



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN PARCIAL R5-A  
“Manzana M2”**

**OROPESA DEL MAR**



## INDICE

### A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

#### Memoria Informativa.

##### 0.- Antecedentes.

##### 1.- Objeto y alcance de la modificación propuesta.

##### 2.- Legislación aplicable

##### 3.- Condiciones del territorio.

##### 3.1.- Características naturales del territorio.

##### 3.2- Condiciones institucionales.

##### 3.2.1.- Planeamiento Urbanístico vigente.

##### 3.2.2.- Afecciones impuestas por la Normativa sectorial.

#### Memoria justificativa.

##### 4.- Descripción y justificación de la modificación propuesta

##### 5.- Determinaciones de ordenación pormenorizada y adecuación a la ordenación estructural.

#### Anexo.

##### Vistas de la Propuesta en tres dimensiones.

#### Planos de información

##### I-1.- Situación de los terrenos en el PGOU

##### I-2.- Ordenación pormenorizada vigente, zonas de ordenación

**B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

Normas urbanísticas.

Planos de ordenación

O-1A.- Calificación del suelo y Zonas de ordenación

Anexo.

Texto refundido de las Normas Urbanísticas del Sector R5-A incluyendo la presente modificación.

## A. - PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

### MEMORIA INFORMATIVA

#### 0.- Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oropesa fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón mediante acuerdo de 29 de Junio de 1.982.

Con ocasión de la tramitación de la Modificación Puntual del Sector Noroeste del PGOU, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acordó la necesidad de presentar un Texto Refundido del PGOU, que incorporara las modificaciones efectuadas hasta esa fecha. Esto se llevó a efecto por el Ayuntamiento y el citado Texto Refundido del PGOU fue definitivamente aprobado por la citada Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón mediante acuerdo de 9 de Junio de 1999.

El PGOU contemplaba una zona de suelo urbanizable no programado SUNP R-5A. Durante el procedimiento seguido en la tramitación del sector R5-A se produjo la aprobación de la Homologación 'Área Amplaries', que incluye entre otros sectores el que se denominó R5-A Amplaries (que dispuso de homologación y cédulas de urbanización).

En fecha 13-05-2002 (B.O.P nº 112 de 17-09-2002) se aprueba definitivamente el plan parcial R5-A (area homologada 26/6/01).

El Ayuntamiento de Oropesa, en acuerdo plenario de 13 de marzo de 2008, requiere al Agente Urbanizador a redactar el Documento Refundido Abril de 2008 que recoja además, las modificaciones y correcciones de errores hasta esa fecha, incluyendo la modificación del emplazamiento de las parcelas S.RD1 y M14 14A.

La Revisión del Plan General, actualmente en tramitación, asume la calificación y ordenación aprobada con anterioridad para dicha zona.

## 1.- Objeto y alcance de la modificación propuesta.

La presente Modificación tiene por objeto proponer una configuración volumétrica diferente para la manzana M2 sin alterar ningún otro parámetro urbanístico.

La mercantil Construcciones Castellón 2000 S.A.U., redacta el presente documento modificativo. A ello le habilita el artículo 94 en relación con el 88 y 90 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) que establece que los promotores particulares pueden formular documentos de planeamiento de desarrollo. Según el artículo 91, corresponderá al Ayuntamiento su aprobación definitiva al no modificar la ordenación estructural.

## 2.- Legislación aplicable

La normativa básica aplicable a la presente modificación puntual del PGOU está constituida por:

1.- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV).

2.- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTTPP).

3.- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

4.- Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

5.- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

6.- Real Decreto Legislativo 2/08, 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

7.- Plan General de Oropesa del Mar.

### 3.- Condiciones del territorio.

#### 3.1.- Características naturales del territorio.

La zona objeto de modificación se han descrito en el apartado precedente y su situación y características son las siguientes:

La manzana M2 del Plan Parcial “R-5A Amplaries” tiene una superficie de 15.356,74 m<sup>2</sup>, siendo sus límites los establecidos por el propio Plan y conformados por los siguientes límites:

- Al Norte, Vial Dos Sector R5a (red secundaria).
- Al Sur, Calle Camilo José Cela (red secundaria).
- Al este, Vial privado y zona verde la separan de la Avenida de Barcelona.
- Al oeste, Avenida Central, (Vial S.RV-1 de la red secundaria).

El Plan identifica este área como Suelo Urbano residencial Res-3.

El ámbito se sitúa al norte del municipio de Oropesa del Mar, inmerso en la trama de suelo urbano residencial y hotelero de les Amplàries.

#### 3.2- Condiciones institucionales.

##### 3.2.1.- Planeamiento Urbanístico vigente.

En el Plan General de Oropesa se destina el suelo del Sector R5 a uso predominante residencial. Los documentos de desarrollo del sector, Homologación y Plan Parcial han establecido la ordenación pormenorizada en 14 manzanas (M1 a M-14), siendo la manzana M2 el ámbito objeto de la presente modificación y tiene una calificación urbanística de residencial Res-3 con una superficie de 15.356,74 m<sup>2</sup> y una edificabilidad asignada de 28.132,01 m<sup>2</sup>t .

El Plan Parcial dispone para la mencionada manzana M2 (RES-3) las siguientes Normas Urbanísticas particulares:

## **II.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RES-3.**

### **II.2.1.-AMBITO DE APLICACIÓN.**

*Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas RES-3. Esta zona ocupa una superficie total de 81.050,97 m<sup>2</sup>s.*

### **II.2.2.-CONDICIONES DE USO.**

#### **a) Uso Característico:**

*- Vivienda en todas su categorías.*

#### **b) Usos Compatibles:**

- Hotelero.*
- Deportivo.*
- Aparcamientos.*
- Sanitario.*
- Docente excepto las categorías F y G.*
- Espacio Libre.*
- Almacenes.*
- Oficinas.*
- Religioso.*
- Salas de Reunión.*
- Servicios Administrativos en sus categorías A y B.*
- Sociocultural.*
- Comercial*
- Espectáculo recreativo.*

#### **b) Usos Prohibidos:**

*- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados al uso residencial.*

### **II.1.3.-CONDICIONES DE EDIFICACION.**

#### **a) Tipología de la Edificación:**

*Edificación abierta. Tipología edificatoria definida por los parámetros enumerados a continuación.*

#### **b) Altura máxima de los edificios:**

- El número máximo de plantas sobre rasante se establece en diez (10).
- El número máximo de plantas sobre rasante en el uso Hotelero se establece en doce (12).
- La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc=5,50+3,30 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

- Alturas máximas de cornisa:

0 Plantas	5,50 m
1 Planta	8,80 m
2 Plantas	12,10 m
3 Plantas	15,40 m
4 Plantas	18,70 m
5 Plantas	22,00 m
6 Plantas	25,30 m
7 Plantas	28,60 m
8 Plantas	31,90 m
9 Plantas	35,20 m
10 Plantas	38,50 m
11 Plantas	41,80 m

Se permite sobrepasar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebase la altura máxima.

**c) Sótanos y Semisótanos:**

Se permiten.

**d) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 3.500 m<sup>2</sup> de suelo neto, con un círculo inscrito mínimo de 30 metros de diámetro. Estas parcelas no se podrán dividir, pero sí agregarse a otras, formando una parcela resultante mayor.

**e) Ocupación Máxima:**

La ocupación máxima de la parcela será el 70%.

**f) Edificabilidad Máxima:**

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad neta especificado para cada manzana. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante.

**g) Coeficiente de Edificabilidad Neta:**

El Índice de Edificabilidad Neta es de 1,8319 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la zona RES-3.

**h) Separación de lindes:**

- La separación mínima de la edificación principal a cualquiera de sus lindes será como mínimo de 5 metros.



- *La separación mínima entre fachadas de edificaciones dentro de una misma parcela será de  $(h + h') / 4$ , siendo  $h$  la altura de cornisa de una de las edificaciones separadas y  $h'$  la altura de la otra edificación, con un mínimo de 6 metros.*
- *La separación mínima de fachadas a los lindes de propiedades vecinas será de  $h/4$  siendo  $h$  la altura de cornisa de la edificación.*
- *Podrán adosarse a los lindes edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.).*
- *Asimismo podrán adosarse edificaciones dentro de una misma parcela.*
- *Podrá utilizarse la parte de la parcela no ocupada por edificación para establecer servicios o zonas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportivo - recreativa.*

**i) Alineaciones y rasantes:**

*Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación.*

**j) Servicios:**

*La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.*

**k) Accesos:**

*La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial, pudiendo ejecutarse simultáneamente edificación y urbanización en las condiciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.*

**l) Aparcamientos:**

- *En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de edificación de otros usos. Serán plazas de 2,20 x 4,50m, ó 3,30 x 4,50m en caso de plazas para minusválidos.*
- *Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.*

**m) Piscinas:**

- *Se autorizan las piscinas. En el caso de que no se incluyan en el proyecto de edificación, se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia Municipal.*
- *La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.*

### 3.2.2.- Afecciones impuestas por la Normativa sectorial.

La única afección que cabe citar es la supone el Cauce del Río Chinchilla (Ley de Aguas 29/85, Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/86 y Ley de Ordenación del Territorio 6/89).

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 4.1.- Descripción y justificación de la modificación propuesta

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial “R5-A (Área Homologada)” pretende únicamente cambiar la forma de la edificación a implantar en la parcela que queda sin edificar, en la manzana M2.

La idea perseguida es liberar espacio en planta baja para servicios comunes, materializando la edificabilidad que le corresponde en altura, haciendo hincapié en que con la misma no se alteran los parámetros actuales de edificabilidad ni volumetría total de la manzana M2, y por tanto no se afecta la equidistribución de aprovechamientos del Proyecto de Reparcelación aprobado.

Esta modificación permitirá romper la monotonía tipológica que tiene la zona permitiendo la implantación de un volumen de carácter singular.

El alcance de la modificación, se limita a la creación de una ordenanza específica (RES-6) para la manzana M2 que es idéntica a la vigente (RES-3) salvo en el epígrafe **b) Altura máxima de los edificios** en el que el número máximo de plantas sobre rasante pasa a ser de veinticinco (25), (con la consiguiente variación en las alturas de cornisa) y **h) Separación de lindes**, en el que se adecúa en consecuencia la separación mínima de fachadas a los lindes de propiedades vecinas a h/8 y se flexibiliza la distribución de los edificios dentro de la manzana por el efecto de mancomunar los lindes.

En las imágenes del anexo puede apreciarse el cambio morfológico que supone la modificación.

#### 4.2.- Determinaciones de ordenación pormenorizada y adecuación a la ordenación estructural.

La presente modificación puntual del Plan Parcial R5-A tan solo afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada y no afecta en ningún modo a la ordenación estructural.

Por ello y según el artículo 57 de la LUV y el 121.3 del ROGTU, corresponde al Ayuntamiento de Oropesa la aprobación definitiva de la presente modificación.

La modificación se centra en definir la tipología edificatoria que se pretende implantar en una manzana concreta, simplemente se crea una nueva zona de ordenación con unas nuevas condiciones limitativas del volumen o altura, en desarrollo de la ordenación estructural definida en el PGOU. (Determinaciones de ordenación pormenorizada – Art. 60.1 LUV, Arts. 125 y 120.1.f del ROGTU)

En la modificación de esta área no se altera la edificabilidad y por tanto no supone un incremento poblacional, lo que hace innecesaria la justificación de la suficiencia de la red primaria. Tanto el estándar global de zonas verdes como el de parque público de red primaria previstos no se ven afectados por la modificación.

Asimismo, la modificación no altera los usos, ni las superficies y aprovechamientos inicialmente previstos para la manzana M2, ni conlleva acumulación de volúmenes.

VISTAS EN TRES DIMENSIONES



Edificación con la ordenanza actual



Edificación con la ordenanza modificada

## **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

### **NORMAS URBANÍSTICAS.**

Se añade una nueva Zona de calificación urbanística, RES-6 con las siguientes condiciones particulares:

#### **II.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RES-6.**

##### **II.6.1.-AMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **RES-6**. Esta zona coincide con la manzana M2 y ocupa una superficie de 15.356,74 m<sup>2</sup>s.

##### **II.3.2.-CONDICIONES DE USO.**

###### **a) Uso Característico:**

- Vivienda en todas su categorías.

###### **b) Usos Compatibles:**

- Hotelero.
- Deportivo.
- Aparcamientos.
- Sanitario.
- Docente excepto las categorías F y G.
- Espacio Libre.
- Almacenes.
- Oficinas.
- Religioso.
- Salas de Reunión.
- Servicios Administrativos en sus categorías A y B.
- Sociocultural.
- Comercial
- Espectáculo recreativo.

###### **b) Usos Prohibidos:**

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados al uso residencial.

**II.3.3.-CONDICIONES DE EDIFICACION.****a) Tipología de la Edificación:**

Edificación abierta. Tipología edificatoria definida por los parámetros enumerados a continuación.

**b) Altura máxima de los edificios:**

- El número máximo de plantas sobre rasante se establece en veinticinco (25).
- La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc=5,50+3,30 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

- Alturas máximas de cornisa:

0 Plantas	5,50 m
1 Planta	8,80 m
2 Plantas	12,10 m
3 Plantas	15,40 m
4 Plantas	18,70 m
5 Plantas	22,00 m
6 Plantas	25,30 m
7 Plantas	28,60 m
8 Plantas	31,90 m
9 Plantas	35,20 m
10 Plantas	38,50 m
11 Plantas	41,80 m
12 Plantas	45,10 m
13 Plantas	48,40 m
14 Plantas	51,70 m
15 Plantas	55,00 m
16 Plantas	58,30 m
17 Plantas	61,60 m
18 Plantas	64,90 m
19 Plantas	68,20 m
20 Plantas	71,50 m
21 Plantas	74,80 m
22 Plantas	78,10 m
23 Plantas	81,40 m
24 Plantas	84,70 m
25 Plantas	88,00 m

Se permite sobrepasar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable en la zona que rebase la altura máxima.

**c) Sótanos y Semisótanos:**

Se permiten.

**d) Parcela Mínima:**

La parcela mínima edificable será de 3.500 m<sup>2</sup> de suelo neto, con un círculo inscrito mínimo de 30 metros de diámetro. Estas parcelas no se podrán dividir, pero si agregarse a otras, formando una parcela resultante mayor.

**e) Ocupación Máxima:**

La ocupación máxima de la parcela será el 70%.

**f) Edificabilidad Máxima:**

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad neta especificado para cada manzana. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante.

**g) Coeficiente de Edificabilidad Neta:**

El Índice de Edificabilidad Neta es de 1,8319 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para la zona RES-6.

**h) Separación de lindes:**

- La separación mínima de la edificación principal a cualquiera de sus lindes será como mínimo de 5 metros.
- La separación mínima entre fachadas de edificaciones dentro de una misma parcela será de  $(h + h') / 8$ , siendo h la altura de cornisa de una de las edificaciones separadas y h' la altura de la otra edificación, con un mínimo de 6 metros.
- La separación mínima de fachadas a los lindes de propiedades vecinas será de h/8 siendo h la altura de cornisa de la edificación.
- Podrán adosarse a los lindes edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.).
- Asimismo podrán adosarse edificaciones tanto dentro de una misma parcela, como en el caso de lindes que hayan sido mancomunados mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- Podrá utilizarse la parte de la parcela no ocupada por edificación para establecer servicios o zonas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportivo - recreativa.

**i) Alineaciones y rasantes:**

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación.

**j) Servicios:**

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

**k) Accesos:**

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial, pudiendo



ejecutarse simultáneamente edificación y urbanización en las condiciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.

**l) Aparcamientos:**

- En esta zona deberá preverse como mínimo una plaza por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de edificación de otros usos. Serán plazas de 2,20 x 4,50m, ó 3,30 x 4,50m en caso de plazas para minusválidos.
- Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la parcela.

**m) Piscinas:**

- Se autorizan las piscinas. En el caso de que no se incluyan en el proyecto de edificación, se requerirá para su ejecución el proyecto correspondiente y la oportuna licencia Municipal.
- La separación mínima del borde de la piscina a los lindes será de 2 metros.

Castellón, diciembre de 2011