



COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLÓN

ENSEÑANZA, 4
12001 CASTELLÓN
TELF. 964 224158
FAX 964 229400
N.I.F. Q-6255078-E

**COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS
DE LA
COMUNIDAD
VALENCIANA**

D. LINARES EDO MONFORT,

arquitecto colegiado en el Colegio Territorial de Castellón, con el nº 1295

E X P O N E :

Que en relación al proyecto PLAN PARCIAL SECTOR S-5, visado nº 2004-3735-1 de fecha 30-09-2004, situado en el Sector S-5 del municipio de CABANES, y cuyo promotor es AGRUPACIÓN INTERES URBANÍSTICO "MOLINET", se ha realizado, la siguiente modificación:

Se matizan y modifican los siguientes artículos, a requerimiento del Ayuntamiento de Cabanes:

- Art. 18.2 (100% edificabilidad terrazas cubiertas)
- Art. 19.7 (50% espacios libres ajardinados)
- Art. 26.2 (100% edificabilidad terrazas cubiertas)
- Art. 27.7 h (Se ha eliminado por innecesario, no hay espacios libres en esta tipología).

Dicha modificación no afecta a la superficie total, no modifica presupuesto y se sigue cumpliendo con las normas urbanísticas del planeamiento vigente.

En Castellón, a 10 Noviembre de 2004

El arquitecto



A) PARTE SINIFICATIVA

 **VISADO** 11-11-2004
Estatutario 2004/3735-2
Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

1. MEMORIA INFORMATIVA

CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

Características naturales del territorio
Usos presentes en el suelo
Aprovechamientos potenciales del territorio

CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

Planeamiento de rango superior
Afecciones físicas y jurídicas
Obras programadas y políticas de inversiones públicas
El territorio ordenado se emplaza en el término municipal de Cabanes, al sur de su casco urbano, y al este del vial Cabanes-Oropesas (CV-159), junto al núcleo urbano de Cabanes.

El Sector S-5, objeto de este Plan Parcial, se encuentra delimitado en la Homologación Modificativa del Entorno del Casco Urbano de Cabanes

El conjunto del Sector tiene una superficie de ochenta y tres mil quinientos veintiocho metros cuadrados, 83.528,00 m².

1.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

1.1.1. Características naturales del territorio

El clima es claramente mediterráneo semiárido, con inviernos suaves, veranos calurosos y escasas precipitaciones

Los materiales presentes en el área de actuación que se halla encuadrada dentro del Plá de Cabanes, son sedimentos coluviales que rellenan la depresión Cabanes-San Mateo y corresponden a terrenos del periodo geológico del Cuaternario compuesto por depósitos procedentes de materiales aluviales junto con los conos de deyección del barranco del Rabaxol.

Los elementos significativos del paisaje que definen la morfología del área de estudio son:

- Topografía:

El área objeto de ordenación se caracteriza por su pendiente con una suave pendiente hacia el este.



- Altitud:

Las cotas límite son de 297,20 m. en la zona más elevada, y los 266,97 m. en la zona inferior.

- Litología:

La litología de la zona viene determinada por afloramientos del Terciario y del Cuaternario. En el Sector S-5 la litología de la zona este está compuesta por rocas calcáreas y en la zona sur aparecen los sedimentos coluviales formados por limos y arenas que tienen una potencia aproximada de un metro.

- Hidrogeología

Las características principales de la circulación del agua subterránea, están acondicionadas por dos factores fundamentales; el tipo de materiales y el modo como están dispuestos, es decir por la Litología y la Tectónica.

En el ámbito del S-5 el sustrato predominante es el arcilloso y su carácter es impermeable o semipermeable; además bajo el sustrato arcilloso yace el mioceno de carácter poco permeable y cuya potencia se desconoce. Es por ello que la probabilidad de encontrar agua es muy escasa y prácticamente nula.

Según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), el riesgo de inundación en el ámbito del Sector S-5 es nulo, por lo que no es de aplicación medida alguna de prevención.

1.1.2. Usos presentes en el suelo

El ámbito del Sector S-5, está dedicado al cultivo de algarrobos y olivos en el sur del Sector. El resto del sector no tiene ningún cultivo, cabe destacar el uso esporádico de un circuito de motocross situado junto al vial Oropesa-Cabanes.

No existen apenas construcciones, salvo una caseta de aperos de uso claramente agrario.

La infraestructura viaria se reduce al vial Oropesa-Cabanes (CV-159) que comunica el Sector S-5 con el núcleo urbano de Cabanes. Además existen dos viales no pavimentados que cruzan el Sector de norte a sur, uno de ellos conformando el límite sur del Sector.



Cabe destacar también el paso junto al Sector que nos ocupa, de la Vía Pecuaria nº 2, o Vereda del Camino Viejo de Benlloch o Camino Viejo de Castellón, con un ancho legal de 20,89 m y cuyo deslinde fue aprobado para el término de Cabanes por Orden Ministerial del 22 de diciembre de 1.962 y publicado en el BOE el 23 de enero de 1.963.

1.1.3. Aprovechamientos potenciales del territorio

El aprovechamiento actual del territorio que se ordena, como se deduce del apartado anterior, es fundamentalmente agrícola.

Sin embargo, debido a la baja productividad agrícola de los terrenos, con alguna parcela en la que se ha abandonado ya el cultivo y carece de uso, y, por otro lado, el potencial urbanístico del territorio, donde, la estupenda conexión con la autovía y con el casco urbano de Cabanes, hacen óptimo el uso residencial de los terrenos que se ordenan.

1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

1.2.1. Planeamiento de rango superior

En lo relativo a las bases de planeamiento de carácter general, nos debemos remitir a lo expuesto en la documentación constitutiva de la Homologación Modificativa del Entorno del Casco Urbano de Cabanes.

En la mencionada Homologación se clasifica la totalidad de los terrenos que se ordenan pormenorizadamente en este Plan Parcial como Suelo Urbanizable Residencial.

Los parámetros urbanísticos a considerar en la ordenación del Sector S-5 se definen en la Ficha de Planeamiento y Gestión incluida en la Homologación.

1.2.2. Afecciones físicas y jurídicas

Se analizan a continuación las afecciones que establece la legislación sectorial sobre el territorio que se ordena.



Vías pecuarias

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, las define, en su artículo 2, como bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.

La Vía Pecuaría nº 2, o Vereda del Camino Viejo de Benlloch o Camino Viejo de Castellón, tiene un ancho legal de 20,89 m, y su deslinde fue aprobado para el término de Cabanes por Orden Ministerial del 22 de diciembre de 1.962 y publicado en el BOE el 23 de enero de 1.963.

1.2.3. Obras programadas y políticas de inversiones públicas

En cumplimiento del artículo 18 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), que establece la obligatoriedad de reflejar en el planeamiento las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales en fase de ejecución o proyecto, se ha reflejado en la documentación gráfica que se adjunta, la ampliación del depósito de agua que abastece al núcleo urbano de Cabanes, actualmente en proyecto, y que condicionará el trazado de las redes de infraestructuras de servicios del Anteproyecto de Urbanización que se redacta como documentación conjunta al Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada.



2. PLANOS DE INFORMACIÓN

P01	Situación.	1/2.500
P02	Estructura de la Propiedad. Plano Catastral.....	1/2.500
P03	Topográfico	1/2.500
P04	Usos y Aprovechamiento Existentes.....	1/1.000
P05	Infraestructuras y Servicios.....	1/2.500
P06	Ordenación Estructural	1/10.000
P07	Afecciones	1/5.000



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ELEGIDA Y DE SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO

JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio
Ficha de planeamiento y gestión

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

PRESCRIPCIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

SÍNTESIS ESTADÍSTICA

Si hasta ahora nos hemos referido a lo existente en el terreno, sin entrar a valorar sus expectativas, en este momento nos proponemos valorar lo que se pretende realizar en el sector objeto de ordenación, y aportar aquellos argumentos que defienden la ordenación que se propone.

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El desarrollo del presente Plan Parcial garantiza la oferta residencial en el entorno del casco urbano de Cabanes. Esta necesidad responde a un aumento de la demanda debido a diversos factores: la mejora de las comunicaciones entre el núcleo urbano de Cabanes y el resto de la provincia (CV-10); el aumento de la oferta de empleo debido al desarrollo industrial que ha sufrido el municipio en los últimos años y las ventajas de vivir en un pueblo, tranquilidad, elevada calidad de vida, proximidad a la naturaleza, etc...

Por otra parte, las características geográficas del territorio residencial. En primer lugar, se emplaza junto al núcleo urbano de Cabanes, y en



segundo lugar, su situación próxima a la carretera, antiguo camino a Castellón, garantiza la accesibilidad al nuevo sector y su conexión fluida con el casco urbano.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Como ya se ha dicho, la Homologación Modificativa del Entorno del Casco Urbano de Cabanes, clasifica los terrenos objeto de este Plan Parcial como Suelo Urbanizable, residencial. Asimismo, el artículo 29 LRAU y la Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de enero, establecen para el desarrollo urbanístico de los terrenos la previa programación de los mismos mediante el correspondiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada que contenga la ordenación pormenorizada de los terrenos, garantice la adecuada conexión e integración en el entorno de la actuación y asegure la obtención por la Administración del aprovechamiento que le corresponda.

Así pues, el presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente todos los terrenos objeto de la actuación urbanística, asegurando así la total ejecución de los servicios correspondientes. Por tanto, la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada está formada por los siguientes documentos:

- Memoria de Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada.
- Plan Parcial.
- Anteproyecto de Urbanización.

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ELEGIDA Y DE SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO

El objetivo de este Plan Parcial es el de dotar de ordenación pormenorizada al Sector S-5.

La irregularidad del Sector de actuación, unida a una topografía con fuertes pendientes, condiciona notablemente la ordenación pormenorizada del Sector.

El diseño de este Plan Parcial se inicia a partir de una reflexión global sobre el trazado viario previsto en el expediente de homologación y por el condicionante físico de la topografía, así pues los Sistemas Estructurales, carretera local de Cabanes a la CV-159 y la zona verde sur-este, nos condicionan formalmente este Plan.

El sistema estructural de comunicaciones lo constituye la carretera local de Cabanes a la CV-159 y desde ésta parte la red local formada por mallas



Este viario definen las manzanas que por su tamaño son adecuadas a la función prevista, sirviendo de marco a una estructura residencial.

El viario local se ha trazado en función del tráfico de acceso a las parcelas, siguiendo criterios estrictos de circulación con viario perimetral de 9 metros ampliado a 10,50 m. en la zona sur e interior de 12 metros.

Se han establecido los equipamientos necesarios de acuerdo con la legislación autonómica.

Todas estas ideas, unidos a los esquemas básicos organizativos propuestos que definen las manzanas, han sido presentados a nivel gráfico en los planos de proyecto denominados: alineaciones, red viaria y aparcamiento, zonificación, estructura urbanística, redes, etc.

3.4. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.4.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

La actuación propuesta se circunscribe a un sector que la Homologación Modificativa del Entorno del Casco Urbano de Cabanes ha calificado como suelo urbanizable residencial. Se ha respetado íntegramente los parámetros existentes en la misma, de tal modo que la propuesta no altera ni modifica otros sectores ya existentes en el planeamiento.

Es importante señalar que todas las edificaciones del ámbito se resuelven con una altura limitada, siendo la vivienda característica de planta baja y una altura, de modo que estas construcciones no afectan al perfil de la zona.

La ordenación pormenorizada que establece este Plan Parcial para el Sector S-5, se adecua tanto a las directrices de evolución urbana que inspiran el vigente Plan General, como a las nuevas determinaciones que respecto a la ordenación estructural, establece la Homologación, en particular:

- a) Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional público constitutiva de la Ordenación estructural y definida en la Homologación.
- b) Cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en la homologación respecto a los siguientes parámetros:



Sector: Delimitado por la Homologación el ámbito de la actuación como sector único, el Plan Parcial desarrolla la ordenación pormenorizada del mismo, que se programa como una única Unidad de Ejecución.

Superficie del Sector: 83.528,00 m²s.

Área de Reparto: También queda establecida en el documento de homologación la superficie adscrita con destino de dotación pública de Red Primaria, que integra, junto a la superficie del sector, el Área de Reparto.

Superficie adscrita: 525,00 m²s.

Superficie del Área de Reparto: 84.053,00 m²s.

Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m²t/m²s.

Edificabilidad bruta: 83.528,00 x 0,50 = 41.764,00 m²t.

Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,5 u.a. (m² uso característico)

Usos: El uso Global es el Residencial, siendo compatible el uso terciario y fijándose la incompatibilidad del uso industrial.



3.4.2. Ficha de planeamiento y gestión

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
Clase de suelo: Urbanizable	Sector:	Residencial	Número:
	Denominación:	S-5	Sector único
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie sector: 83.528,00 m ² s	Edificabilidad bruta: 41.764,00 m ² t	Edificabilidad parcial: residencial 41.764,00 m ² t	
	Índice edificabilidad bruta: 0,50 m ² t/m ² s	Índice <input type="checkbox"/> dif.. Parcial: residencial 0,50 m ² t/m ² s	
Tipología edificatoria:		Bloque adosado	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
Uso dominante: RESIDENCIAL		Usos compatibles: TERCIARIO	Usos prohibidos: INDUSTRIAL
GESTIÓN			
Superficie área reparto: 84.053,00 m ² s	Superficie estructural adscrita: 525,00 m ² s	Suelo dotacional público afecto a su destino: - m ² s	
	Aprovechamiento tipo: 0,500 m ² t/m ² s	Unidad de Ejecución: Única	Gestión: Indirecta
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN			
Previo certificado de la empresa encargada de suministrar el agua potable en el que quede garantizada la suficiencia de agua.			
Previo certificado de la entidad encargada de la EDAR pronunciándose sobre la capacidad de la misma para hacer frente al incremento del volumen derivado de la ejecución de este sector.			
Obras de extensión de las redes de infraestructuras para el abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica al sector.			



VISADO
Estatutario

Colegio Territorial Arquitectos Castellón

11-11-2004
2004/3735-2

JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

3.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La presente alternativa pretende desarrollar una zona residencial de nueva creación, en un ámbito idóneo para este uso, por su accesibilidad desde la CV-10 y por su proximidad al casco urbano de Cabanes.

Este territorio se caracteriza principalmente por la ordenación estructural definida en la homologación, ofreciendo los siguientes puntos de partida para su ordenación detallada:

- **Definición de la red viaria secundaria con carácter residual respecto a la red primaria:** el trazado del vial perimetral que delimita el sector, que la homologación incluye en la ordenación estructural como red primaria viaria, debe integrarse en la red viaria secundaria que estructura el territorio, al tiempo que convertirse en el principal vial de acceso al mismo.
- **Disposición del jardín de red primaria:** Elemento de la ordenación estructural que minimiza el impacto paisajístico y cumple con la dotación suplementaria de jardín de red primaria.

A estos condicionantes o puntos de partida cabe añadir la regulación de los estándares dotacionales, exigibles en los Planes Parciales, que establece el art. 22 LRAU, y que desarrolla exhaustivamente el anexo al RPCV, que, para los sectores residenciales.

A partir de todas estas premisas se configura la **red secundaria de suelo dotacional público**, constituida por:

- Zonas verdes, emplazadas en el centro del sector prestando el mejor servicio a los residentes y usuarios, disfrutando de una localización de fácil acceso peatonal.
- La red viaria, que permite la adecuada conexión del ámbito con el vial de red primaria que comunica el sector con el núcleo urbano de Cabanes, junto al que integra un anillo interior de circulación.

Esta configuración de la red secundaria, establece directamente la diferenciación entre los espacios dotacionales de destino público y las manzanas que tienen destino privado. El **régimen de parcelación** de estas manzanas, que se grafa a modo orientativo y por tanto sin carácter normativo en los planos de ordenación, se



proyecto de parcelación en base a los siguientes criterios, debidamente recogidos en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial:

- El destino del sector de vivienda unifamiliar, ha llevado a establecer una parcela mínima que se ha regulado en el plano específico de parcelas mínimas.
- La obtención de parcelas lo más regulares posibles, con el fin de adecuarse a la morfología asociada a la tipología edificatoria de vivienda adosada.

De la intersección entre la red secundaria y los espacios parcelados, se obtienen las **alineaciones** de los viales, que determinan la anchura de los mismos y que se grafían en el correspondiente plano de alineaciones que incorpora, a su vez, las **rasantes** en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

Respecto a la pormenorización del uso global residencial, se establece para la zona de ordenación urbanística delimitada, los siguientes usos pormenorizados:

- Uso dominante: residencial en bloque adosado
- Uso compatible: terciario
- Uso incompatible: industrial

Por último, los parámetros edificatorios que definen el aprovechamiento de los terrenos se regulan convenientemente en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial, atendiendo al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

3.6. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

La regulación de los estándares dotacionales se establece en el Art. 22 LRAU, con un importante desarrollo en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La reserva de suelo para dotaciones prevista en el Plan Parcial, responde a las directrices expuestas en el RPCV y su Anexo, que, para sectores residenciales con un IEB de 0,50 m²/m², establece un porcentaje global de dotaciones que se fija en el 42,5% de la superficie computable del sector. Dentro de ese 42,5% se incluye el 10% mínimo de zonas verdes, el 7,5% se destina a equipamientos y el resto (25%) a red viaria y aparcamientos:



A continuación se justifica el cumplimiento de estos estándares:

Art. 4 (Anexo RPCV)

Superficie total del sector (St)		83.528,00 m2s.
IEB		0,50 m2t/m2s.
IER		0,50 m2t/m2s.
SD	39.791,00 m2s (47,64%)	≥ 42,5 %
EQ	6.265,00 m2s (7,50%)	≥ 7,5 %
ZV	8.455,00 m2s (10,12%)	≥ 10,0 %
RV+AV	25.071,00 m2s (30,02%)	≥ 25,0 %

Art. 10 (Anexo RPCV)

Densidad Máxima 45 viv/ha	376 viv.
Reserva mínima de aparcamiento en parcela privada	
1,1 plazas X vivienda : 414 plazas	
Reserva mínima de aparcamiento en dotacional público	
50% s/ 414:	207 plazas.

Nº plazas de Aparcamiento en dotacional público: 208plazas ≥ 207 plazas.

3.7. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Para el desarrollo de la ordenación pormenorizada anteriormente definida, el Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución, en la que se pueden producir las operaciones de cesión, equidistribución y urbanización, que se define como Unidad de Ejecución Única del Sector S-5 y que constituye el ámbito del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.

La Unidad de Ejecución Única coincide con el ámbito del Sector.

La Unidad de Ejecución Única del Sector S-5, tiene una superficie de ochenta y tres mil quinientos veintiocho metros cuadrados, 83.528,00 m².

El Programa podrá redelimitar el ámbito de la Unidad de Ejecución en virtud del artículo 33 LRAU y del artículo 119 del RPCV.



3.8. PRESCRIPCIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

En desarrollo de lo establecido en el documento de Homologación se contempla la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en las manzanas que se delimitan en la documentación gráfica que se adjunta.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

En todos los casos se cumplirá lo establecido en el artículo 26 LRAU, en los artículos 100 y 101 del RPCV, y cuantas disposiciones legales resulten de aplicación.

3.9. SÍNTESIS ESTADÍSTICA

Se ofrece a continuación, un resumen numérico de las determinaciones establecidas por este Plan Parcial:

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS						
Zona verde	8.455,00	10,12%	Dotaciones no viarias	14.720,00	Dotaciones públicas	39.791,00
Equipamientos	6.265,00	7,50%		17,62%		
Red viaria	25.071,00	30,02%	Dotaciones viarias	25.071,00		47,64%
				30,02%		
Índice de Edificabilidad Bruta			0,50		Suelo con Aprovechamiento Lucrativo	43.737,00
Edificabilidad Bruta			41.764,00			
Índice de Edificabilidad Residencial			0,50			52,24%
Edificabilidad Residencial			41.764,00			
Densidad			45 viv/Ha		S.C.S.	83.528,00
Número de viviendas			375		Red Primaria Adscrita	525,00
Plazas de aparcamiento públicas			208		SUP. TOTAL	84.053,00



VISADO
Estatutario

11-11-2004
2004/3735-2

Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES						
IEB (m ² t/m ² s)	IER (m ² t/m ² s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
REGLAMENTO (m ² s)		39.791,00	14.720,00	14.720,00	6.265,00	25.071,00
0,50		42,5%	17,5%	10%	7,5%	25%
PLAN PARCIAL		39.791,00	14.720,00	14.720,00	6.265,00	25.071,00
		47,64%	17,62%	10,12%	7,50%	30,02%

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
Manzana	Zona de Ordenación	Superficie (m ²)	IEN=IEI (m ² t/m ² s)	Edificabilidad Residencial (m ² t)
M1	UFH	2.900,00	1,041	3.020,00
M2	UFH	2.894,00	1,041	3.013,00
M3	UFH	2.894,00	1,041	3.013,00
M4	UFH	2.002,00	1,041	2.084,00
M5	UFH	2.018,00	1,041	2.101,00
M6	UFH	2.564,00	1,041	2.669,00
M7	UFH	2.618,00	1,041	2.725,00
M8	UFH	1.842,00	1,041	1.918,00
M9	UFH	1.145,00	1,041	1.192,00
M10	UFH	2.317,00	1,041	2.412,00
M11	UFH	1.250,00	1,041	1.301,00
M12	UFH	2.858,00	1,041	2.975,00
M13	UFH	2.021,00	1,041	2.104,00
M14	UFH	2.684,00	1,041	2.794,00
M15	UFH	1.353,00	1,041	1.408,00
M16	UFH	1.965,00	1,041	2.046,00
M17	UFH	2.000,00	1,041	2.082,00
SUBTOTAL	UFH	37.325,00	1,041	38.856,00



VISADO
Estatutario

11-11-2004
2004/3735-2

Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

M0	RMC	727,00	4,000	2.908,00
SUBTOTAL	RMC	727,00		2.908,00

TOTAL		38.052,00		41.764,00
--------------	--	------------------	--	------------------



VISADO
Estatutario

11-11-2004
2004/3735-2

Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA



1. NORMATIVA URBANÍSTICA

- I. GENERALIDADES
- II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- III. CONDICIONES GENERALES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENACIÓN
 - IV.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A; UNIFAMILIAR EN HILERA (UFH)
 - IV.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA B; MANZANA CERRADA (RMC)
- V. NORMATIVA SOBRE PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- VI. FICHAS DE ORDENACIÓN



I. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación y determinaciones urbanísticas de orden superior.

Objeto.- Al objeto de establecer las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Sector S-5 de Cabanes (Castellón) y de conformidad con el Art. 21 LRAU, se redactan las siguientes normas urbanísticas.

Ámbito.- El ámbito de aplicación de las mismas es el Sector S-5 cuya ordenación detallada establece este Plan Parcial.

Determinaciones Urbanísticas de orden superior.- Las determinaciones urbanísticas que contiene este Plan Parcial se encuentran reguladas en la siguiente legislación:

- 1.- Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).
- 2.- Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV.).
- 3.- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3.288/1.979, de 25 de Agosto
- 4.- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1.998, de 15 de Diciembre (RPCV.).
- 5.- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de Abril de 1.999 (RZOU).
- 6.- Orden de 8 de Marzo de 1.999, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes Urbanísticos o Territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana, respecto de la cartografía temática y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial.
- 7.- Normas Subsidiarias de Borriol (NN.SS.)
- 8.- Instrucción 1/1.996, de 13 de Enero, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre Homologación de Planes a la LRAU.
- 9.- Otras disposiciones de carácter administrativo.



Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación del Plan.

El presente Plan Parcial del Sector S-5 de Cabanes, tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno de los elementos que lo constituyen. Serán circunstancias con arreglo a las cuales será procedente su revisión o modificación:

1. Que el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en algún instrumento urbanístico de superior jerarquía.
2. Por el transcurso de ocho años desde la entrada en vigor del mismo.
3. Por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico o interés público que incidan substancialmente sobre la ordenación propuesta.

El procedimiento de revisión modificación se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formulación del Plan.

Artículo 3. Otorgamiento de licencias urbanísticas.

- 3.1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 3.2. Las licencias se otorgarán de conformidad con previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Cabanes.
- 3.3. Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las construcciones, serán las determinadas por este Plan.

Artículo 4. Superficie útil de un edificio.

Se entiende por superficie útil la del suelo del edificio, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo, tales como terrazas u otros, hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Artículo 5. Separación de un edificio.

Es la menor distancia existente entre la proyección horizontal de cualquier punto del mismo y el linde correspondiente, bien sea, vial, predio vecino, o edificio.



Artículo 6. Altura de la edificación.

Es la distancia existente entre la rasante del terreno hasta la parte superior del último forjado o cornisa del edificio, medida en el punto medio de la fachada.

En el caso que la vivienda tenga fachada a más de una calle, se tomará la altura reguladora en el punto medio de cada vivienda en ambas fachadas, y desde la situada a mayor altura se trazará una horizontal hasta la intersección con la línea de 45° trazada desde la altura máxima de la fachada inferior.

Artículo 7. Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso está en contacto con la rasante del terreno, o bien, por encima de dicha rasante, en una altura máxima de un metro medida en cualquier punto del solar.

Artículo 8. Altura reguladora máxima.

Es la distancia vertical máxima autorizada medida según indica el Artículo 6 de estas Ordenanzas.

A los efectos del cómputo de la altura reguladora y número de plantas previstas en estas Ordenanzas, se incluirá en todo caso, la planta baja, de modo que, contada ésta, las construcciones no podrán exceder del número de plantas señaladas por estas Ordenanzas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.



II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9. Calificación del suelo.

La totalidad del suelo correspondiente a la delimitación del Plan Parcial se ha dividido en Zonas según la homogeneidad de los usos característicos y compatibles asignados a cada una de ellas y sus intensidades. Su regulación viene determinada por las condiciones comunes a todas ellas, por las normas particulares de cada zona que se describen posteriormente y por las condiciones particulares de los usos y demás determinaciones contenidas en el Plan General de Cabanes (Castellón).



III. CONDICIONES GENERALES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 10. Condiciones de Aprovechamiento y Forma.

Accesos y Servicios.

La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Así mismo, la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Aprovechamiento computable sobre rasante.

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de la parcela.

Cerramientos de parcelas.

Los cerramientos de parcelas tendrán una altura máxima de 2,50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1m., a partir de la cual tendrá un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos,...).

Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Se autorizará la ejecución por encima de la altura de cornisa de los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50m., sobre la altura de cornisa.

En el caso de cubiertas inclinadas, la cumbre no se situará a más de 3,50 m. por encima de la altura reguladora máxima.

Ocupación de sótanos.

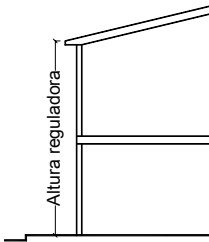
Las construcciones en sótano tendrán una ocupación máxima en parcela del 70 % en zona A, y no será computable el volumen habilitado por el mismo a efectos de aprovechamiento urbanístico.



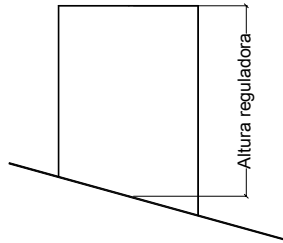
Altura reguladora.

Debido a la topografía del ámbito objeto de esta normativa urbanística, es necesario establecer las condiciones preceptivas de medición de la altura reguladora:

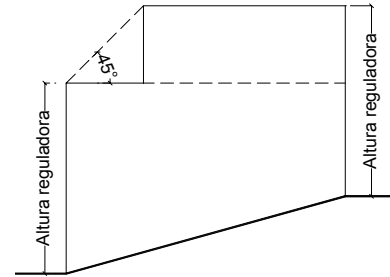
- a) En cualquier caso, la altura reguladora se medirá desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- b) En las calles con pendiente, la altura reguladora se medirá en el punto medio de la longitud de fachada de cada vivienda.
- c) En el caso de que la pendiente sea perpendicular a las fachadas, y por tanto se generen fachadas a diferente cota, se establece la altura reguladora reglamentaria para ambas, determinándose el volumen edificado máximo como sigue: desde la fachada situada a mayor cota se trazará una horizontal hasta que intersecte con una línea virtual a 45° trazada desde la fachada situada a menor cota (ver figura adjunta)



a)



b)



c)

**VISADO**
Estatutario11-11-2004
2004/3735-2

Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

Artículo 11. Condiciones generales de uso.

Vienen detalladas en las condiciones particulares de cada zona.

Artículo 12. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

Las edificaciones que se desarrollen cumplirán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales establecidas en el Plan General de Cabanes.

12.1.- Dimensiones y condiciones de los locales.

La superficie a ocupar por cada instalación vendrá definida por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

En el supuesto de que éstas no sean satisfactorias, se fijará por parte de los Servicios Técnicos Municipales, un plazo para su corrección, pudiéndose clausurar total o parcialmente la instalación, si su corrección y funcionamiento no fueran satisfactorios.

12.2.- Escaleras.

Se ajustarán a las determinaciones de la Norma HD/91 y la NTE-CPI/96.



Artículo 13. Condiciones de dominio.*Servidumbres de uso público*

No se contempla en el presente Plan Parcial la constitución de servidumbres de estancia y circulación peatonal de carácter público en áreas privadas, salvo las de carácter técnico por la implantación de servicios y redes de suministro, las cuales se ejercerán en las áreas señaladas sin ninguna restricción.

Cimentaciones en edificaciones colindantes.

En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas. A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva.



IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENACIÓN

IV.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A; UNIFAMILIAR EN HILERA (UFH)

Artículo 14. Definición.

Corresponde a la zona de uso característico residencial, vivienda unifamiliar en hilera (UFH).

Artículo 15. Ámbito.

Será de aplicación lo dispuesto en la presente sección a las manzanas edificables identificadas con el código ZONA A en el Plano de Clasificación y Usos Plan Parcial (Plano nº3).

Artículo 16.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

16.1.- Alineaciones de viales.

Las alineaciones de viales, que definen los lindes de las parcelas, son las especificadas en el Plano de ordenación P02 del presente Plan Parcial .

16.2.- Chaflanes.

Se prohíbe la formación de chaflanes, excepto los especificados en los planos de ordenación de este Plan Parcial

16.3.- Parcela mínima.

Se establece la parcela mínima regulada en el plano de parcelas mínimas.



Artículo 17.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**17.1.- Alineaciones de la edificación.**

Serán las establecidas con carácter normativo en el Plano de ordenación P08 del presente Plan Parcial, con la salvedad de las edificaciones de esquina, asentadas generalmente sobre parcelas irregulares que se obtendrán en el posterior proyecto de reparcelación, y en las que las alineaciones de la edificación podrán modificarse en función de las condiciones de la parcela y del entorno, con el visto bueno de la comisión técnica del Ayuntamiento de Cabanes. La manzana M10 tiene un tratamiento especial debido a su longitud, forma y topografía no hacen aconsejable la definición de una alineación obligatoria. Esta manzana no existen alineaciones obligatorias siendo obligatorio respetar las distancias a lindes que a continuación se definen.

17.2.- Distancia a linde frontal.

Será la establecida con carácter normativo en el Plano de ordenación P08 del presente Plan Parcial. En las parcelas de esquina, donde no se ha reglado la distancia al linde frontal en el mencionado plano, esta será de 3 metros como mínimo.

17.3.- Distancia a lindes laterales.

Será la establecida con carácter normativo en el Plano de ordenación P08 del presente Plan Parcial. En los casos que esta distancia no este reglada en el mencionado plano, esta será de 0 metros.

17.4.- Profundidad edificable.

Será de 17 metros máximo.



Artículo 18.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.**18.1.- Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcela se establece en un 70%, debiéndose dejar un 15% como mínimo de la superficie de la parcela para zona ajardinada.

18.2.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el índice de edificabilidad neta 1,041 m²/m²s.

La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta de la parcela entre lindes y alineaciones exteriores. El resultado será el total de metros cuadrados de techo posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo cubierta cuando exista una altura libre superior a 2,00 metros y computando el 100% de la superficie construida de las terrazas cubiertas, estén cerradas o no. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad.



Artículo 19.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**19.1.- Altura reguladora máxima.**

Se establece una altura reguladora máxima de 7,5 m.

19.2.- Altura reguladora mínima.

No se establece.

19.3.- Número de plantas.

El número de plantas se establece en 2 (baja + 1), no considerándose, a efectos de este parámetro, las entreplantas ni los sótanos y semisótanos.

19.4.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, computándose a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre de 2,00 m.

19.5.- Salientes y vuelos.

No se permiten los cuerpos volados cerrados de fábrica. Se admiten los balcones y los miradores acristalados con un vuelo máximo de 60 cm. La superficie en fachada de los miradores será como máximo del 60% de la misma libremente distribuido. A efectos de calcular este 60% no computa la planta baja.

Será preceptiva la construcción de alero o cornisa en la cubierta de longitud mínima de 30 cm. medida en la perpendicular a la línea de fachada.

No se permitirán cuerpos volados a los espacios públicos, bien sean viales o bien se traten de zonas verdes.



19.6.- Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares siempre que se dispongan aisladas de la construcción principal, sin que puedan ocupar más de un 5% de la parcela. Pueden ser marquesinas, pérgolas o construcciones cerradas, pero sólo computarán, a efectos de edificabilidad, cuando cuenten con cerramiento completo.

Las construcciones auxiliares permanentes cubiertas computarán al 100% a efectos de edificabilidad, estén cerradas o no.

19.7.- Condiciones estéticas de la edificación.**COMPOSICIÓN**

- a) En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del entorno, así como su integración en la manzana correspondiente.
- b) En los proyectos de edificación se perseguirá obtener una imagen sencilla y limpia y volúmenes edificados de geometría pura.

FACHADAS

- c) Todos los paramentos de fachada, tanto los recayentes a vía pública, como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- d) Se buscará la máxima simplicidad y neutralidad en su configuración.
- e) Respecto a los materiales, se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiéndose utilizar éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

En el color y textura se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la zona, aunque se permite el uso del hormigón visto y de cualquier otro material, con la condición de que no produzcan un efecto disonante con el entorno.

Respecto al uso de la piedra como material de fachada, recomendable por la dignidad que otorga a las fachadas, se cuidará que los aplacados no se presenten



ostensiblemente como tales y se prohíbe si está pulimentada o con brillo (incluidos los mármoles), o cuando de lugar a mamposterías muy poco naturales.

- f) Se prohíben las medianeras vistas. Todas las medianerías que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales, ejecución, calidad y color que las fachadas.
- g) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- h) En el caso de conjuntos de viviendas, o edificaciones adosadas, se preverán elementos comunes que compongan estéticamente el conjunto, y sean inalterables por los propietarios individuales y así se haga constar fehacientemente.
- i) Respecto a los acabados, se cuidará su correcta ejecución y la protección e integración en el conjunto de las instalaciones.

ESPACIOS LIBRES

- j) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y mobiliario urbano.

El 50% de la parte de la parcela que quede libre de edificación deberá tratarse de forma ajardinada. Dicha zona ajardinada no podrá pavimentarse con pavimentos duros y deberá recibir tratamiento efectivo de jardín.

CUBIERTAS

- k) Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 60% de la superficie, y la formación de alero o cornisa de longitud mínima 30cm. Por tanto la inclinación de las cubiertas deberá cumplir con los preceptos de las Normas Tecnológicas de la Edificación para cubiertas de teja.

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno, presentando un fotomontaje de implantación, con indicación de colores, texturas y calidades de fachada.

El informe técnico de proyecto, a los efectos de la obtención de la licencia de obras, comprobará la citada adecuación de las características estéticas de las edificaciones.





Artículo 20.- Determinaciones sobre el uso y destino del suelo.*a) Uso Característico:*

- Residencial, vivienda unifamiliar.

b) Usos Compatibles:

- Residencial múltiple
- Dotacional
- Terciario:
 - almacenes
 - oficinas
 - hospedaje
 - hostelería: restaurantes y bares
 - recreativo o de espectáculos y salas de reunión
 - garajes y aparcamientos
 - instalaciones y edificios de servicio de telecomunicaciones

c) Usos Prohibidos:

- Industrial, salvo Almacén al servicio y directamente vinculado a usos permitidos y establecidos en el sector y los Talleres Artesanales y de Reparación que no generen ningún tipo de molestias al uso residencial.

Artículo 21. Aparcamientos.

En estas zonas deberá preverse como mínimo una plaza por vivienda.

- *Además se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de edificación de otros usos.*
- *Serán plazas de 2,20 x 4,50 m, ó 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para minusválidos.*



IV.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA B; MANZANA CERRADA (RMC)

Artículo 22. Definición.

Corresponde a la zona de uso característico residencial múltiple, en manzana cerrada RMC.

Artículo 23. Ámbito.

Será de aplicación lo dispuesto en la presente sección a las manzanas edificables identificadas con el código ZONA B en el Plano de Clasificación y Usos Plan Parcial (Plano nº3).

Artículo 24.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

24.1.- Alineaciones de viales.

Las alineaciones de viales, que definen los lindes de las parcelas, son las especificadas en el Plano de ordenación P02 del presente Plan Parcial.

24.2.- Chaflanes.

Se prohíbe la formación de chaflanes, excepto los especificados en los planos de ordenación de este Plan Parcial

24.3.- Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 120 m².

24.4.- Frente de Parcela mínimo.

Se establece el frente mínimo de parcela en 6 m.

24.5.- Círculo inscribible mínimo.

Se establece un círculo mínimo inscribible en la parcela de diámetro 6 m.



Artículo 25.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

25.1.- Alineaciones de la edificación.

Serán las establecidas con carácter normativo en el Plano de ordenación P08 del presente Plan Parcial.

25.2.- Distancia a linde frontal.

No se exige separación al linde frontal de la parcela.

25.3.- Distancia a lindes laterales.

No se exige separación a lindes laterales.

25.4.- Profundidad edificable.

No se establecen limitaciones a la profundidad edificable.



Artículo 26.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.**26.1.- Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcela se establece en un 100%.

26.2.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable sobre parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes por el índice de edificabilidad neta 4,00 m²/m²s.

La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta de la parcela entre lindes y alineaciones exteriores. El resultado será el total de metros cuadrados de techo posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando el 100% de la superficie construida de las terrazas cubiertas, estén cerradas o no. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán cajas de escalera, de ascensores, edificaciones auxiliares y trasteros. No se permitirá construir mayor número de viviendas que trasteros. Los trasteros no podrán tener una superficie mayor de 15 m². construidos. Todas estas construcciones computarán al 100% para el cálculo de la edificabilidad máxima.



Artículo 27.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**27.1.- Altura reguladora máxima.**

Se establece una altura reguladora máxima de 13,5 m.

27.2.- Altura reguladora mínima.

No se establece.

27.3.- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en 4 (baja + 3), no considerándose, a efectos de este parámetro, las entreplantas ni los sótanos y semisótanos.

27.4.- Aprovechamiento bajo cubierta.

No se autoriza.

27.5.- Salientes y vuelos.

Se permite la ejecución de cuerpos volados en planta primera o superiores, siendo libre su composición arquitectónica, y computando su superficie únicamente cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre red viaria pública.



27.6.- Construcciones auxiliares.

No se autorizan.

27.7.- Condiciones estéticas de la edificación.**COMPOSICIÓN**

- a) Se tendrán en cuenta las características singulares del entorno, así como su integración en la manzana correspondiente.
- b) En los proyectos de edificación se perseguirá obtener una imagen sencilla y limpia y volúmenes edificados de geometría pura.

FACHADAS

- c) Todos los paramentos de fachada, tanto los recayentes a vía pública, como los paramentos laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- d) Se buscará la máxima simplicidad y neutralidad en su configuración.
- e) Respecto a los materiales, se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiéndose utilizar éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.
En el color y textura se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la zona, aunque se permite el uso del hormigón visto y de cualquier otro material, con la condición de que no produzcan un efecto disonante con el entorno.
Respecto al uso de la piedra como material de fachada, recomendable por la dignidad que otorga a las fachadas, se cuidará que los aplacados no se presenten ostensiblemente como tales y se prohíbe si está pulimentada o con brillo (incluidos los mármoles), o cuando de lugar a mamposterías muy poco naturales.
- f) Todas las medianerías que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales en ejecución, calidad y color que las fachadas.



- g) Respecto a los acabados, se cuidará su correcta ejecución y la protección e integración en el conjunto de las instalaciones.

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno, presentando un fotomontaje de implantación, con indicación de colores, texturas y calidades de fachada.

El informe técnico de proyecto, a los efectos de la obtención de la licencia de obras, comprobará la citada adecuación de las características estéticas de las edificaciones.

Artículo 28.- Determinaciones sobre el uso y destino del suelo.

a) Uso Característico:

- Residencial colectivo.

b) Usos Compatibles:

- Terciario:
 - almacenes
 - oficinas
 - hospedaje
 - hostelería: restaurantes y bares
 - recreativo o de espectáculos y salas de reunión
 - garajes y aparcamientos
 - instalaciones y edificios de servicio de telecomunicaciones

c) Usos Prohibidos:

- Industrial, salvo Almacén al servicio y directamente vinculado a usos permitidos y establecidos en el sector y los Talleres Artesanales y de Reparación que no generen ningún tipo de molestias al uso residencial.

Artículo 29. Aparcamientos.

En estas zonas deberá preverse como mínimo una plaza por vivienda.

Además se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de edificación de otros usos.



Serán plazas de 2,20 x 4,50 m, ó 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para minusválidos.

V. NORMATIVA SOBRE PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 30. Parcelaciones.

30.1.- Generalidades.

Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

30.2.- Tipos de parcelas.

Los tipos de parcela y su distribución se establecerán en la solicitud correspondiente de licencia de parcelación.

30.3.- Agrupamiento y segregación de parcelas.

Obtenido el parcelario resultante del proyecto de reparcelación se permite agrupar o segregar parcelas para formar otras de mayores o menores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas normas urbanísticas señalan para el nuevo tamaño admitido. Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Las parcelas resultantes no serán menores que la parcela mínima establecida en cada zona de ordenación (según plano en la zona de ordenación A y 120 m² en la zona de ordenación B).
- 2) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación definida en el plan parcial.
- 3) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán por el solicitante de la parcelación en concepto de actuación aislada.

Artículo 31. Proyectos de urbanización.

31.1.- Generalidades.



1. La Unidad de Ejecución única del plan parcial será objeto de proyecto de urbanización que podrá contener diferentes fases de ejecución. Este Proyecto contemplará la urbanización de la totalidad de los sistemas locales e infraestructuras externas al ámbito del plan parcial previstas como condiciones de conexión e integración por el plan parcial y la homologación del sector.
2. Las fases de ejecución podrán abarcar zonas específicas de la unidad de ejecución (con un mínimo de una manzana completa) o bien, puede entenderse que cada uno de los capítulos del presupuesto del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución constituye, en sí mismo, una fase de obras, especialmente a efectos de constitución de garantías para la ejecución de la obra de urbanización. Ejecutada una fase, esta garantía podrá ser, automáticamente, aplicable a la fase siguiente siempre que su importe cubra totalmente el coste de la misma.
3. La financiación de las infraestructuras de conexión exteriores a la unidad de ejecución será a cargo de esta unidad de ejecución.
4. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la LRAU, tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.
5. La ubicación de los centros de transformación de media tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerarán vinculantes hasta que no sea redactado el correspondiente proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situarán, siempre que sea posible, entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de baja tensión. La superficie aproximada de cada uno de estos centros de transformación será de 24,00 m², sus dimensiones de 3,00 x 6,00 m. y su ubicación se determinará en el proyecto de urbanización o de reparcelación. El aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por los centros de transformación se trasladará, proporcionalmente, a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.
6. El proyecto de urbanización que desarrolle el presente plan parcial respetará las secciones viarias definidas en el mismo, aunque podrá reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas.



7. Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las que se indican en los artículos siguientes.

31.2.- Red viaria.

Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 100 m² de superficie de parcela.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón.

Las aceras serán de baldosa de cuatro pastillas sobre solera de 15 cm con mallazo.

31.3.- Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigidas para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua: 1 a 3,5 m/seg.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm; serán de hormigón vibrado o centrifugado y en su caso ovoides.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en emisarios).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o calzadas.



31.4.- Red de agua.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,55 litros/seg./Ha. con punta de 2,4.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

31.5.- Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 100 W/m² de superficie edificada y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5, es decir 50 W/m².
- Las redes de media y baja tensión serán subterráneas, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

31.6.- Alumbrado público.

El alumbrado público se sujetará a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 100 V bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o regular según necesidades específicas.

 **VISADO** 11-11-2004
Estatutario 2004/3735-2
Colegiado Territorial de Arquitectos Castellón JPQ

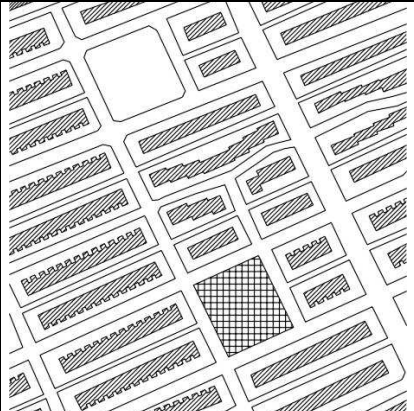
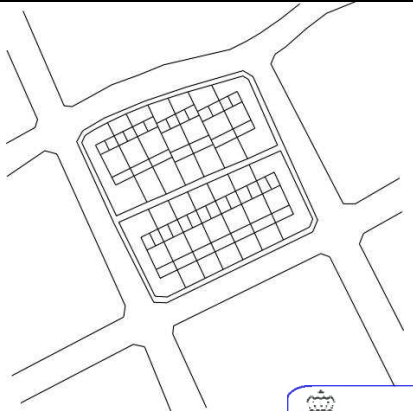
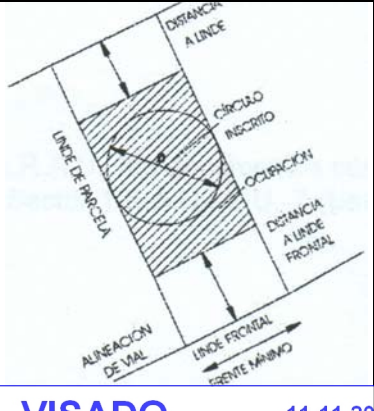
ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

de ahorro de energía.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo inferior al metro.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la red de media tensión.
- Iluminación media: 18 a 20 lux.



CAPITULO VI: FICHAS URBANÍSTICAS DE ZONA.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A: UNIFAMILIAR EN HILERA		CÓDIGO: UFH	
MUNICIPIO: CABANES (CASTELLÓN)		PLAN: P.P. S.U. Sector S-5	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIF. AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL UNITARIO	TERCIARIO	INDUSTRIAL	
	RESIDENCIAL MÚLTIPLE		
	DOTACIONAL		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Según plano	Distancia mínima a lindes	0,00 ml
Frente mínimo parcela	Según plano	Distancia mínima a vía pública	3 m s/ normativa
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,041 m2t/m2s	Número máximo de plantas	11 alturas
Coefficiente de ocupación	70 %	Altura máxima reguladora (*)	7,5 ml
		Altura máxima total (*)	10,5 ml
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	SI
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de Aparcamientos:			
Se aplicará la reserva mínima establecida en el Art. 10 del ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.			
Zonas verdes y espacios libres:			
Autorizadas barbacoas, garajes y cobertizos, conformando elementos abiertos de una altura (3,5 m. alt. Máx.), que podrán adosarse a los lindes medianeros con una longitud máxima de 6,00 m.			
Un 15% de la superficie total de la parcela se dedicará a zona ajardinada.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
			

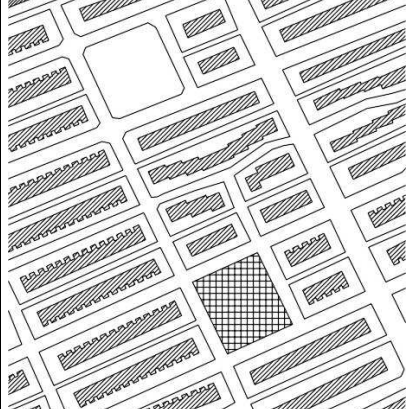

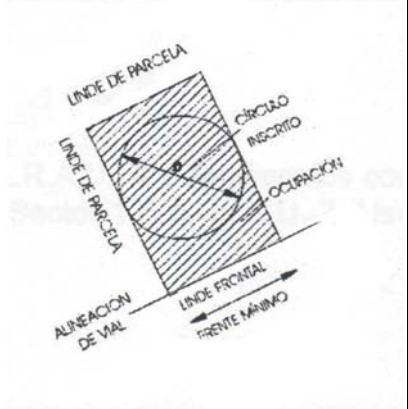


VISADO
Estatutario

11-11-2004
2004/3735-2

Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ

ARQUITECTOS FIRMANTES:
EDO MONFORT LINARES

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA B: UNIFAMILIAR EN HILERA		CÓDIGO: RMC	
MUNICIPIO: CABANES (CASTELLÓN)		PLAN: P.P. S.U. Sector S-5	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A VIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL MULTIPLE	TERCIARIO	INDUSTRIAL	
	RESIDENCIAL UNITARIO		
	DOTACIONAL		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	120 m ²	Distancia mínima a lindes	0,00 ml
Frente mínimo parcela	6,0 ml.	Distancia mínima a vía pública	0,00 ml
Círculo inscrito mínimo	6,0 m Ø.		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	4,00 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	IV alturas
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora (*)	13,5 ml
		Altura máxima total (*)	15,5 ml
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	SI
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de Aparcamientos:			
Se aplicará la reserva mínima establecida en el Art. 10 del ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
			

Castellón, febrero de 2.004.

Fdo. D. Linares Edo Mont
Arquitecto

	VISADO Estatutario	11-11-2004 2004/3735-2
	Colegio Territorial Arquitectos Castellón JPQ	
ARQUITECTOS FIRMANTES: EDO MONFORT LINARES		

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

P01	Viario y Parcelario.....	1/1.000
P02	Alineaciones. Red Viaria y Aparcamientos.....	1/1.000
P03	Clasificación y Usos.....	1/1.000
P04	Red de Reserva de Suelo Rotacional Público.....	1/1.000
P05	Redes Estructurales y Locales.....	1/1.000
P06	Planta de Rasantes.....	1/1.000
P07	Secciones de Calles.....	1/50-25
P08	Normativa Urbanística.....	1/1.000
P09	Planta General. Imagen.....	1/1.000
P10	Delimitación Unidad Integrada.....	1/1.000
P11	Puntos de Conexión con las Redes Existentes.....	1/2.500
P12	Parcelas mínimas	1/1.000

