAD

Todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

##### ART. 9. OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan General Estructural e instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo a este Plan, de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

##### ART. 10. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Se califican como edificios o instalaciones fuera de ordenación, los existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General que resulten manifiestamente disconformes con lo dispuesto en el mismo, en los términos previstos en el art. 206 del TRLOTUP. La definición expresa de los supuestos de fuera de ordenación, así como las obras permitidas en ellos, se recogerá en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Pormenorizada.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 4

### INTERPRETACIÓN Y DESARROLLO

---

#### ART. 11. INTERPRETACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos indicados en la Memoria Justificativa del Plan General Estructural prevaleciendo en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la obtención de dotaciones y espacios públicos.

En caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan, prevalecerá la interpretación municipal sobre la de los particulares.

#### ART. 12. RELACIÓN CON NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente Plan se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquel, entre las que destacan las siguientes:

- 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;
- 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 TRLSRU;
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, en adelante LPCCAA;
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26.4.1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en adelante RZCV o Reglamento de Zonas)
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana.

ART. 13. **DESARROLLO DE LAS NORMAS**

El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de lo establecido en el presente Plan, aprobar planeamiento de desarrollo, estudios de detalle, ordenanzas municipales de policía de la edificación, regulación de usos y actividades, movilidad urbana, señalética y mobiliario urbano y usos y actividades en bienes y dominios públicos, así como aquellas otras que considere necesario, a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

En cualquier caso, será de aplicación directa para la concesión de licencias urbanísticas y autorizaciones administrativas en que sea de aplicación, la norma sismoresistente NCSR-02, así como el Plande Actuación Municipal frente al Riesgo Sísmico.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN



## **TITULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 1

### OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

---

#### ART. 14. OBJETIVOS GENERALES

Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, la planificación territorial y urbanística:

- a) Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
- b) Fomentará la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- c) Incorporará la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.
- d) Optará de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
- e) Ordenará la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- f) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- g) Favorecerá la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Garantizará la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

i) Favorecerá el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

**ART. 15. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS**

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijan criterios y objetivos que tienen por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en concreto en el presente Plan General, las siguientes.

1. Mejora de los entornos urbanos, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

a) Mejora de los entornos urbanos.

- La mejora del entorno urbano, por lo que a la influencia del tráfico se refiere, se pretende resolver la ejecución y finalización de la Ronda Sur de la población, gracias a la puesta en servicio de la variante de la CV-560, que descongestione el tráfico que soporta el interior del casco urbano a su paso por la antigua travesía. La finalización de esta Ronda permitirá una mejor distribución del tráfico perimetral del núcleo urbano, evitando el paso obligado del tráfico por el entorno sur del Núcleo Histórico Tradicional.
- Como áreas degradadas, se identifican en el Estudio de Impacto Ambiental, aparte de las típicas de las periferias urbanas, dos de singular importancia: la antigua cantera abandonada en El Castellet, y la zona degradada por el inicio de construcción de una urbanización que nunca se llegó a concluir en la Teixonera (muy próxima al límite sur del término). El objetivo de recuperación de estas áreas se plantea por medio de los correspondientes proyectos de repoblación forestal en el segundo caso y de las actuaciones que se prevean en el correspondiente Plan Especial de Protección del B.I.C. "El Castellet", necesario en cumplimiento de la legislación sobre protección del patrimonio de la Comunidad Valenciana.
- Con la finalidad de favorecer la calidad del ambiente urbano y facilitar la continuidad del uso de la bicicleta como medio de transporte, los programas





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de desarrollo de actuación integrada que desarrollen las zonas de crecimiento residencial y terciario, a través de sus documentos de urbanización, deberán tener en cuenta los siguientes cometidos: deberán incluir carril bici o señalar franjas de trayecto específico para esta, así como recorridos peatonales, debidamente diferenciados de la zona de tránsito rodado.

#### b) Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Los criterios para la elaboración del Catálogo de Protecciones de la Sección Patrimonial y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos que se delimiten, se reflejan con detalle en los correspondientes documentos, sobre todo en el Catálogo de Protecciones de la Sección Patrimonial.

No obstante, la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural responde a los siguientes criterios de orden estructural.

Por un lado contribuir a potenciar y posibilitar el disfrute y la protección efectiva del conjunto de elementos arquitectónicos y urbanísticos que forman parte del su patrimonio colectivo. Todo ello, partiendo una base científica de conocimiento y catalogación, estableciendo una adecuada normativa que regule el régimen legal de todos los elementos incluidos, y aportando una documentación que permita la actuación de la administración y facilite el control de sus construcciones y espacios más significativos, para la conservación, protección, reutilización y puesta en valor del patrimonio arquitectónico del término municipal de Villanueva de Castellón.

Para ello llevar a la práctica el cumplimiento de tres requisitos básicos:

Identificar, documentar y valorar el patrimonio arquitectónico de interés, estableciendo los niveles y formas de protección, las actuaciones que en ellos puedan realizarse y las que resultan inadecuadas, así como reglar todo el procedimiento para efectuarlas, con el objetivo de lograr la protección efectiva de los elementos catalogados.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Elaborar una documentación sistematizada de los distintos elementos que lo componen a fin de posibilitar y facilitar las actuaciones que en un futuro puedan plantearse por parte del Ayuntamiento, otros organismos de la administración o particulares para la recuperación, mantenimiento y revalorización de los mismos. .

Reunir en un documento único aquellos datos e informaciones que ilustren la realidad del patrimonio arquitectónico, a fin de permitir un conocimiento más pormenorizado del mismo para conseguir, mediante una adecuada divulgación, su aprecio y revalorización, facilitando la realización de futuros trabajos de investigación sobre el mismo.

Todo ello dentro de un ámbito de selección en el que aspectos sustantivos como la arquitectura de autor, las adscripciones estilísticas o el carácter singular de las obras ya no son los únicos criterios a la hora de valorar o escoger los elementos susceptibles de ser preservados por el planeamiento.

En ese sentido será objeto criterio de selección del patrimonio aquel, natural o construido, socialmente válido, entendiendo por tal no sólo aquel que posee un carácter reconocidamente monumental, histórico y paisajístico, sino también el integrado por obras anónimas, que sin duda son referencia de intervenciones generales estructurantes del territorio que en la actualidad, por medio de acciones limitadas de rehabilitación y reutilización puedan recuperar sus antiguas funciones, o albergar otras nuevas, y definir espacios que recualifiquen y valoren la trama urbana.

#### 2. Equipamientos y dotaciones públicas.

El dimensionamiento actual de los equipamientos y dotaciones públicas se considera adecuado y proporcionado a las necesidades de la población, justificándose adecuadamente en la memoria justificativa del plan, por lo que no se establecen directrices especiales o singulares en este aspecto.

Dado que el presente plan no establece posibilidad significativa de reclasificación de nuevos suelos urbanizables, y ha sido estudiada la dotación de red primaria para abastecer a estas ampliaciones concretas permitidas, no cabe el establecimiento de directrices concretas de ampliación de la red de equipamientos y dotaciones.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

### 3. Acceso a la vivienda.

Por lo que respecta al acceso a la vivienda, e independientemente del porcentaje de suelo destinado a vivienda de protección oficial se establece en las fichas de planeamiento, es directriz del presente plan más que la consecución de una cantidad, la pronta obtención de la misma para la población.

Se establece como directriz social la integración de los sectores de población más desfavorecidos en el resto, para lo cual se debe fijar en las bases particulares de programación de los sectores residenciales, criterios de baremación de la ordenación que impidan la localización residual de los terrenos afectos a edificación protegida, estableciendo una valoración positiva de aquellas soluciones de diseño que propugnen la combinación de vivienda protegida con la de promoción libre o que doten a la situación de vivienda protegida de emplazamientos mejores por su calidad o integración con zonas dotacionales.

## ART. 16. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

Las presentes directrices establecen los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del plan, y por lo que a la ordenación se refiere, manifiestan de manera vinculante cuales han sido los principios inspiradores del modelo territorial propuesto, el nivel de actitud y respeto que se plantea ante el territorio de su término municipal, y las condiciones que se han de dar frente a eventuales cambios de la estructura urbanística proyectada.

### 1. Principio general ante cualquier modificación del planeamiento.

Las condiciones objetivas en que se debe fundamentar cualquier modificación del planeamiento existente, deben de seguir las pautas que se exponen en este apartado a la hora de formalizar la solución, que aunque parezcan un poco redundantes, no está de sobra su mención, y no son más que el respeto por los principios básicos y rectores del urbanismo, huyendo de las opciones caprichosas y oportunistas, que no vengan plenamente fundamentadas por la respuesta a una necesidad real conducida y dirigida desde el Ayuntamiento, y ante la que éste, como administración corresponsable de la actividad





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

urbanística junto con la Generalitat Valenciana, oriente inicialmente marcando las directrices y pautas para dar una respuesta que satisfaga siempre al interés público.

#### 2. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

Los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo, que deben servir de guía y respeto ante cualquier alternativa modificatoria que se plantee.

Las directrices de implantación de los crecimientos urbanísticos parten del reconocimiento de las tendencias naturales de asentamiento de la población, y del entendimiento de sus pautas de extensión apoyándose en los ejes naturales o artificiales existentes en el territorio. Dichos ejes que sirven de directriz están calificados como integrantes de la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas. Destacan, entre ellos, los ejes viarios de la carretera CV-560 a Poble Llarga y la Vía Morta (la huella del antiguo trazado de ferrocarril de RENFE expropiada pero que no se llegó a ejecutar).

La variante de la CV-560, que traza un arco por el sur de la población, debe entenderse como un límite a los crecimientos urbanísticos, no siendo permisible que la traspasen hacia el sur, para que quede garantizada su función de variante sin convertirse de nuevo en travesía. La función de ésta será servir de soporte al tráfico interurbano o entre municipios, despejando el que atraviesa la población por su interior. Por tal motivo, los crecimientos cercanos a la misma deberán resolver sus conexiones a partir de viario interior del casco urbano.

##### a) Crecimientos residenciales.

El criterio general seguido a la hora de orientar los crecimientos urbanísticos de tipo residencial, se apoya en el principio de crear un modelo de ciudad compacta en media – baja densidad, alrededor del propio núcleo de población actual, evitando los asentamientos residenciales dispersos, partiendo siempre del reconocimiento de las tendencias naturales de crecimiento de la población, así como de la extensión de este núcleo originario apoyándose en los ejes naturales o artificiales de crecimiento, en definitiva, en las huellas del territorio.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Por tanto, cualquier iniciativa modificatoria del planeamiento deberá justificarse en la estricta observancia de estos principios.

El núcleo originario de población es único y está perfectamente identificado en el casco urbano de la población. No obstante, ha existido una tendencia de vivienda de segunda residencia a implantarse en la parte suavemente alomada de sur del término municipal en cuantía discreta y no significativa hasta la fecha, que debe controlarse mediante la disciplina urbanística y la ejecución de las actuaciones previstas en la legislación para la minimización de los impactos territoriales.

#### b) Crecimientos industriales y terciarios

Teniendo en cuenta el uso industrial, el modelo global del término municipal orienta claramente el establecimiento de esta necesidad en el área lindante con la Autovía de Levante (A-7) en la zona conocida como “El Pla”, creando una estructura muy organizada, que aprovecha el emplazamiento privilegiado en cuanto a conexiones y circulaciones de la Autovía de Levante, para orientar en este lugar los crecimientos industriales, a partir del reconocimiento del planeamiento ya ejecutado en esta zona (sector “El Pla” y sector “El Pla-II”) que queda incorporado en este Plan General Estructural, considerando suficientemente satisfecha actualmente con esta superficie la demanda previsible de este uso en el desarrollo del Plan actual.

No obstante, y por lo que al uso industrial se refiere, no hay que olvidar dos factores más, que se citan a continuación.

Por un lado, se debe considerar que una población necesita un área próxima, sino estrictamente industrial, sí para dar cabida a las actividades de tipo terciarias, almacenes o de servicio a la población, que es dependiente de ella, y así crear un espacio propio que contribuya a extraer del casco urbano de la población aquellas actividades que pudieran interferir con el núcleo residencial por las molestias que puedan causar a las viviendas. Por ello, dentro de los criterios de ordenación se debe incluir el buscar una ubicación adecuada para éstas, que en nuestro caso se concreta en las unidades







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de ejecución de uso terciario ("Cementerí" y "Arcón") que se sitúan al sur del núcleo urbano residencial.

#### 3. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables

Las presentes directrices excluyen la posibilidad de clasificación de nuevos suelos urbanizables de forma genérica en todo el término municipal, por entenderse conveniente para el modelo territorial adoptado en el presente Plan General Estructural, que considera suficiente la expansión prevista para responder a las necesidades del municipio en los próximos 20 años como mínimo y de acuerdo con el modelo de crecimiento no disperso por el que se opta, tal como ya se ha justificado anteriormente.

La condición anterior es coherente con el condicionamiento que se incorpora como directriz, a petición de la Dirección Territorial de Agricultura (informe de 6-4-2.011), en el sentido de recoger la imposibilidad de actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 5/2019 de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana y la Orden de 17 de Octubre de 2005 de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Así mismo, queda excluida toda posibilidad de reclasificación de suelo no urbanizable protegido en suelo urbano o urbanizable, salvo que no se trate de la creación de un nuevo sector, sino que vengan determinadas por una mejora de precisión de lindes de un sector ya clasificado, y dentro de los límites que se establecen en el presente plan general estructural.

No obstante, y como una previsión ante eventuales nuevas circunstancias puntuales, se admiten las operaciones concretas dirigidas a precisar los lindes de las distintas calificaciones o clasificaciones existentes, en base a situaciones fácticas o de mayor detalle, alteración de supuestos o referencias tenidos en cuenta, no disponibles en el plan general o fruto de la mayor precisión de la cartografía, manteniendo siempre sensiblemente la forma de





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

las determinaciones gráficas, y con las limitaciones concretas que se establecen a tal efecto en las Normas Urbanísticas.

La ordenación pormenorizada podrá ser objeto de mejora, mediante los instrumentos adecuados previstos en la legislación urbanística, siempre que se cumplan los objetivos y directrices de este Plan.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**CAPITULO 2**

**NORMAS DE APLICACIÓN DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES**

---

**SECCIÓN PRIMERA**

**ESTUDIO DE PAISAJE**

**ART. 17. PREÁMBULO**

El artículo 6.3 del TRLOTUP establece que *“el paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.”*

Así mismo, la definición propia del contenido del Estudio de Paisaje como instrumento previsto que acompaña al Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada de Villanueva de Castellón, específica en el apartado h.3) del Anexo I del citado TRLOTUP, la necesidad del *establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.*

El desarrollo de estas normas debe por tanto, atender a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de paisaje y en especial, los referidos a los criterios generales de ordenación e integración paisajística expresados en el art. 8 del TRLOTUP, el cual indica:

*“Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística.*

*La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:*

*a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.*





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

*b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.*

*c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:*

*1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.*

*2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.*

*3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.*

*d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.*

*e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.*

*f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.”*





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Junto con las previsiones ya mencionadas, las presentes Normas de Integración Paisajística deben adaptarse a los Planes de Acción Territorial que puedan ser de afección al ámbito que nos ocupa, en especial el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Dicho plan, si bien no cuenta con una aprobación definitiva, incorpora unos Objetivos de Calidad Paisajística para los Paisajes de Relevancia Regional, en nuestro caso el PRR-38 Ribera del Xúquer, que se asumen e incorporan en la presente normativa.

Del mismo modo, la definición de la Infraestructura Verde municipal junto con la ya prevista según el art. 5 del TRLOTUP, permitirá garantizar la función ambiental y territorial de los distintos espacios que la conforman, estableciendo los usos y aprovechamientos compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de la Infraestructura Verde.

#### ART. 18. DISPOSICIONES GENERALES

##### *1. Naturaleza y finalidad*

La presente normativa se formula según lo dispuesto en el 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, y cuyo objeto es complementar la normativa urbanística prevista en el Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada de Villanueva de Castellón.

Las normas que se establecen tienen como finalidad definir la localización y el diseño de las nuevas actividades, a fin de lograr un desarrollo sostenible.

##### *2. Ámbito de aplicación*

El ámbito de aplicación de estas normas corresponde al Término Municipal de Villanueva de Castellón. Estas Normas forman parte de la Ordenación estructural y serán de obligado cumplimiento para aquellas actuación públicas o privadas que supongan una afección al paisaje.

##### *3. Efectos*





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Las determinaciones de esta normativa serán obligatorias y ejecutivas desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Villanueva de Castellón.

#### 4. Vigencia y revisión

Las determinaciones de esta normativa entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta que no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.

La revisión de la presente normativa se acometerá en cualquier momento siempre y cuando hayan sido modificados los criterios que han determinado su redacción, para lo que se seguirán los mismos trámites que los seguidos para su aprobación.

#### 5. Interpretación

La interpretación de esta normativa quedará a cargo del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, empleando siempre el documento del Estudio de Paisaje como el que contiene los criterios y principios que orientan la presente normativa.

En aplicación de esta normativa prevalecerá siempre aquella interpretación que conlleve un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales. Y en caso de que la aplicación de la presente normativa entre en contradicción con otros documentos o normas, prevalecerá siempre la que tenga un mayor nivel de protección del paisaje.

#### 6. Administración y gestión

La administración y gestión de esta normativa corresponde al Ayuntamiento de Villanueva de Castellón y su ejercicio se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.

### ART. 19. **NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA**

#### *Criterios de ordenación e integración paisajística*





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

La implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

### ART. 20. **NORMAS DE INTEGRACIÓN PARA LAS UNIDADES DE PAISAJE**

#### *1. Normas generales*

- a) La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajística que sean necesarias.
- b) En las zonas de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera.
- c) La implantación de instalaciones requerirá su tratamiento mediante técnicas de integración paisajística, especialmente en paisajes urbanos tradicionales y paisajes rústicos.
- d) No se permitirá la instalación de carteles informativos, publicitarios o cualquier naturaleza sobre elementos naturales o sobre las edificaciones.

#### *2. Unidad de Paisaje Agrícola*

Abarca esta zona la mayor parte del término municipal, caracterizada por su dedicación al monocultivo de naranjas, donde no existe tendencia o demanda de implantación de viviendas, con una orografía predominantemente llana.

Respecto al uso agrícola, no tiene especiales valores respecto a las explotaciones del resto del suelo no urbanizable común, sino que más bien su diferenciación, como se acaba de explicar, radica en ser el soporte del sector básico de la agricultura.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Respecto de los usos y aprovechamiento de este suelo, se establecen a continuación, con las condiciones y limitaciones impuestas en la Sección Segunda del Capítulo 6 del Título I de las presentes normas:

- a) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.

Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica, los "cremadores" de rastrojos, las instalaciones propias de la red de goteo y las casetas de aperos con una superficie construida y altura interior como máximo de 6 m<sup>2</sup> y 2,30 m. respectivamente, para albergar los elementos propios de las redes de riego o aperos de labranza, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, se autorizarán directamente mediante licencia municipal.

Las casetas estrictamente destinadas a las instalaciones de la red de riego, sin posible acceso de personas ni cabida de otros elementos, construidas a modo de armario de instalaciones, no se considerarán edificaciones propiamente dichas, sino elementos de instalaciones, por lo que podrán situarse en la misma posición que los vallados de las parcelas, guardando las distancias mínimas a caminos establecidas para ellos.

- b) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

5.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

#### 3. Unidad de Paisaje Fluvial

Esta unidad de paisaje comprende los cauces de agua principales y su entorno inmediato, que constituyen áreas afectadas por limitaciones al uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables, y en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con las servidumbres y limitaciones que le son propias.

Los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de la Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

Son de aplicación para la presente unidad de paisaje las condiciones y limitaciones impuestas en la Sección Tercera del Capítulo 6 del Título I de las presentes normas.

#### *4. Unidad de Paisaje Urbana*

Esta unidad de paisaje comprende el ámbito consolidado por la edificación y sus perímetros semiconsolidados o bordes urbanos. Su ubicación se centra en el núcleo urbano central del municipio y el núcleo urbano industrial situado al oeste del término municipal.

Respecto de las condiciones de integración paisajística para esta unidad de paisaje:

- a) Se procurará, conforme la legislación sectorial de aplicación y siempre desde su viabilidad técnica y económica, que la situación o dimensiones de los edificios, muros, cierres, instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales se integren en armonía en el paisaje urbano tradicional, evitando en la medida de lo posible que desfiguren su visión.
- b) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

Son de aplicación para la presente unidad de paisaje las condiciones y limitaciones impuestas en el Capítulo 5 del Título I de las presentes normas.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

##### 5. Unidad de Paisaje Forestal

La presente unidad de paisaje se define a partir de los terrenos caracterizados en el Plan de Ordenación Forestal, que aparecen inventariados como “forestal arbolado natural”, por el origen natural de agrupaciones de árboles con uso netamente forestal, sensiblemente ajustados a la mayor precisión de trabajo del presente plan general, siguiéndose en la medida de lo posible trazados de elementos localizables sobre el terreno como caminos, bancales, curvas de nivel, barrancos, etc.

En cuanto a su situación, estos terrenos presentan algunos puntos dispersos de masas arboladas que también se recogen con especial protección, y sobre todo se encuentran concentrados en dos áreas de mayor entidad, que son, por un lado, la franja de colindancia sur y sureste del término municipal consistente en la ladera de la sierra que forma este linde, y por otro lado en la montaña de El Castellet.

Estas zonas deben de preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas, quedando prohibidos todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien de proteger o regenerar, no pudiéndose llevar a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni actividades extractivas.

Son de aplicación para la presente unidad de paisaje las condiciones y limitaciones impuestas en la Sección Cuarta del Capítulo 6 del Título I de las presentes normas.

##### 6. Unidad de Paisaje El Castellet

Esta unidad de paisaje alberga el BIC denominado “El Castellet” junto con los terrenos afectados por hallazgos arqueológicos vinculados y el perímetro de esta zona determinado con elementos físicos fácilmente identificables en el terreno, a través de caminos y barrancos (Barranco de El Castellet y del Escuriel), y en última instancia con curvas de nivel que marcan claros cambios de orografía.

Esta unidad paisajística aúna el valor cultural, el forestal y el paisajístico, por la presencia de vegetación de monte bajo y su carácter de hito paisajístico.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Teniendo en cuenta la presencia de los restos de “El Castellet” en su cima, con consideración de Bien de Interés Cultural, y con objeto de preservar el área de influencia de actuaciones urbanísticas o usos incompatibles con su carácter, así como asegurar el sometimiento a la inspección y autorización de la Consellería competente en protección del Patrimonio, se define a su vez una zona de “entorno de BIC” alrededor de éste, que abarca toda la loma de El Castellet.

Este ámbito queda a expensas de la formalización de su correspondiente Plan Especial de Protección, que deberá definir con el detalle correspondiente, los usos y actuaciones previstas, siendo compatibles los usos forestales y cinegéticos en tanto no se redacte el citado plan.

Son de aplicación para la presente unidad de paisaje las condiciones y limitaciones impuestas en la Sección Sexta del Capítulo 6 del Título I de las presentes normas.

#### *7. Unidad de Paisaje Rural-Mixta*

La Unidad de Paisaje Rural – Mixta se establece en el ámbito que se extiende suave y onduladamente al sur del término, a partir de la zona protegida de la sierra; se trata de suelos con bajo grado de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, buen grado de accesibilidad a los recursos hídricos, y en definitiva suelos poco vulnerables al uso de vivienda aislada.

En esta zona existen núcleos de viviendas implantadas con una parcelación de características rurales propias del ámbito territorial y con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sobre las que no cabe la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o bien han quedado fuera de ordenación.

Este ámbito se reserva para su correspondiente estudio a través del correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos, cuya finalidad será atender a las prescripciones previstas en la legislación para delimitar el ámbito a ámbito que se precisen regularizar.

Independientemente de esta cuestión, los usos y aprovechamiento previstos para este suelo, con las condiciones y limitaciones impuestas en la Sección





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Segunda del Capítulo 6 del Título I de las presentes normas, son las siguientes:

a) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

**ART. 21. NORMAS DE INTEGRACIÓN TOPOGRAFÍA, VEGETACIÓN, INTEGRACIÓN SONORA, LUMÍNICA Y PAISAJÍSTICA**

*1. Normas de integración paisajística en la topografía del terreno y en la vegetación*

- a) Los taludes se realizarán de forma que se eviten los procesos erosivos, fijándolos lo antes posible mediante la plantación de especies autóctonas o en su caso con muros de hormigón.
- b) Se procurará la revegetación de las cuestas y laderas a fin de dar continuidad a las masas vegetales y no interrumpir el sistema de espacios abiertos.
- c) Las revegetaciones se realizarán con vegetación natural de la zona y se evitará el empleo de especies invasoras.







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- d) Siempre que sea posible se emplearán especies hidropónicas, es decir, que no necesitan riego permanente.
- e) Los elementos arbóreos de gran porte en buen estado se preservarán en su ubicación actual y cuando no sea posible se trasladarán a las zonas verdes comunes.
- f) Los elementos topográficos artificiales tradicionales y significativos tales como muros, bancales, setos, caminos, acequias y otros similares se incorporarán como condicionante de proyecto proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.
- g) En el medio rural, cualquier actuación con incidencia en el territorio:
  - a. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente de interés, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
  - b. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de un incendio.
  - c. Evitará la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

#### 2. Integración sonora y lumínica

- a) Se tomarán las medidas pertinentes para minimizar la contaminación acústica en aquellas zonas que, por sí mismas o por su cercanía a otras zonas, sean más sensibles a este factor en relación con el paisaje y en particular en el medio natural.
- b) Se tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.

### 3. Integración paisajística

En general, se intentará evitar los acristalamientos en actuaciones en suelo rural, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

- a) Los materiales utilizados para los acabados de fachadas y cubiertas deberán tener características de color, brillo y textura que se integren por su similitud a los usados en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro dentro del conjunto arquitectónico.
- b) En general, se evitará modificar las estructuras agropecuarias típicas o tradicionales que definan el paisaje agrícola característico del municipio, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su mantenimiento o mejora.
- c) Se mantendrán aquellos elementos que ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, linderos, fajas de hierba, setos, acequias, caminos y similares.
- d) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación en la que se instalen.
- e) Cualquier actuación que modifique el paisaje de las zonas agrícolas irá acompañada de medidas de integración paisajística que reduzca al mínimo el impacto visual y paisajístico.

## ART. 22. NORMAS DE INTEGRACIÓN VISUAL DE EDIFICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

### 1. Normas de integración visual de las edificaciones





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- a) Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto, se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
- b) Las actuaciones ubicadas en el entorno próximo de bienes inmuebles de valor patrimonial han de armonizar con ellos.
- c) Los proyectos de edificios deberán fundar sus determinaciones en la interpretación de las invariantes de color del entorno, con el fin de garantizar la integración paisajística de las transformaciones y sustituciones de edificios.
- d) En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que la mezcla de calidades y texturas se reduzcan al mínimo imprescindible.

#### 2. Normas de integración visual de las instalaciones

- a) En los puntos o recorridos de observación donde se sitúen las vistas más relevantes del paisaje se delimitará el entorno paisajístico inmediato evitando en la medida de lo posible la instalación de elementos que afecten a las vistas, a excepción de las instalaciones que deban ubicarse en dichos entornos, conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso.

Se fijará desde la planificación urbanística y territorial las reservas de suelo por las que discurrirán las infraestructuras básicas y de movilidad desde el máximo respeto a la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio y a la mitigación de los riesgos naturales e inducidos.

- b) Se integrarán las infraestructuras básicas y de movilidad en el paisaje, respetando en lo posible la topografía y la vegetación preexistentes, la organización visual del paisaje y evitando una excesiva fragmentación del territorio.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se considerará en la integración paisajística de las infraestructuras, los impactos desde las vías de comunicación y la visión panorámica lejana, la cuenca visual afectada por la intervención y su grado de visibilidad desde las visuales más frecuentes o relevantes.

- c) Se priorizará los pasillos o reservas ya delimitados para la implantación de nuevas infraestructuras, pero si es necesaria una nueva reserva o un nuevo corredor de infraestructuras se atenderá al posible uso de los mismos para todo tipo de infraestructuras.

Se pondrá especial énfasis en la disposición sobre el territorio de las nuevas infraestructuras atendiendo a criterios de orden y composición de volúmenes, materiales y tratamiento cromático, entre otros, que serán coherentes con el paisaje preexistente.

Se integrarán las infraestructuras obsoletas en la imagen paisajística del territorio, aprovechando las oportunidades que ofrecen estos espacios restaurados para mejorar la calidad y el uso y disfrute del territorio y del paisaje.

- d) Se aplicarán las medidas correctoras necesarias sobre los impactos negativos sobre el territorio a los proyectos de implantación de nuevas infraestructuras o de ampliación de las existentes, en particular sobre:

Las áreas urbanas, sus extensiones y en especial, los ámbitos urbanos con especiales valores patrimoniales.

Los espacios con valor ambiental, cultural o agrícola.

Los elementos y estructuras relacionadas con la actividad agrícola reconocidos como elementos configuradores del paisaje tales como la geometría del parcelario o los márgenes de piedra seca, entre otros.

#### 3. Normas de integración territorial de las infraestructuras energéticas

- a) Se promoverán mecanismos que permitan revertir los beneficios de estas instalaciones en la mejora y restauración de los paisajes que les rodean, contribuyendo al desarrollo rural y a la necesaria cohesión territorial.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- b) Se establecerán criterios territoriales para la localización de las infraestructuras energéticas, teniendo en cuenta, entre otros: la compatibilidad con la infraestructura verde, los pasillos determinados por el planeamiento urbanístico y territorial y atender al desarrollo rural.
- c) Las instalaciones energéticas evitarán la fragmentación visual del territorio, minimizarán su exposición visual y afectación a los fondos escénicos más emblemáticos y singulares.

#### *4. Normas de integración territorial de las infraestructuras de telecomunicaciones*

Se fomentará el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicación para reducir sus impactos en el territorio. Para ello, se establecerán condiciones para las nuevas ubicaciones o el agrupamiento de instalaciones de telecomunicaciones en el territorio, de modo que se instalen en un solo soporte y que se ubiquen lejos de los edificios y los fondos escénicos más singulares y emblemáticos.

Para la instalación de antenas u otros elementos similares en los espacios naturales y culturales más sensibles podrán emplearse, conforme a la legislación sectorial de telecomunicaciones en vigor y siempre desde su viabilidad técnica y económica, técnicas de mimetización u otros mecanismos que permitan su mayor integración visual en dichos espacios.

En aquellos casos en que no sea posible la aplicación de lo establecido en el párrafo precedente, el Ayuntamiento de Castelló proporcionará alternativas suficientes para la implantación de dichas infraestructuras garantizando tanto la prestación y calidad de los servicios como la viabilidad técnica y económica de los despliegues.

### **ART. 23. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y TERRITORIAL DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS**

#### *1. Normas generales*

Los diversos crecimientos previstos, tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable, seguirán los siguientes criterios:





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- a) Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico.

Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

- b) Se tratarán adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno.
- c) Se tratarán adecuadamente los accesos al municipio y su secuencia visual. Protegiéndose y ordenando las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación.
- d) Se Integrará paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente.
- e) Se preservarán las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación.

Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.

- f) Las áreas para actividades económicas se ubicarán preferentemente en zonas que causen el menor impacto visual posible, y especialmente fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos, respetando franjas de afección visual, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.

#### 2. Normas particulares para los suelos urbanizables

Los distintos sectores de Suelo Urbanizable previstos por el Plan General Estructural, atenderán a los siguientes criterios de diseño y ordenación:





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

##### a) Sector Horts de Llevant-II:

Dispondrá el ámbito dotacional de zona verde paralelo al actual trazado de la vía ferroviaria FGV, disponiendo de suficientes elementos arbóreos para garantizar una barrera natural.

El viario perimetral del sector se ordenará de tal modo que permita el paseo y observación del entorno natural circundante, suponiendo al mismo tiempo una barrera efectiva frente al medio agrícola colindante.

##### b) Sector Ronda Monteolivete – Sector Est:

1ª. Se adecuará e integrará el trazado de la Vía Morta al paseo perimetral del sector, así como su conexión con el ámbito urbano consolidado.

2ª. El ámbito lindante a la antigua travesía de la carretera CV-560 dispondrá de una franja de separación a la misma conformada por la dotación pública de zona verde, dispuesta en forma de bulevar, cuya función principal será la de conformar un colchón ambiental y paisajístico de los usos residenciales respecto del viario de la antigua travesía.

## SECCIÓN SEGUNDA

### ESTUDIO DE MOVILIDAD

#### ART. 24. NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD

Para alcanzar los objetivos específicos que componen el objetivo global de una movilidad sostenible, y tras identificar las principales carencias, necesidades, oportunidades de mejora, así como la problemática de la movilidad urbana de Villanueva de Castellón, se han determinado una serie de actuaciones a nivel global. Las cuales, podemos resumir en los siguientes puntos:

1. Peatonalizar parte del viario del centro del núcleo urbano.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En determinadas calles del centro urbano, por sus dimensiones y conectividad con el resto del viario, pasarán a ser calle peatonal. En estas vías se permitirá únicamente el tráfico peatonal y el de bicicleta. El paso de vehículos quedará restringido únicamente para carga y descarga. Quedará por tanto, totalmente prohibido el estacionamiento de vehículos en estas vías y se dará prioridad absoluta al peatón y al ciclista.

Se incluyen dentro de este grupo el vial tipo A, y parte de los tipos B, C y D (Plano O 02 del Estudio de movilidad).

#### 2. Vial mixto.

Se crearán calles mixtas de circulación donde se integrará el carril bici en la calzada de tráfico de vehículos. En este tipo de viales tendrán preferencia absoluta las bicicletas sobre cualquier otro tipo de vehículo.

Se incluyen dentro de este grupo el vial tipo K, y parte de los tipos B, C, D e H (Plano O 02 del Estudio de movilidad).

#### 3. Vial con carril bici.

Se colocará integrado en las aceras cuyas dimensiones lo permitan, el carril bici paralelo a la calzada de circulación de vehículos.

Se incluyen dentro de este grupo los viales tipo E, F, G, I, J, L, y parte del tipo H (Plano O 02 del Estudio de movilidad).

#### 4. Viales de conexión con los núcleos disgregados de población (planos O 01 y O 02 del Estudio de Movilidad).

Se realiza la previsión de una red de viales de conexión con los núcleos disgregados de población, así como con los núcleos urbanos de poblaciones cercanas.

Estos viales serán a modo de corredores verdes favorables para el tránsito en bicicleta o peatonal; para uso diario de conexión, de paseo o también de esparcimiento.







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Los antiguos viales de conexión con Senyera y Sant Joan d'Enova sustituidos por la variante CV-560, serán dotados de carril bici y pasos peatonales en los cruces con la misma.

Así mismo, para la conexión con el Polígono Industrial "El Plà", se han planteado tres trazados posibles. El que discurre por el camino de Santa Ana y paralelo a la Acequia Escalona, es un trazado ya existente; mientras que los otros dos tienen tramos pendientes de obtención y ejecución.

5. Reserva de suelo dotacional para aparcamiento disuasorio (plano O 02 del Estudio de Movilidad).

Se destina una zona próxima a la estación para aparcamiento disuasorio (park & ride) accesible desde el resto del núcleo urbano y con zonas habilitadas para el aparcamiento de vehículos, motocicletas y bicicletas.

En estos momentos, se encuentra en trámite de aprobación el proyecto de remodelación de las estaciones de ferrocarriles de la línea 1 de FGV, entre las que se encuentra la de Villanueva de Castellón. En dicho proyecto se ha previsto la ubicación del aparcamiento disuasorio (park & ride) ubicado dentro de la propiedad de FGV en una franja lateral anexa a las vías de ferrocarril.

La capacidad para automóviles del aparcamiento será, como mínimo de unas 20 plazas, a falta del estudio pormenorizado que se realice en el proyecto de ejecución de parking. En caso de que la capacidad prevista en el proyecto sea inferior a 20 plazas será necesario un anexo justificativo de la imposibilidad de albergar dichas plazas, así como los informes favorables necesarios de FGV.

### SECCIÓN TERCERA

#### ESTUDIO ACÚSTICO

##### ART. 25. NORMAS DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO

1. Utilización de asfalto sonorreductor (microaglomerado M10 o 14), en las nuevas infraestructuras de transporte PRV13, PRV14, PRV15 y PRV16





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

(Variante), así como en las rotondas de la PRV16. Este asfalto proporciona una atenuación que va desde 3 dB a 5 dB.

2. Reducción de la velocidad máxima de la PRV16 (Variante), a 60 km/h, para rebajar los niveles acústicos.
3. Instalación de una pantalla acústica a lo largo de la variante PRV16, de 5 m. de altura.
4. Exigir a los edificios que se tengan que construir en la vías primarias, un aislamiento de fachada  $D_{2m,nT,Atr}$  mínimo de 37 dB, en habitaciones (dormitorio, salón, etc.). Para ello, se recomienda disminuir el número y tamaño de las ventanas o huecos, o utilizar materiales más aislantes.
5. En el diseño arquitectónico de las viviendas, ubicar las zonas de descanso, en la parte más aislada de la misma, para evitar así niveles de ruido más elevado.
6. En caso que, las medidas correctoras no mejoren los objetivos de calidad acústica, se podría concluir, que por imposibilidad técnica y económica no se pueden rebajar los niveles de ruido del sector.
7. Cuando los niveles de ruido sean causados por infraestructuras de transporte y nunca superen en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad acústica, no precisará la adopción de un Plan de Mejora de la calidad acústica por parte de la Administración Pública competente (según el art 53.3 de la Ley 7/2002).
8. En caso, que los valores se superen en más de 10 dB(A), se adoptará por parte de la Administración Pública competente en el sector un Plan de Mejora de la Calidad Acústica.
9. Dado el tiempo transcurrido desde el estudio acústico, la posible afección a población vulnerable y el principio de protección a los receptores más sensibles, se requiere un nuevo estudio de impacto acústico, realizando mediciones que incluyan el entorno sanitario y educativo y aportando las medidas correctoras más actuales y adecuadas para disminuir dicho impacto. En ningún caso, el impacto acústico debe causar molestias a las





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

personas ni generar riesgos para su salud o bienestar, especialmente a la población vulnerable.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

### CAPITULO 3

#### INFRAESTRUCTURA VERDE

---

#### ART. 26. INFRAESTRUCTURA VERDE

A tenor de los criterios establecidos en la legislación urbanística, el territorio del término municipal objeto del presente Plan General se clasifica en:

Tal y como se define en el TRLOTUP, la Infraestructura Verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Así mismo, el art. 4.3 del TRLOTUP indica:

*“Artículo 4 La infraestructura verde: concepto y funciones*

*(...)*

*3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la consellería competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.”*

Por otra parte, el art. 5.3 del TRLOTUP indica:

*“Artículo 5 Espacios que integran la infraestructura verde y su incorporación a la misma*

*(...)*





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

*3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura; y su exclusión, en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento, deberá ser objeto de una justificación detallada.”*

**ART. 27. ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE**

El presente Plan General incorpora los elementos de la Infraestructura Verde identificados por el Estudio de Paisaje y el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Dichos espacios cumplen con lo previsto en el art. 5.2 del TRLOTUP, donde se indica los espacios que forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, que en el caso de Villanueva de Castellón son:

- Lugares de Interés Comunitario – Riu Xúquer, definidos en la Red Natura 2000 según el Acuerdo de 10 de julio de 2001, del Consell y cuya competencia autonómica queda expresamente reconocida en el Acuerdo de 25 de abril de 2014, del Consell, por el que se adecuan los espacios protegidos de la Red Natura 2000 marinos y marítimo-terrestres al reparto de competencias en el medio marino establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Tal y como se indica en su correspondiente ficha de la Red Natura 2000, LIC del Riu Xúquer tiene como fin incluir esencialmente los hàbitats acuáticos del riu Xúquer en el tramo comprendido entre la presa de Tous y su desembocadura. La razón de su protección se basa en la existencia de poblaciones de diversas especies de ictiofauna de interés, así como el área delimitada el cauce del riu Sellent, en cual conserva en tramos de su cauce áreas con una elevada calidad.

- Suelo Forestal Estratégico incluido en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, según Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, siendo en nuestro caso el propio del Castellet y la





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

prolongación en el término municipal de Villanueva de Castellón de la Sierra de les Salines.

Así mismo, está incluida en la Infraestructura Verde la red principal de barrancos y acequias, siendo estos:

- Barranco del Escuriet
  - Barranco de “El Castellet”
  - Barranco de Cuenca
  - Barranco de “La Fuente Poveda”
  - Barranco al suroeste del término, que discurre junto a la Colada de Rafol o de les Covetes.
  - Acequia Escalona
  - Acequia de Carcaixent
- Vías Pecuarias, cuya legislación de aplicación es la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 3/2014, de 11 de julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

En nuestro caso, corresponde a la Colada de Rafol (de 3-4 m. de anchura legal) y la Colada-Azagador de Teixonera a Manuel / Cañada Real de Castilla (de 37,50 m. de anchura legal). Para ambos casos, el art. 21.4 de la Ley 3/2014 especifica que las vías pecuarias tendrán la condición de suelo no urbanizable protegido, con la anchura legal que figure en la clasificación.

Al margen de los espacios ya incorporados a la Infraestructura Verde por aplicación directa de la legislación autonómica, el presente Plan General incorpora los siguientes espacios como Infraestructura Verde Municipal:

- Font Amarga: ámbito próximo al Castellet situado a los pies de las elevaciones montañosas del sur del término municipal, que cuenta con especiales valores naturales y ecológicos.
- Suelos de Protección Forestal: situados en las formaciones montañosas y en dos pequeñas elevaciones en el ámbito de Utxera, complementan los suelos forestales estratégicos.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Corredores de comunicación: en concreto, la CV-560 que atraviesa la población de oeste a este, el Camino de Santa Ana, la Via Morta y el Camí Vell d'Alberic.
- Corredor verde: se corresponde al ámbito definido entre el Camí de Santa Ana y la ribera del Río Albaida, extendiéndose por el sur hasta los suelos de protección forestal y el Paraje de Font Amarga.

#### ART. 28. **NORMAS DERIVADAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE**

La normativa del PATFOR define, en su art. 25 los usos y servicios propios del suelo forestal, que fundamentalmente son:

*“a) Mantenimiento y regeneración de las formaciones forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, ya sean espontáneas o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, de regulación, biodiversidad, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas, así como las actividades de regeneración de zonas forestales degradadas.*

*b) Actividades, tales como la silvicultura, relacionadas con la obtención de los bienes derivados de los servicios de producción de los ecosistema forestales, como maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas, plantas medicinales, setas y trufas, productos apícolas y, en general, los demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales. No tendrán la consideración de cambio de uso las roturaciones y labrados necesarios para la realización y/o mantenimiento de repoblaciones y plantaciones forestales, realizadas según lo legalmente previsto.*

*c) Actividades relacionadas con el suministro de los servicios ambientales de regulación y culturales, proporcionados por los ecosistemas forestales, tales como la actividad cinegética, la actividad piscícola, el uso excursionista, turístico, recreativo y pedagógico de los montes.*

*d) Los cultivos agrícolas con finalidad cinegética, paisajística, de fomento de la biodiversidad o de protección de incendios.*

*e) La construcción de pistas o caminos forestales e infraestructuras necesarias para la provisión de los servicios ambientales, como áreas*





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

*recreativas, observatorios forestales, etc., siempre que hayan estado previamente autorizadas.*

*f) Cualquier otro uso o actividad relacionada que no haga perder al suelo su carácter forestal.”*

- B.I.C. El Castellet, así como su entorno, que cuenta con declaración genérica y anotación R-I-51-0010757 de 24 de abril de 2002, conforme la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones.
- Suelos con peligrosidad de inundación, incluidos en el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Valenciana. Principalmente, dichos suelos se sitúan en la confluencia del Río Albaida con el Río Xúquer, su ribera y el ámbito noreste lindante con el término municipal de Alberic.

La regulación propia de estos suelos viene determinada según el nivel de peligrosidad considerado en los modelos del Instituto Cartográfico Valenciano, predominando los riesgos bajo y geomorfológico.

- Cauce Fluvial del Río Albaida, que junto a la afección anterior, está sujeta a la regulación propia del así como del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 4

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN SECTORIAL

---

#### ART. 29. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A tenor de los criterios establecidos en la legislación urbanística, el territorio del término municipal de Villanueva de Castellón se clasifica en:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Urbanizable
- c) Suelo No Urbanizable, subdividido en las siguientes categorías:
  - o suelo no urbanizable común
  - o suelo no urbanizable protegido

La citada clasificación del territorio se delimita en el plano E-01 del Plan General Estructural, pudiendo variar en el futuro a través de documentos de modificación del mismo de acuerdo con la legislación urbanística y las limitaciones establecidas en las Directrices Estratégicas previstas en el Capítulo 1 del presente Título.

#### ART. 30. SUELO URBANO

1. El Plan clasifica como suelo urbano *el suelo con urbanización consolidada*, para el que se prevé la gestión mediante actuaciones aisladas, que comprende todas parcelas que ya eran solares o han adquirido tal condición en desarrollo del Plan General de 1.989, añadiendo casos puntuales y excepcionales del borde de la población actual, que se encuentran integrados en la malla urbana, pero que les falta algún servicio para considerarse solar, y que tratándose de manzanas o unidades urbanas equivalentes, cuentan al menos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se incluyen en esta clase de suelo las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

2. Se considera *suelo urbano sin urbanización consolidada*, los terrenos que el plan sujeta el régimen de actuación integrada, que se encuentran en los siguientes casos:

a) Los terrenos que estando previamente urbanizados se hayan en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana, o simplemente para ceder y urbanizar el suelo dotacional necesario para la conversión del solar de determinadas parcelas.

b) Así mismo, también se incluyen como suelo urbano sin urbanización consolidada, las áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

En ambos casos, el Plan de Ordenación Pormenorizada definirá estas áreas con su correspondiente ficha de gestión.

#### ART. 31. SUELO URBANIZABLE Y DELIMITACIÓN SECTORIAL

Es aquel que se pretende incorporar mediante la acción urbanizadora al proceso urbanístico, a través de su gestión mediante actuaciones integradas, y supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización previa programación de los mismos.

Todo el suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) o adscritos a estos para su obtención (Red Primaria Adscrita) mediante inclusión en sus áreas de reparto. La delimitación sectorial figura en el plano E-02 del Plan General Estructural.

Los sectores de suelo urbanizable previstos por este Plan son:

- Sector 1 Horts de Llevant II





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Sector 2 Ronda Monteolivete
- Sector 3 Est

Las condiciones establecidas para el desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable son las que establecen en el presente Título y las respectivas Fichas de Zona.

**ART. 32. SUELO NO URBANIZABLE**

Constituye el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, dada su zonificación básica rural y en virtud de la protección conferida por la normativa sectorial, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas con el objeto de que permanezcan al margen de la actividad urbanizadora y preservadas sus características y valores ambientales, territoriales, paisajísticos, económicas y culturales que poseen.

La división en categorías de las zonas rurales se contiene en el siguiente capítulo.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 5

### ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

---

#### ART. 33. GENERALIDADES

El presente Plan General Estructural, a efectos de diferenciar las áreas en las que se divide en territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística que regule la implantación de los diferentes usos del suelo de una manera homogénea, diferencia entre Zonas de ordenación y Dotaciones.

Las Dotaciones se consideran insertadas desde el punto de vista físico dentro de las Zonas, como parte integrante de su tejido urbanístico y espacio de ordenación territorial, no obstante, dada la diferenciación que les imprime su carácter de uso público, se establece una regulación específica en título independiente para ellas.

En lo que respecta a las instalaciones e infraestructuras, se entiende que están permitidas aquellas que dan soporte directo a los usos previstos por la norma, así como las reguladas por su correspondiente legislación sectorial, siempre y cuando no estén expresamente prohibidas por las presentes normas.

#### ART. 34. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y USOS GLOBALES

De acuerdo con lo establecido en el artículo artículo 21 del TRLOTUP, el territorio se divide en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles de nivel pormenorizado.

Conforme a lo anterior y con lo establecido en el art. 27 del TRLOTUP y ateniéndonos a la nomenclatura del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, para los suelos urbanos o urbanizables, y a la TRLOTUP, para esta clase de suelo, la zonificación del territorio se estructura en las zonas de uso global o dominante, o ZONAS ESTRUCTURALES, que se desarrollan en los siguientes artículos, en función de la clase de suelo.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

ART. 35. **CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU ADECUACIÓN**

El Plan de General Estructural prevé en función de su adecuación para cada Zona del territorio, la siguiente clasificación de usos:

1. Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino general de cada Zona.
2. Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la Zona.
3. Uso Complementario: es aquel cuya implantación está necesariamente vinculada a un uso global o permitido y sin el cual se considerará uso incompatible. La determinación de las condiciones específicas de estos usos viene regulada en función de la zona de ordenación urbanística.
4. Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
5. Uso Transitorio o Provisional: es aquel cuya implantación, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado y en todo caso vinculado a la estacionalidad, revocable a voluntad de la administración actuante conforme la legislación urbanística en vigor.

ART. 36. **CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU FUNCIÓN**

1. **Uso Residencial (Re):** es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas y de manera regulada el alojamiento temporal con fines turísticos.
2. **Uso Terciario (Te):** se distinguen los siguientes terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.
  - 2.1. **Uso Comercial (Tco):** comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares.
  - 2.2. **Uso Hotelero (Tho):** comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal y se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**2.3 Uso de Oficinas (Tof):** locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

**2.4 Uso Recreativo (Tre):** comprende las actividades de venta de comidas y bebidas para consumo en el local, así como las vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, etc.

**3. Uso Almacén (Alm):** comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

**4. Uso Aparcamiento (Par):** comprende los espacios y actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

**5. Uso Industrial (Ind):** comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

#### ART. 37. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

**Zonas de uso global Residencial:** Comprende las zonas de ordenación estructural cuyo uso dominante es el residencial, incluyendo la delimitación del núcleo histórico y sin perjuicio de su compatibilidad con el terciario dentro de los usos pormenorizados compatibles, con el siguiente detalle:

##### **ZONA URBANIZADA - NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH):**

**Uso dominante:** Residencial (**Re**).

**Usos compatibles:** Terciario: Uso Comercial (**Tco**), Hotelero (**Tho**), Oficinas (**Tof** y Recreativo (**Tre**).





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Usos complementarios: Aparcamiento (**Par**).

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: Vivienda entre medianeras en sistema de ordenación por alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta o manzana cerrada.

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta, con determinaciones estéticas específicas.

**ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL-1 – AMPLIACIÓN DE CASCO (ZUR-RE-1):**

Uso dominante: Residencial (**Re**).

Usos compatibles: Terciario: Uso Comercial (**Tco**), Hotelero (**Tho**), Oficinas (**Tof**) y Recreativo (**Tre**).

Usos complementarios: Aparcamiento (**Par**), Almacén (**Alm**), Industrial (**Ind**) con condición de compatibilidad con la vivienda.

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: Manzana compacta, manzana cerrada, bloque adosado.

Zonas de ordenación compatibles: Residencial manzana compacta o manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado, las mismas tipologías para uso terciario.

Por el papel que desempeñan en el conjunto de la población, se consideran integrantes de la presente zonificación de nivel estructural de “zona de expansión de casco urbano”.

**ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL – 2. BLOQUE ADOSADO/EXENTO (ZUR-RE-2)**





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Uso dominante: Residencial **(Re)**.

Usos compatibles: Terciario: Uso Comercial **(Tco)**, Hotelero **(Tho)**, Oficinas **(Tof)** y Recreativo **(Tre)**.

Usos complementarios: Aparcamiento **(Par)**, Almacén **(Alm)**, Industrial **(Ind)** con condición de compatibilidad con la vivienda.

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: bloque adosado o volumen contenedor.

Zonas de ordenación compatibles: manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado, residencial unitario o múltiple en volumen contenedor.

Dentro de esta zona se incluyen las manzanas situadas junto al acceso oeste de la población desde el puente del Río Albaida, que se desarrollan a lo largo de la C/ Sant Domenech, antiguo sector Horts de Llevant y L'Almena.

**ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL-1. BLOQUE ADOSADO (ZND-RE-1)**

Uso dominante: Residencial **(Re)**.

Usos compatibles: Terciario: Uso Comercial **(Tco)**, Hotelero **(Tho)**, Oficinas **(Tof)** y Recreativo **(Tre)**.

Usos complementarios: Aparcamiento **(Par)**, Almacén **(Alm)**.

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: manzana cerrada, bloque adosado.

Zonas de ordenación compatibles: manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado.







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL-2. BLOQUE ADOSADO / EXENTO (ZND-RE-2)**

Uso dominante: Residencial (**Re**).

Usos compatibles: Terciario: Uso Comercial (**Tco**), Hotelero (**Tho**), Oficinas (**Tof**).

Usos complementarios: Aparcamiento (**Par**), Almacén (**Alm**).

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: bloque adosado o volumen contenedor.

Zonas de ordenación compatibles: manzana cerrada, residencial unitario o múltiple en bloque adosado, residencial unitario o múltiple en volumen contenedor.

**Zonas de uso global Terciario:** Comprende las zonas de ordenación estructural cuyo uso dominante es el terciario, dispuesto en el perímetro de la población con objeto de mejorar su conexión con las redes de transporte.

**ZONA URBANIZADA TERCIARIA. BLOQUE ADOSADO/EXENTO (ZUR-TR)**

Esta zona la integran dos pequeñas áreas situadas al sur del Camí Cementeri y Ronda Sud, que forman el borde urbano, con pocas expectativas residenciales por la cercanía del cementerio y buena conexión con accesos a la población, que por sus particularidades de consolidación actual industrial, requieren una nueva ordenación y una gestión integrada. Por ello se incluyen en unidades de ejecución, sobre suelo con ordenación pormenorizada desde el Plan de Ordenación Pormenorizada, de "Cementeri" y la denominada "Arcón".

El desarrollo de estas unidades de ejecución, así como la implantación de los usos comerciales, estará a lo dispuesto en el Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana (PATSECOVA), en todo aquello que le sea de aplicación.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Uso dominante: Terciario **(Te)**.

Usos compatibles: Almacén **(Alm)**.

Usos complementarios: Aparcamiento **(Par)**.

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: bloque adosado, bloque exento.

Zonas de ordenación compatibles: Manzana compacta, bloque adosado, o bloque exento, volumen contenedor o volumen específico.

**Zonas de uso global Industrial:** Comprende las zonas de ordenación estructural cuyo uso dominante es el industrial y que se disponen fundamentalmente en el ámbito de El Pla, junto a la autovía A-7, así como el encavle industrial en el sureste de la población.

**ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL-. BLOQUE EXENTO (ZUR-IN)**

Se trata de una zona industrial donde domina la industria aislada en gran superficie de tipo ligero.

Uso dominante: Industrial **(Ind)**.

Usos compatibles: Terciario Comercial **(Tco)**, Terciario locales de oficina **(Tof)**, Terciario Recreativo **(Tre)** y Almacén **(Alm)**.

Usos complementarios: Aparcamiento **(Par)**.

Usos incompatibles: Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

Tipos básicos de edificación: Bloque exento o bloque adosado, volumen específico y volumen contenedor.

Zonas de ordenación compatibles: Industrial en bloque adosado, bloque exento, volumen contenedor o volumen específico.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ART. 38. ZONAS PRIMARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

De acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, el suelo No Urbanizable queda dividido en las siguientes categorías o zonas de ordenación estructural:

1. Suelo No Urbanizable Común
  - a. Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG-1) (viviendas no permitidas)
  - b. Zona rural común régimen general (ZRC-AG-2) (minimización de impactos ambientales)
2. Suelo No Urbanizable Protegido:
  - a. Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Protección Hidráulica.
  - b. Zona rural protegida natural (ZRP-NA-1). Protección Forestal.
  - c. Zona rural protegida natural (ZRP-NA-2). Protección Corredor Verde.
  - d. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-1). Protección Entorno B.I.C. El Castellet.
  - e. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-2). Protección Ecológica-Font Amarga.
  - f. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-3). Protección Vías Pecuarias.
  - g. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF-4). Protección de infraestructuras.

Además de las zonas de ordenación anterior, existen áreas con protección derivada de la aplicación de una legislación sectorial, para el tratamiento de los bienes de dominio público no municipal (afectando a todas las clases de suelo), que no son zonas primarias, sino áreas sometidas a unas limitaciones concretas que se superponen al régimen urbanístico de la zona por donde discurren.

La regulación específica de estas zonas primarias se contiene en título específico de las presentes normas.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## **CAPITULO 6**

### **ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

---

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DISPOSICIONES COMUNES**

##### **ART. 39. DELIMITACIÓN**

El suelo clasificado como No Urbanizable del término municipal constituye toda el área de suelo no clasificada como Urbano o Urbanizable, tal como queda grafiado en el correspondiente plano de Clasificación del Suelo.

##### **ART. 40. RÉGIMEN URBANÍSTICO**

1. El régimen urbanístico de este suelo queda sujeto a lo establecido en el TRLOTUP, o legislación autonómica que la sustituya, debiendo entenderse el contenido del presente título como determinaciones complementarias de dichas leyes, y en la medida en que no se contradiga a las mismas.
2. Igualmente es aplicable la normativa sectorial en materia de carreteras, transportes terrestres, aguas, electricidad, y unidades mínimas de cultivo. Lo previsto en el presente capítulo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de las servidumbres legales.
3. La clasificación con especificación o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.
4. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común y del sujeto a especial protección las facultades y deberes regulados en la legislación urbanística.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

5. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este Plan no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
6. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.
7. En caso de producirse descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, deberán ser comunicados inmediatamente a las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones comunes de estas Normas "actuaciones paleontológicas y arqueológicas", y en la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones.
8. Los terrenos en los que sus determinaciones no resultaran adecuadas a la intervención sobre dichos hallazgos, quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos, previa decisión del Organismo o Entidad competente, en tanto no se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, o incluyéndose el elemento o terreno afectado en una Zona de Reserva Arqueológica.

**ART. 41. ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO**

Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en el art. 216 del TRLOTUP, así como las excepciones previstas y previa licencia urbanística municipal, se autorizarán en suelo no urbanizable común las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en la citada Ley y en la regulación específica de cada zona según estas normas urbanísticas.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Las construcciones sujetas a declaración de interés comunitario deberán cumplir, además de las prescripciones derivadas del TRLOTUP, las siguientes condiciones dependiendo del uso a que se destinen:

##### A) ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS

Las condiciones particulares para la implantación de estos usos son las siguientes:

- Superficie de parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente máximo de ocupación de la parcela: 50%
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 11 m.
- Separación mínima a lindes: 5 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: no se establece
- Distancia mínima al suelo urbano o urbanizable: 5.000 m.

B) La dotación de aparcamientos en parcela privada de las actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario será la establecida en el TRLOTUP, para las actuaciones de uso terciario, en correspondencia con el uso a que se destinen.

#### ART. 42. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

Dependiendo del tipo de suelo no urbanizable definidos en las presentes Normas, se podrán realizar los usos siguientes a que se refiere el TRLOTUP, para los que será los informes preceptivos por parte de los organismos y administraciones competentes por razón de la materia, caso de ser necesarios y atendiendo a las siguientes condiciones:

A) VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (permisibles sólo en el ámbito de minimización de impactos ambientales para construcciones ya existentes)





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Se permitirá la legalización de las construcciones de viviendas aisladas o rurales ya existentes, que además de los informes previos que fueran pertinentes, y obtención de licencia municipal de legalización, deberán cumplir con los requisitos previstos establecidos en la legislación urbanística, tanto para las viviendas incluidas en los ámbitos delimitados como para las declaraciones individualizadas, todo ello según lo señalado en el correspondiente Plan Especial.

En tanto no esté aprobado el Plan Especial, conforme las determinaciones previstas en el art. 229 del TRLOTUP, ni finalizadas las obras correspondientes al programa de actuación que lo desarrolle, no podrá autorizarse ninguna legalización de vivienda en este ámbito.

Queda por tanto expresamente prohibida la construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en cualquier calificación del Suelo No Urbanizable.

#### B) INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, FORESTALES O CINEGETICAS

Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica, los “cremadores” de rastrojos, las instalaciones propias de la red de goteo y las casetas de aperos con una superficie construida y altura interior como máximo de 6 m<sup>2</sup> y 2,30 m. respectivamente, para albergar los elementos propios de las redes de riego o aperos de labranza, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, se autorizarán directamente mediante licencia municipal.

Las casetas estrictamente destinadas a las instalaciones de la red de riego, sin posible acceso de personas ni cabida de otros elementos, construidas a modo de armario de instalaciones, no se considerarán edificaciones propiamente dichas, sino elementos de instalaciones, por lo que podrán situarse en la misma posición que los vallados de las parcelas, guardando las distancias mínimas a caminos establecidas para ellos.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ART. 43. USOS, APROVECHAMIENTOS Y ACTUACIONES EN S.N.U.**

Los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en suelo no urbanizable serán los establecidos en el TRLOTUP, tanto para suelo no urbanizable común, como para suelo no urbanizable protegido, con las especificaciones y limitaciones que se establecen en las presentes normas.

Se requerirá informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura sobre cualquier uso, obra e instalación o aprovechamiento que se efectúe sobre los terrenos conforme lo establecido en el art. 7 de la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana y con las excepciones previstas en el art. 9 de la misma norma.

**ART. 44. DIVISIONES Y SEGREGACIONES EN S.N.U.**

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable están sujetos a previa licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad de acuerdo con las previsiones establecidas en el art. 247 del TRLOTUP, o norma que lo sustituya.
2. El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias mencionadas en el punto anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.
3. Se considerarán incorporados a la documentación de este Plan General, los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación del mismo.
4. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la legislación urbanística, así como a la determinación de la unidad mínima de cultivo conforme lo establecido en el apartado 1) del artículo único del Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, en donde se fijan una extensión de 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío, o bien las determinaciones previstas en el correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos para el ámbito de su aplicación.







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Las excepciones a la unidad mínima de cultivo establecidas en el párrafo anterior serán conforme a lo establecido en el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o norma que la sustituya, así como el art. 78 de la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, así como lo establecido en el apartado 3) del artículo único del Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo.

En todo caso, se recabará de la Conselleria competente en la materia informe previo a la emisión del informe urbanístico municipal.

5. De acuerdo con las disposiciones legales, en suelo no urbanizable no se autorizarán actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria o forestal. A los efectos previstos en el art. 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio -o disposición que la sustituya-, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por Decreto del Gobierno Valenciano, según punto anterior, deberán cumplir las condiciones siguientes:
  - a. No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar según la legislación urbanística, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
  - b. En ningún caso se autorizarán actos las parcelaciones urbanísticas, considerándose estas las indicadas en el artículo siguiente.
  - c. Tampoco se podrán autorizar actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
    - i. Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada cualquiera de las manifestaciones de parcelación previstas en el artículo siguiente.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- ii. Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por la legislación urbanística para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

**ART. 45. PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes manifestaciones:

- a. Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme la legislación urbanística.
- b. Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento la ley.
- c. Existencia de accesos viarios comunes exclusivos para un mismo conjunto de fincas, que no aparezcan reflejados en las cartografías oficiales, o disponer de vías interiores comunales rodadas aptas para la circulación de vehículos con ancho superior a 2 metros, aunque no dispongan de encintado de aceras.
  - d. La existencia de publicidad mercantil, reflejo del carácter urbanístico que se pretende dar a los terrenos.
  - e. Existencia coetánea con la parcelación de encargo o redacción de proyecto o cualquier acto de naturaleza privada o administrativa tendente a la edificación con vistas a dar un uso urbanístico a los terrenos.
  - f. El resto de condiciones establecidas en la legislación urbanística.

Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de la legislación urbanística.

En caso de parcelación urbanística se denegarán las solicitudes de licencias que incidan sobre los terrenos afectados por la misma.

**ART. 46. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE**

Se eximirá del cumplimiento de las condiciones prescritas en el suelo no urbanizable a los edificios integrantes del patrimonio arquitectónico que estén incluidos en el Catálogo de la Sección de Patrimonio, en todo aquello que entre en conflicto con los valores edilicios del mismo.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ART. 47. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Toda actuación que se ejecute en suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En lo que se refiere a la utilización de los terrenos agrícolas en el ámbito de los yacimientos arqueológicos, el uso podrá ser el mismo que en el estado actual, con la única condición de que estará prohibida la realización de trabajos de arada a una profundidad superior a treinta centímetros, así como plantar nuevos árboles o arbustos de tallo largo al objeto de minimizar la afección al yacimiento arqueológico.

**ART. 48. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS**

En general están protegidas las agrupaciones de masas arbóreas no dedicadas al cultivo de cítricos, aunque no estén específicamente en suelo no urbanizable protegido, quedando prohibidas la tala de estas masas arbóreas, siempre que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal, previa autorización de la Administración Forestal competente de la Generalitat, conforme a la legislación forestal.

**ART. 49. CAMINO RURAL: CLASIFICACIÓN**

Camino rural es aquel necesario para dar el acceso conveniente a las parcelas con primordial uso agrícola, y que no tienen consideración de carreteras. A los efectos de identificación de los caminos municipales, se consideran integrados en la documentación del este documento, los planos catastrales, la cartografía del Plan General de 1.989, además de los planos de información de comunicaciones del presente Plan General.

Los caminos se consideran divididos en dos categorías:

- Los de primera categoría, que se encuentran integrados por aquellos que configuran el límite entre polígonos catastrales, y además el Camino





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Paixarella del Retor (o dels Rotjos). Entre estos se encuentran incluidos el Camino de Santa Ana, la Travesía dels Motxals, el Camino de la Vía Morta, y el Camino de Font Amarga.

- Los de segunda categoría, constituidos por los restantes caminos municipales.

A su vez, dentro de los caminos de primera categoría se distinguen algunos por pertenecer también a la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas del presente plan general.

ART. 50. **VALLADO DE LAS PARCELAS RÚSTICAS: CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

1. En suelo no urbanizable común se permite el vallado de las propiedades rústicas, cumpliendo las separaciones a caminos y lindes establecidas en las presentes normas, y las siguientes características constructivas:

- a) El vallado de las parcelas rústicas respecto de los caminos se realizará con elementos permeables o calados de tipo vegetal, malla de alambre simple torsión o similar, con una altura máxima de 2 metros de altura desde la rasante del terreno, pudiendo realizar un basamento o zócalo macizo en su parte inferior de altura máxima 100 centímetros (1 metro). Se deberán respetar las distancias para vallados establecidas en las presentes normas.
- b) Se entiende por "cercado" el cierre perimetral de los campos rústicos realizado en toda su altura con malla metálica calada o elementos vegetales, que podrá alcanzar un máximo de 2 metros de altura sobre la rasante del terreno, sin ningún basamento en su parte inferior, salvo la cimentación imprescindible para los soportes verticales del vallado. En este caso, las distancias a caminos pueden ser menores que en el caso del vallado, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.
- c) Por lo que respecta al vallado o cercado situado en colindancia entre dos parcelas particulares, este cumplirá las características anteriores.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las condiciones más restrictivas y de regulaciones en otros aspectos más detallados que pudieran derivarse de la costumbre, de las normas de la comunidad de agricultores y del cumplimiento de las servidumbres del Código Civil, así como de las características especiales que se puedan dar en la topografía del terreno.

2. En suelo no urbanizable protegido, y sin perjuicio de las mayores limitaciones que se derivaran de la legislación sectorial o de los informes preceptivos de Administraciones afectadas, únicamente se permite el cercado simple de los predios, mediante elementos permeables vegetales o malla metálica de hasta 2 metros de altura, sin ningún tipo de zócalo inferior, y siempre que reunan las condiciones de vallado cinegético. Las separaciones a caminos, lindes y otros elementos serán las indicadas para el suelo no urbanizable común.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZRC-AG)**

#### **ART. 51. DEFINICIÓN Y CLASES**

El suelo no urbanizable común de normativa general recoge las áreas de término municipal que no requieran una protección especial y que no son objeto de calificación como urbanos o urbanizables por el Plan General Estructural, pero que considera necesario preservar por constituir el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural, de acuerdo con lo previsto en el TRLOTUP.

Se establecen dos tipos de suelo no urbanizable común, en función de su aptitud y permisividad para los distintos usos del suelo:

- suelo no urbanizable común de uso agrícola, que corresponde a la Zona ZRC-AG-1.
- suelo no urbanizable común de régimen general (minimización de impactos ambientales), que corresponde a la Zona ZRC-AG-2.

#### **ART. 52. USOS PERMITIDOS CON CARÁCTER GENERAL**

1. En todo el suelo no urbanizable común pueden realizarse las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, con las características y procedimiento previstos según el art. 213 del TRLOTUP.
2. También podrán ubicarse las restantes obras, usos y aprovechamientos que establece el TRLOTUP, previos los trámites de autorización que regula dicha ley, y con las limitaciones establecidas en las presentes normas.
3. Así mismo, en todo el suelo no urbanizable común, mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en el TRLOTUP, y previa licencia





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

urbanística municipal, se autorizarán en este tipo de suelo las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el citado precepto legal, con las limitaciones que se establecen en las presentes normas.

**ART. 53. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRÍCOLA ZRC-AG-1**

Definición

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, definido como Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG-1), con fisiografía predominantemente plana, que se extiende desde la acequia Escalona hacia el norte, tal como se grafía en los planos de ordenación.

Uso dominante

- Uso Agrícola

Usos compatibles

- Actividades terciarias o de servicios, sujetas a declaración de interés comunitario conforme las condiciones establecidas en el art. 41 de estas normas, siempre que no supongan nuevas edificaciones o instalaciones.

Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Podrá exceptuarse el requisito de parcela mínima, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

3º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

5º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

#### Usos complementarios:

- Construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, cinegética o forestal y sus correspondientes actividades complementarias adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización, todo ello conforme las condiciones establecidas en el art. 42.B) de las presentes normas.

#### Usos incompatibles:

- Vivienda aislada y familiar.
- Almacenes vinculados a la actividad agrícola.
- Invernaderos permanentes.
- Balsas y embalses con obras de fábrica.
- Instalaciones de generación de energía renovable en el ámbito de la Infraestructura Verde.
- Actividades industriales y productivas.
- Explotación de canteras.
- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

#### ART. 54. **USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN PARA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ZRC-AG-2**

#### Situación





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Comprende el suelo no urbanizable de productividad agrícola, definido como Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG-2), con fisiografía ondulada y vulnerabilidad alta a la contaminación de las aguas subterráneas, donde fue posible el establecimiento de vivienda aislada y familiar, de las que ahora se pretende la minoración de impacto ambiental y posterior legalización.

Se extiende a partir del trazado de la acequia Escalona hacia el sur del término municipal, tal como se refleja en los planos de ordenación.

Este ámbito se reserva para su estudio a través del correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos, definido en el art. 229 del TRLOTUP, cuya finalidad será atender a las prescripciones previstas en la legislación para delimitar el ámbito a ámbito que se precisen regularizar, así como los parámetros de ocupación, estética e integración de las edificaciones y sus condiciones de adecuación ambiental y minimización de impactos.

#### Uso dominante

- Uso Agrícola

#### Usos compatibles

- Vivienda aislada y familiar, siempre que sea legalización de una edificación existente, conforme las condiciones establecidas en el art. 228 del TRLOTUP.

- Actividades terciarias o de servicios, sujetas a declaración de interés comunitario conforme las condiciones establecidas en el art. 42.B) de estas normas, siempre que no supongan nuevas edificaciones o instalaciones.

Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Podrá exceptuarse el requisito de parcela mínima, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

#### Usos complementarios:

- Construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, cinegética o forestal y sus correspondientes actividades complementarias adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización, todo ello conforme las condiciones establecidas en el art. 58.d) de las presentes normas.

#### Usos incompatibles:

- Vivienda aislada y familiar de nueva creación.
- Almacenes vinculados a la actividad agrícola.
- Invernaderos permanentes.
- Balsas y embalses con obras de fábrica.
- Instalaciones de generación de energía renovable en el ámbito de la Infraestructura Verde.
- Actividades industriales y productivas.
- Explotación de canteras.
- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

### SECCIÓN TERCERA

## SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (ZRP-RI)

#### ART. 55. DEFINICIÓN

Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables, captaciones de agua y, en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico. Corresponde a la Zona Rural Protegida por Riesgos (ZRP-RI) según el Plan General Estructural.

#### ART. 56. PROTECCIÓN HIDRAULICA (SNU-PH)

1. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de **servidumbre para el uso público de cinco metros**, así como la zona de **policía de cauces de cien metros** de anchura desde el borde del cauce (art. 7, RD 849/1986), en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.
2. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.
3. No se permitirá en esta franja de terreno ningún tipo de edificaciones, instalaciones, transformaciones, movimientos de tierras y vertidos, requiriendo para cualquier actuación en el mismo el permiso previo de la Confederación Hidrográfica del Júcar o del organismo del que dependa el cauce.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

4. Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; el Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás disposiciones vigentes concordantes.

Además el presente Plan establece de manera expresa una **zona de protección de 50 metros de radio alrededor de todos los manantiales, los pozos o captaciones de agua** existentes, de manera que en esta zona queda prohibido cualquier uso que pudiera representar un riesgo para la contaminación de las aguas subterráneas y sobre-explotación del acuífero, especialmente la construcción de viviendas. En ella solo se permitirán, con carácter general, actuaciones de escaso potencial contaminante y que cuenten con las medidas correctoras que garanticen su no afección a los acuíferos.

**SECCIÓN CUARTA**

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN  
FORESTAL (ZRP-NA-1)**

**ART. 57. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA FORESTAL**

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación, comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiendo actuaciones que puedan perjudicar su desarrollo, identificada en el Plan General Estructural como Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA-1).

Abarca aquellos suelos de pendiente elevada, en cabecera de cuencas naturales y con vocación forestal, y que a su vez constituyen un referente paisajístico fácilmente identificable, en donde existen o sería deseable que existieran masas forestales permanentes.

El ámbito territorial de la zona de protección forestal queda reflejado en el plano de ordenación de calificación del suelo municipal.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En el caso de que esta zona se viera total o parcialmente afectada por incendios forestales, no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente valoración de reserva paisajístico-forestal.

**ART. 58. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL ZRP-NA-1**

Uso dominante

- Usos forestales y de esparcimiento público.

Usos compatibles

- Usos Agrícolas.
- Actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a regenerar zonas degradadas devolviéndoles su estado originario, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que teniendo como finalidad la consecución de energía u otro especial fin de interés público, su presencia no menoscabe la vegetación forestal y en general las condiciones causantes de su protección.

Usos complementarios:

- Actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético.

Usos incompatibles:

- Actuaciones que puedan alterar la vegetación natural excepto aquellas que sean necesarias para llevar a cabo su protección frente a incendios, mantenimiento y limpieza.
- Abancalamientos y movimientos de tierras que alteren el relieve natural originario del terreno o las condiciones naturales del paisaje.
- Vivienda aislada y familiar de nueva creación.
- Almacenes vinculados a la actividad agrícola.
- Invernaderos permanentes.
- Balsas y embalses con obras de fábrica.
- Instalaciones de generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.
- Explotación de canteras.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

**ART. 59. PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS**

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal, previa autorización de la Administración Forestal competente de la Generalitat, de acuerdo con la legislación forestal.
2. Se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre y en particular el Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Incendios Forestales, así como la Ley 7/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento de la Comunidad Valenciana, todo ello en orden a su prevención.
3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

**SECCIÓN QUINTA**

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN  
CORREDOR VERDE (ZRP-NA-2)**

**ART. 60. DEFINICIÓN**

El ámbito propuesto para esta protección se trata de la zona llana que se extiende alrededor de El Castellet, desde la delimitación noreste del Riu Albaida, hasta el Camí de Santa Ana y el barranco del Castellet hacia el oeste y entre el barranco de Escuriet y la zona de Font Amarga, por el sur, con el detalle que queda grafiado en los planos de ordenación.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ART. 61. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CORREDOR VERDE ZRP-NA-2**

Uso dominante

- Uso Agrícola.

Usos compatibles

- Actividades terciarias o de servicios, sujetas a declaración de interés comunitario conforme las condiciones establecidas en el art. 57 de estas normas, siempre que no supongan nuevas edificaciones o instalaciones.

Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Podrá exceptuarse el requisito de parcela mínima, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

Usos complementarios:

- Construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, cinegética o forestal y sus correspondientes actividades complementarias adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización, todo ello conforme las condiciones establecidas en el art. 58.d) de las presentes normas.

Usos incompatibles:

- Vivienda aislada y familiar de nueva creación.
- Almacenes vinculados a la actividad agrícola.
- Invernaderos permanentes.
- Balsas y embalses con obras de fábrica.
- Instalaciones de generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.
- Explotación de canteras.
- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**SECCIÓN SEXTA**  
**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ENTORNO DE BIC “EL CASTELLET” (ZRP-AF-1)**

**ART. 62. DEFINICIÓN Y AMBITO**

El ámbito territorial de esta zona de protección queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente del Plan General Estructural, abarcando los terrenos en los que se aúna la triple característica de valores culturales, forestales y paisajísticos, que lo hacen merecedor de la protección.

**ART. 63. ENTORNO BIC “EL CASTELLET” Y ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

La presente zona de protección, en lo que respecta al valor cultural, abarca los terrenos que alberguan el BIC denominado “El Castellet”, incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con número de anotación R-I-51-0010757, que cuenta con declaración genérica.

Alrededor de este elemento se define a su vez una zona de “entorno de BIC”, que abarca toda la loma completa de El Castellet, en la que será preceptivo para cualquier actuación el sometimiento a la inspección y autorización de la Consellería competente en protección del Patrimonio.

Se define a su vez un área de protección arqueológica en el entorno del yacimiento de El Castellet.

Será de aplicación para esta zona las limitaciones y prescripciones que al efecto contenga la legislación de protección de patrimonio.

**ART. 64. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ENTORNO DE BIC “EL CASTELLET” ZRP-AF-1**

Uso dominante





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- Usos forestales y de esparcimiento público.

##### Usos compatibles

- Agrícola existente, quedando expresamente prohibida la reconversión de secano a regadío, o la superficie existente forestal a uso agrícola
- Actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a regenerar zonas degradadas devolviéndoles su estado originario, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que teniendo como finalidad la consecución de energía u otro especial fin de interés público, su presencia no menoscabe la vegetación forestal y en general las condiciones causantes de su protección.

##### Usos complementarios:

- Actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal o cinegético.

##### Usos incompatibles:

- Vivienda aislada y familiar de nueva creación.
- Almacenes vinculados a la actividad agrícola.
- Invernaderos permanentes.
- Balsas y embalses con obras de fábrica.
- Instalaciones de generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.
- Explotación de canteras.
- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores con las excepciones, en materia de instalaciones e infraestructuras, recogidas en el art 33 Generalidades, de las presentes normas.

#### ART. 65. **PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS**

1. Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales. En todo caso, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal, previa autorización de la Administración Forestal competente de la Generalitat, de acuerdo con la legislación forestal.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

2. Se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre y en particular el Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Incendios Forestales, así como la Ley 7/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento de la Comunidad Valenciana, todo ello en orden a su prevención.
3. En ningún caso se permitirá la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

**SECCIÓN SÉPTIMA**

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN  
ECOLÓGICA FONT AMARGA (ZRP-AF-2)**

**ART. 66. AMBITO DE LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de la vegetación, así como de las singularidades geológicas y paisajísticas, quedan identificados en el plano de calificación de suelo no urbanizable, y la han hecho merecedora de la declaración de microreserva de flora.

**ART. 67. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA  
FONT AMARGA ZRP-AF-2**

1. Se deberá redactar un Plan Especial que regule los usos concretos, y actuaciones de gestión.
2. De acuerdo con la declaración de microreserva, a cuyas determinaciones está sujeto la presente calificación, se proponen las siguientes medidas y limitaciones:

Actuaciones de conservación: Instalación de un cartel informativo con recomendaciones, colocación y mantenimiento de los piquetes





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

perimetrales de la microrreserva, censo y seguimiento periódico de la población de *Limonium mansanetianum* y de *Serapias parviflora*, retirada periódica de basuras.

Limitaciones de uso: No se puede realizar en la microrreserva ninguna actividad que comporte la remoción del sustrato o un daño a las plantas, incluida la recolección de cualquiera tipo de material vegetal que tenga una finalidad diferente a la científica. Queda prohibido el vertido de basuras al interior de la microrreserva. Queda prohibido circular con vehículos por el interior de la microrreserva.

Prohibiciones generales: atendiendo al art.6 de la Orden 16/2013, de 25 de julio, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se declaran siete nuevas microrreservas de flora en la provincia de Valencia y se modifican las órdenes de declaración de microrreservas de flora de 4 de mayo de 1999, 6 de noviembre de 2000, 22 de octubre de 2002 y 24 de octubre de 2003:

- Queda prohibido salirse de los senderos o caminos existentes.
- Queda prohibida la captura o recolección de invertebrados y hongos.
- Queda prohibida la realización de señales con pinturas u otros materiales indelebles, a excepción de la señalización de senderos inscritos en el Registro Público de Senderos de la Comunidad Valenciana.

3. Cualquier elemento edificatorio que con finalidad didáctica o de conservación se autorice, deberá recabar la autorización o informe previo de la consellería competente en materia de medio ambiente, conforme a la legislación urbanística reguladora del suelo no urbanizable sujeto a algún grado de protección.

#### ART. 68. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

1. Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales que puedan producir por su toxicidad o por su





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

composición química y bacteriológica la contaminación de las aguas superficiales o profundas.

2. En el caso de que se autorice, previo informe de la conselleria competente en medio ambiente, algún elemento constructivo (aula de naturaleza, centro de interpretación, etc.), en la cual se originen aguas residuales requiriendo instalación de sistema de saneamiento por no poderse conectar a la red general del municipio, sólo podrá autorizarse un sistema de depuración adecuado del tipo minidepuradoras biológicas o de oxidación total, debiendo garantizarse en todo caso la preservación de las aguas subterráneas frente a la contaminación. No se permitirá en ningún caso la instalación de fosas sépticas.
3. Se prohíbe el depósito permanente o temporal de todo tipo de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno; salvo en los casos de limpieza de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### ART. 69. CAPTACIONES DE AGUA

1. Queda prohibida la apertura de pozos o captaciones de agua dentro de los límites de la zona de especial protección, salvo aquellas a realizar por la Confederación Hidrográfica del Júcar en el ámbito de sus competencias.
2. Las obras de cualquier tipo que se pudieran llevar a cabo en el entorno inmediato de las fuentes y manantiales deberán garantizar la permanencia de las mismas y respetarán su tipología tradicional. Los posibles aprovechamientos de sus aguas deberán garantizar igualmente el mantenimiento de un caudal de salida mínimo para el uso de las personas y de la fauna salvaje.
3. Se establece una zona de protección de 50 m de radio alrededor de las fuentes y manantiales, de manera que en esta zona queda prohibido cualquier uso que pudiera representar un riesgo para la contaminación de aguas subterráneas y sobreexplotación del acuífero. En esta zona





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

sólo se permitirán, con carácter general, actuaciones de escaso potencial contaminante y que cuenten con las medidas correctoras que garanticen su no afección a los acuíferos.

**ART. 70. PUBLICIDAD ESTÁTICA**

1. Se prohíben con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones.
2. En el ámbito se admitirán, únicamente, los indicadores de actividades, establecimientos y lugares que por su tamaño, diseño y colocación estén adecuados a la estructura ambiental donde se instalen, así como todos los de carácter institucional relacionados con el uso público y la gestión del ámbito territorial objeto de esta zona.

**ART. 71. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

1. El equipamiento público (banco, mesas, papeleras, talanqueras, pasamanos, etc.), las edificaciones que puedan autorizarse, u otros elementos introducidos por el hombre en el medio natural emplearán materiales o acabados cuyas características de color, brillo y textura presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico y no resulten especialmente llamativos, visibles o inusuales.
2. En general, se procurará el empleo de materiales naturales tales como la madera y la piedra. No obstante, si se requiere otro tipo de materiales, se procurará la integración cromática de los mismos con su entorno evitando el empleo de acabados con tonalidades saturadas o muy luminosas, que causen brillos o reflectancias, propias de los acabados metálicos.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

### **SECCIÓN OCTAVA**

## **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-3)**

#### **ART. 72. AMBITO DE LA PROTECCIÓN**

Comprende las vías pecuarias que atraviesan el término municipal en suelo no urbanizable, que están sujetas al cumplimiento de lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

#### **ART. 73. IDENTIFICACIÓN Y ANCHURAS LEGALES**

Las magnitudes de anchura legal y necesaria que se deben respetar en las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son, tal como se grafía en el plano de ordenación correspondiente, las siguientes:

1. Colada-Assagador del Rafol, localizada al oeste del término municipal:
  - con anchura legal de 3-4 metros;
  - longitud aproximada en metros = 4.000
2. Cañada Real de Castilla:
  - anchura de 75'22 metros, la mitad de esta anchura (37,61 m.) corresponde al término de Xàtiva;
  - longitud aproximada en metros = 300.

#### **ART. 74. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS ZRP-AF-3**

Las superficies calificadas como PCV- vía pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Así mismo, podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en arts. 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

No se permitirá en este tipo de suelo ningún tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

### **SECCIÓN NOVENA**

## **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (ZRP-AF-4)**

#### **ART. 75. AMBITO DE LA PROTECCIÓN**

Comprende el suelo situado entre la autovía A-7 y sus ramales de enlace, hasta la línea límite de edificación de los mismos, definidos por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y su desarrollo reglamentario.

El presenta ámbito queda sujeta a las limitaciones derivadas de las afecciones y servidumbres legales indicadas en el Capítulo 8 del Libro I de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **ART. 76. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS ZRP-AF-4**

##### Uso dominante

- Uso Agrícola

##### Usos compatibles

- Actividades terciarias o de servicios, sujetas a declaración de interés comunitario conforme las condiciones establecidas en el art. 41 de estas normas, siempre que no supongan nuevas edificaciones o instalaciones.

Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

2º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

##### Usos complementarios:

- Construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, cinegética o forestal y sus correspondientes actividades complementarias adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización, todo ello conforme las condiciones establecidas en el art. 42.B) de las presentes normas.

##### Usos incompatibles:

- Vivienda aislada y familiar.
- Almacenes vinculados a la actividad agrícola.
- Invernaderos permanentes.
- Balsas y embalses con obras de fábrica.
- Instalaciones de generación de energía renovable.
- Actividades industriales y productivas.
- Explotación de canteras.
- Resto de usos no indicados en los apartados anteriores.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**CAPITULO 7**  
**RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

**ART. 77. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA**

El planeamiento delimita suelo que, bien porque ya existe en él o bien porque se reserva para su obtención, se destina a implantar dotaciones de titularidad y uso público o equipamientos de titularidad privada, que por su función o relevancia contribuyen a la articulación del territorio y de la población.

XARXA PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURES I DOTACIONS PÚBLIQUES EXISTENTS		Classe de sòl	Administració pública titular
PCV	XARXA PRIMÀRIA		
PCV-0	Autovia A-7 València – Albacete	SNU	Estatat
PCV-1	CV-560 Carretera Poble Llarga Carrer - Diputació/Sant Domènch	SU - SNU	Diputació / Ajuntament
PCV-2	Camí de Santa Ana	SNU	Ajuntament
PCV-3A	CV-562 Carretera a Manuel i Senyera	SNU	Diputació
PCV-3B	CV-560a Carretera a Senyera	SNU	Diputació
PCV-4	CV-561 Carretera a S. Joan d'Enova	SNU	Diputació
PCV-6	CV-542 Carretera a Alberic	SNU	Diputació / Ajuntament
PCV-7	Travesia dels Motxals	SNU	Ajuntament
PCV-8A	Camí de la Via Morta (Sòl Urbà i Horts de Llevant)	SU-Suble-SNU	Ajuntament / G.V.
PCV-9	Camí de la Fillola (Font Amarga)	SNU	Ajuntament
PCV-10	FGV Valencia Villanueva de Castellón	SU - Suble - SNU	G.V.
PCV-11A	Ronda Sud	SU	Ajuntament
PCV-13	Camí Les Foies	SNU	Ajuntament
PCV-15	Camí Vell de la Poble Llarga	SNU	Ajuntament
PCV-16	Variant de la CV-560	SNU	Diputació
PCV-A	Eix Nord-Sud trama urbana	SU	Ajuntament
PCV-B	Eix Est-Oest I trama urbana	SU	Ajuntament
PCV-C1	Ronda Nord	SU	Ajuntament
PCV-D	Ronda l'Almenà - Raco de Cifre - Av. de Cuba	SU	Ajuntament
PCV-E	Ronda Monteolivete	SU	Ajuntament
PCV-F	Av. Blasco Ibáñez - Av. Estació	SU	Ajuntament
PCV-G	C/ Plà, C/ Virgilio Bernabeu	SU	Ajuntament
PCV-H	Eix Est-Oest II trama urbana	SU	Ajuntament
PCV-I	C/ La Sèquia - Argentina	SU	Ajuntament
PCV-J	C/ Remigi Sanchis	SU	Ajuntament
PCV-K	C/ Sector El Plà	SU	Ajuntament
	Via Pecuària: Colada del Ràfol, amplària legal 4-5 metres	SNU	Estatat
	Via Pecuària: Canyada Reial de Castilla, amplària legal 75 m.	SNU	Estatat





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Los elementos y terrenos que cumplen la función anterior constituyen una red unitaria que articula, conecta y proporciona los espacios y servicios más importantes para el territorio y la población.

Los elementos integrantes de la red primaria de infraestructuras y dotaciones públicas son los que aparecen grafiados en los planos correspondientes de red primaria, así como los que se relacionan en las siguientes tablas, en las que se diferencia los existentes, de los que se trata de reservas previstas para su obtención.

PQ	EQUIPAMENTS			Superficie (m2s)
PQE-1	Centre Ocupacional "B Castellet"	SU	Ajuntament	1.979
PQE-2	Guarderia	SU	Ajuntament	1.704
PQE-3	Teatre Ideal	SU	Ajuntament	553
PQE-4	Casa de la Cultura	SU	Ajuntament	920
PQE-5A	Inst. Batxillerat Vicent Gandia	SU	pública (G.V.)	7.293
PQE-6B	CEIP Severí Torres	SU	pública (G.V.)	9.500
PQE-7	Antic Cinema d'estiu California, part Nord	SU	Ajuntament	1.197
PQE-8	Església Parroquial Ntra.Sra. de la Assumpció	SU	Església Catòlica	976
PQD-9	Poliesportiu municipal	SU	Ajuntament	47.633
PQS-6A	Centre de Dia Severí Torres	SU	pública (G.V.)	4.015
PQS-10	Centre de Salut	SU	pública (G.V.)	1.765
PQS-11	Centre dels Nostres Majors	SU	Ajuntament	1.110
PQA-12A	Ajuntament, Casa Consistorial	SU	Ajuntament	415
PQI-13	Mercat municipal	SU	Ajuntament	1.112
PQI-14	Cementeri	SU	Ajuntament	10.482
PQI-15	Antiga Càmara Agrària	SU	Ajuntament	1.011
PQI-16	Estació FGV	SU	pública (G.V.)	223
PQI-17	Dipòsit aigua potable	SU	Ajuntament	362
PQI-18	Ecoparc	SU	Ajuntament	2.101
PQE-20	Auditori - Antic Cinema Rex	SU	Ajuntament	609
PQD-22	Piscina municipal	SNU	Ajuntament	5.572
PQM-23	Dotacional Múltiple	SU	Ajuntament	377
PQI-24	Col·lector general d'aigües pluvials nucli població	SU/Suble/SNU	Ajuntament	
PQI-25	Xarxa general suministrament aigua potable	SU/SNU	Ajuntament	
PQI-26	Col·lector general de clavegeram	SU/Suble/SNU	pública (G.V.)	
PQI-27	Subestació de transformació elèctrica	SNU	Iberdrola SA	13.672
PQI-28	EPSAR El Pla i reserva d'ampliació	SNU	Ajuntament	4.250
SUBTOTAL EQUIPAMENTS DE LA R.P. EXISTENTS				118.830

PV	ZONES VERDES			Superficie (m2s)
PVJ-1	Parc de L'Estació (art.24.1.c LOTUP)	SU	Ajuntament	11.518
PVJ-2	Ronda Sur-Cementeri (art.24.1.c LOTUP)	SU	Ajuntament	2.322
SUBTOTAL PARCS URBANS EXISTENTS				13.840





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS DE LA XARXA PRIMARIA PENDENTS D'OBTENCIÓ		Classe de sòl	Titularitat actual		Sup. Total (m2s)
			Pública	Privada	
PCV	XARXA VIARIA				
PCV-C2	Ronda Nord Accés Horts de Llevant	SU			1.447
PCV-5	Vial accés Institut Vicent Gandia	S.Uble.		1601	1.601
PCV-8B	Via Morta (tram intermig)	SU / S.Uble.	Ajunt./Estatal	Privada	---
PCV-8C	Via Morta (tram Sudest)	SU/S.Uble./SNU	Ajunt./Estatal	Particular	---
PCV-8D	Via Morta (tram Nord)	S.Uble.	Estatal	Particular	---
PCV-11B	Semivial Ronda Sud	S.Uble.		4.219	4.219
PCV-12	Acces Camí Santa Ana	SNU	671	4.581	5.252
PCV-14	Ronda Est	S.Uble.		6.547	6.547
	Ruta Verda de la Via Morta	SNU	Estatal		
	SUBTOTAL RESERVA XARXA VIARIA PRIMÀRIA			16.948	19.066
PQ	EQUIPAMENTS				
PQE-5B	Ampliació Institut Vicent Gandia	S.Uble.		10.122	10.122
PQE-6D	CEIP Severí Torres Zona 3 (reserva el sòl urbà)	SU		65	65
PQE-6E	CEIP Severí Torres Zona 4 (reserva el sòl urbà)	SU		2.466	2.466
PQD-21	Camp de futbol (C/ Virgilio Bernabeu)	SU		6.495	6.495
PQA-12B	Ampliació Ajuntament (actual Sèquia Escalona)	SU		426	426
	SUBTOTAL RESERVA EQUIPAMENTS DE LA X.P.			19.575	19.575
PV	ZONES VERDES				
PVP-1	Parc Riu Albaida (art.24.1.c LOTUP)	S.Uble		36.927	36.927
	SUBTOTAL RESERVA ZONES VERDS DE LA X.P.			36.927	36.927
	TOTAL SÒL DE RESERVA DOTACIONAL			73.450	75.568

Las condiciones de edificabilidad para todas las parcelas de uso Educativo público serán, eximiéndoles de cualquier otro, las establecidas en el art. 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya. Así mismo, será de obligado cumplimiento para estas parcelas las normas derivadas del estudio acústico indicadas en el art. 25 de las presentes normas urbanísticas.

#### ART. 78. COMPUTO DE LA RED PRIMARIA

A efectos de verificar el cumplimiento de los estándares globales mínimos exigibles, se estará a lo dispuesto en las reglas establecidas en el art. 24 del TRLOTUP. Así mismo, computarán en la red secundaria todos los elementos de la Red Primaria de este Plan General, en los que además concurren las condiciones mínimas que a estos efectos establece el art. 36 y el Anexo IV





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

del TRLOTUP en relación a su apartado III.7, relativo a las normas para el cómputo de estándares.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 8

### TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

---

#### ART. 79. DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES

En esta categoría se agrupan los suelos que sirven de soporte y protección a la red de comunicaciones básica del municipio, así como a la plasmación de las áreas de servidumbre y afección de los bienes de dominio público o sujetos a legislación reguladora de la materia para su mejor protección o funcionalidad, no constituyendo realmente una superficie concreta según tipos, sino una regulación específica y protectora del bien que se añade a la de la clasificación del suelo por el que discurren.

Su delimitación expresa se refleja en el plano de servidumbres legales. Para todos los casos su límite y regulación es resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Protección de vías pecuarias
- Protección y reserva de la red viaria
- Protección del sistema ferroviario

#### ART. 80. PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS

1. La protección de estos bienes de dominio público queda regulada en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en los Reglamentos que la desarrollen.
2. Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.
3. Las superficies calificadas como PCV- vía pecuaria, se destinarán al tránsito ganadero. Así mismo, podrá ser destinada a otros usos





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en arts. 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

4. Las magnitudes de anchura legal y necesaria que se deben respetar en las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son, tal como se grafía en el plano de ordenación correspondiente, las siguientes:
  - a) Colada-Assagador del Rafol, localizada al oeste del término municipal:
    - con anchura legal de 3-4 metros;
    - longitud aproximada en metros = 4.000
  - b) Cañada Real de Castilla:
    - anchura de 75'22 metros, la mitad de esta anchura (37,61 m.) corresponde al término de Xàtiva;
    - longitud aproximada en metros = 300.
5. No se permitirá en este tipo de suelo ningún tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.
6. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la correspondiente Dirección Territorial, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

#### ART. 81. PROTECCIÓN Y RESERVA DE LA RED VIARIA

1. La principal infraestructura viaria existente en el término es la siguiente:







#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

- A-7 Autovía de Levante, del Ministerio de Fomento, y vial de servicio unidireccional.
  - CV-560, carretera de la Pobla Llarga a Navarrés por Sumacárcer, de la Diputación de Valencia.
  - CV-560a, carretera a Senyera, de la Diputación de Valencia.
  - CV-562, carretera a Manuel y Senyera, de la Diputación de Valencia.
  - CV-561, carretera a Sant Joan d'Enova, de la Diputación de Valencia.
  - CV-542, carretera a Alberic, de la Diputación de Valencia.
2. La legislación de aplicación para las carreteras de la Comunidad Valenciana es la siguiente:
- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOGV 30-12-05).
  - Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana, Decreto 23/95 de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano.
3. Se establecen según esta normativa las siguientes zonas de servidumbre y limitaciones a la propiedad, para las carreteras cuya titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana y Diputación de Valencia, y que discurren por nuestro término municipal, correspondientes a las "restantes carreteras" que *no* son autopistas, autovías y vías rápidas, carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica:

Zona de dominio público: Terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de **3 metros** a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: Espacio delimitado por dos líneas situadas a **25 metros** desde la línea exterior de la calzada más próxima, *excepto cuando exista plan o proyecto debidamente aprobado que recoja otra anchura*, como la de 18 metros derivada de la situación anterior a la modificación por la Ley 10/2005 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

A este respecto, será de aplicación la zona de protección de 18 metros derivada de la aprobación autonómica de los siguientes documentos, en su ámbito espacial de aplicación:

TIPO DE PLAN	TITULO	TRAMO CARRETERA AFECTADO	APROBACION DEFINITIVA
HOM	Homologación Sector "Sudoest"	Travesía de la CV-560 a su paso por el casco urbano.	<b>20/10/1997 Cons.</b> (DOGV 25/03/1998)
HOM	Homologación Sector "El Pla"	Tramo de la CV-560 lindante con el sector, zona de protección que se desarrolla al sur de la carretera (18 m), y por tanto interior al sector ya ejecutado.	<b>20/06/2000 CTU</b> (DOGV 22/08/2000)
HOM	Homologación Sector "Monteolivet"	Travesía de la CV-560 lindante con el sector, zona de protección que se desarrolla al Sur de la carretera, y por tanto interior al sector, ya ejecutado. Variante de la CV-560, zona de protección (18 m.) hacia el Norte, interior al sector, ya ejecutado.	<b>12/09/2000 Cons.</b> (DOGV 6/11/2000)
HOM	Homologación modificativa y Plan Parcial sector industrial "El Pla II"	Tramo de la CV-560 lindante con el sector, zona de protección (18 m.) que se desarrolla al sur de la carretera, y por tanto interior al sector, ya ejecutado.	<b>29/1/2004 CTU</b> (DOGV 2/7/2004)

La zona de protección de la variante CV-560, es de 25 metros, excepto en puntos concretos lindantes con suelo urbano, tal como se refleja en los planos de ordenación.

En la *zona de dominio público* de estas carreteras de la Comunidad Valenciana, no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

En las *zonas de protección* de las carreteras de la Comunidad Valenciana no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En la *zona de protección* podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la *zona de protección* de las carreteras de la Comunidad Valenciana, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

4. La legislación de aplicación para las carreteras del Estado es la siguiente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE núm. 234, de 30-9-15).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23-9-94).

5. De acuerdo con la legislación anterior, y para la carretera que nos ocupa A-7, Autovía de Levante, del Ministerio de Fomento, y vial de servicio unidireccional, que tiene la categoría de autovía, se establecen las siguientes limitaciones, en función de las zonas de dominio público, servidumbre o afección, que son las siguientes:

Zona de dominio público: Terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **8 metros** a cada lado de la autovía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno situadas a un lado y al otro de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **25 metros** en autovías, medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno situadas a un lado y al otro de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **100 metros** en autovías, medidas desde las citadas aristas.

Línea límite de edificación: Consiste en dos líneas situadas a un lado y al otro de la carretera, situadas a una distancia de **50 metros** en autovías, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente desde las citadas aristas.

En la *zona de dominio público* de esta carretera del Estado, sólo se pueden realizar obras o instalaciones previa autorización del Ministerio (actualmente el Ministerio de Fomento), cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

En las *zonas de servidumbre* de esta carretera estatal, no se permiten obras ni usos, excepto aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio. Tampoco se permite la realización de cerramientos o la colocación de obstáculos que impidan el acceso a esta zona.

Por el contrario, pueden autorizarse el almacenamiento de materiales, estacionamiento de vehículos y el paso de conducciones (de agua, electricidad, etc.). Si en ella existe un edificio construido, sólo se permiten obras de reparación, pero no de aumento de volumen o consolidación.

En la *zona de afección*, cualquier tipo de obra e instalaciones, el cambio de uso o destino de las mismas, plantar o talar árboles, precisa de la autorización del Ministerio. En las construcciones e instalaciones existentes sí es posible realizar obras de reparación y mejora, con autorización, pero, en ningún caso, obras de aumento de volumen o de incremento del valor de expropiación.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

El suelo entre la *línea límite de edificación* y la zona de afección es edificable de acuerdo con el planeamiento. En el suelo comprendido entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, no se permiten construcciones de obra fija, pero sí instalaciones ligeras y desmontables, todo ello de acuerdo con las especificaciones del art. 87 del Reglamento General de Carreteras.

7. En todo caso, las infraestructuras viarias adoptarán las medidas correctoras necesarias para dar cumplimiento a las condiciones previstas en el art. 25 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### ART. 82. PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO

1. La línea ferroviaria que penetra en el término municipal es la línea 1 de FGV de Bétera a Villanueva de Castellón, teniendo en la población su estación final de línea.

2. Dado que esta línea es de titularidad de la Comunidad Autónoma Valenciana, le es de aplicación la siguiente legislación sectorial en materia de ferrocarriles:

- Ley 16/1987, de 30 de julio, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE núm. 182, de 31-7-97).
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE núm. 241, de 8-10-90).

3. De acuerdo con la legislación anterior, y para la línea que nos ocupa, se establecen las siguientes limitaciones, en función de las zonas de dominio público, servidumbre o afección, que son las siguientes:

La zona de dominio público está integrada por los terrenos ocupados por la vía férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de terreno de **8 metros** de anchura (en suelo urbanizable y suelo no urbanizable) o de **5 metros** (en suelo urbano), reducible a 2 metros excepcionalmente, a ambos lados de la plataforma, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

A efectos de identificación de la arista exterior de la explanación, ésta suele estar a una distancia de 3'30 metros, como mínimo, respecto del eje del carril más cercano. Como ambos carriles están situados a un metro de separación uno del otro, la explanación suele ocupar, como mínimo una franja de 7'60 metros de anchura.

En la zona de dominio público sólo se permiten obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario, previa autorización del organismo titular del mismo.

La zona de servidumbre está formada por sendas franjas de terreno a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de **20 metros** (en suelo urbanizable y suelo no urbanizable) o de **8 metros** (en suelo urbano).

En ella, no se permite la realización de nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo casos excepcionales y previa autorización.

La zona de afección está formada por sendas franjas de terreno a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de **50 metros** (en suelo urbanizable y suelo no urbanizable) o de **25 metros** (en suelo urbano).

En la zona de afección se debe recabar autorización de la empresa titular de la línea, para cualquier obra de edificación y reedificación, instalaciones fijas o móviles, el cambio de uso o destino, plantar o talar árboles, o que impliquen limitaciones al servicio ferroviario.

#### ART. 83. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El sistema público de saneamiento y depuración del P.I. El Pla II (PQI-28), cuya zonificación corresponde a ZRC-AG-1, garantiza la exclusión de los usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos en el ámbito de su de protección.





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

En todo caso se establecen las siguientes servidumbres:

- a) La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.
- b) La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:
  - Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.
  - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus instalaciones anexas.
  - Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 9

### CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN APLICABLES

#### ART. 84. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

De acuerdo con el art. 72.4.a) del TRLOTUP, “*el área de reparto es el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.*”

Siguiendo los criterios para su delimitación establecidos en el art. 32 del TRLOTUP, se determinarán las áreas de reparto del término municipal, distinguiendo los siguientes supuestos:

- Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado
- Áreas de Reparto uniparcelarias
- Áreas de Reparto en suelo urbanizable

El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión del Plan de Ordenación Pormenorizada tendrá carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función, en su caso, de la determinación de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

Así mismo, se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso y tipología aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documento de gestión.







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**ART. 85. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

En suelo urbano no consolidado, se delimitarán áreas de reparto de acuerdo con lo establecido en el art. 79 del TRLOTUP, no adscribiéndose suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural.

Siguiendo el criterio del art. 79.3 del TRLOTUP, para el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad, y el área de reparto deriva de su correspondiente unidad de ejecución.

**ART. 86. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

1.El método escogido para establecer las áreas de reparto en suelo urbano consolidado se acoge al art. 80 del TRLOTUP, de tal modo que la delimitación de las mismas se presume implícitamente efectuada por aplicación directa de las reglas que establece el artículo 80 del TRLOTUP, quedando los aprovechamientos tipo directamente determinados por ley.

Esto supone que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización integrará un área de reparto. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

En estas áreas de reparto, el aprovechamiento urbanístico subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación– coincide con el aprovechamiento tipo, que en este caso por tratarse de áreas de reparto uniparcelarias coincide con el aprovechamiento objetivo que derive de la regulación de las distintas ordenanzas.

2. Asimismo se podrá acordar la sujeción del suelo urbano consolidado al régimen de las Actuaciones Integradas con motivo de la apertura de una calle o ejecución de otra obra pública similar por parte de la Administración que





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

convierta en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruínosa o manifiestamente inadecuada.

En este caso no será necesaria la delimitación de Unidad de Ejecución, procediéndose a la cesión y equidistribución del viario, así como al reparto de los costes de urbanización en proporción a los aprovechamientos objetivos de las parcelas afectadas, sin alteración de los aprovechamientos subjetivos de sus titulares.

**ART. 87. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE**

Las áreas de reparto en suelo urbanizable de los nuevos sectores creados por el plan general comprenden un sector completo y suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada, de acuerdo con el criterio estipulado en el art. 79.1 del TRLOTUP.

El Plan de Ordenación Pormenorizada determinará las áreas de reparto suficientes, que comprenderán al menos un sector y los elementos de la red primaria adscritos a cada una de estas áreas.

En todo caso, el Plan de Ordenación Pormenorizada adscribirá a cada Área de Reparto los suelos de la Red Primaria en proporción tal que se asegure una diferencia menor al 30 % respecto del menor valor de aprovechamiento tipo, con el mismo uso global y similar densidad.

**ART. 88. CONTRIBUCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AL PAGO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN EN LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN**

La administración competente, y en su caso, el Ayuntamiento, de conformidad con el art. 82 del TRLOTUP, así como en la vigente legislación estatal, recibirá los excedentes de aprovechamiento resultado de las cesiones obligatorias con destino a patrimonio público de suelo, libre del pago de cargas de urbanización.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**CAPITULO 10**

**CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDA A  
REGÍMENES DE PROTECCIÓN**

---

**ART. 89. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

A fin de cumplir con los mínimos regulados de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública, y conforme lo establecido en el art. 33 del TRLOTUP, se plantean los siguientes porcentajes a prever en las actuaciones de urbanización, de acuerdo con la distribución por sectores y unidades de ejecución:

- a) El 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.
- b) El 15 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.
- c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 11

### IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### ART. 90. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan General mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

1. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General Estructural en Suelo Urbano, se tramita por procedimiento simultáneo previsto en el art. 62 del TRLOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada. Para este mismo ámbito se podrán redactar Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. El desarrollo de los Suelo Urbanizables podrá desarrollarse mediante Planes Parciales, cuyo ámbito mínimo será el de un Sector.
3. En el ámbito del Suelo No Urbanizable, se deberán desarrollar los siguientes instrumentos de planeamiento:

A. Específicamente, la ordenación pormenorizada de las Actuaciones de Minimización de Impactos en la Zona de Ordenación Estructural ZRC-AG-2, Zona Rural Común Agropecuaria, se definirá mediante un Plan Especial de Minimización de Impactos regulado en los artículos 228 y siguientes del TRLOTUP.

La ordenación estructural incluye la delimitación del ámbito de la actuación integrada de minimización de impactos, sin perjuicio de que el perímetro exacto de la actuación pueda sufrir modificaciones y concretarse en la ordenación pormenorizada.

El Plan Especial incluirá el perímetro exacto de la actuación, la red de servicios urbanísticos y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran





#### PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

necesarias, las edificaciones existentes, así como las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización.

Así mismo, el Plan definirá las condiciones bajo las cuales será posible la minimización de impactos territoriales generado por edificaciones aisladas. Del mismo modo, establecerán el procedimiento administrativo de tramitación de estos expedientes, todo ello conforme lo previsto en el art. 229 del TRLOTUP y sus posteriores modificaciones.

#### ART. 91. ESTUDIOS DE DETALLE

En orden a lo dispuesto en el art. 41 del TRLOTUP, el Plan General prevé la actuación urbanística mediante Estudios de Detalle, en los siguientes supuestos y ámbitos:

- a) En todo el suelo urbano y urbanizable, se prevé la redacción de éstos con las finalidades previstas en el art. 41 del TRLOTUP.
- b) En las zonas consolidadas por la urbanización en suelo urbano, donde el sistema de ordenación sea por "Alineación a Vial" se permite la redacción de estudios de detalle a fin de retranquear la edificación respecto a la alineación. En este caso, el estudio de detalle deberá plantear el mismo tratamiento para lienzos o lados completos de manzana, planteando un mínimo de retranqueo de 2 metros. Sin embargo, no se permitirá con este fin la redacción de Estudios de Detalle en la zona de núcleo histórico ni ampliación de casco.

Los promotores de estudios de detalle que fijen alineaciones de vial o interiores, o cualquier otro parámetro de la ordenación, deberán aportar al mismo un Plano Refundido de la Ordenación Pormenorizada sobre el soporte documental del Plan General.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## TITULO II.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

**CAPITULO 1**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

---

**D.T. 1ª. VIGENCIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN**

En tanto no esté aprobado y vigente el Plan de Ordenación Pormenorizada, desde el momento de la aprobación y vigencia del presente Plan General Estructural, será de aplicación la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Castellón, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 31 de enero de 1.989, sus modificaciones puntuales e instrumentos de planeamiento de desarrollo, en todo aquello que no contradiga el presente Plan General Estructural.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE VILLANUEVA DE CASTELLÓN

## CAPITULO 2

### DISPOSICIONES FINALES

---

#### D.F. 1ª. DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

La aprobación definitiva del Plan General Estructural supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Castellón, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 31 de enero de 1.989, así como todas sus modificaciones puntuales e instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Castelló, noviembre de 2023

María Jesús Gozalvo Zamorano  
Arquitecto

José Juan Oliva Martí  
Arquitecto

