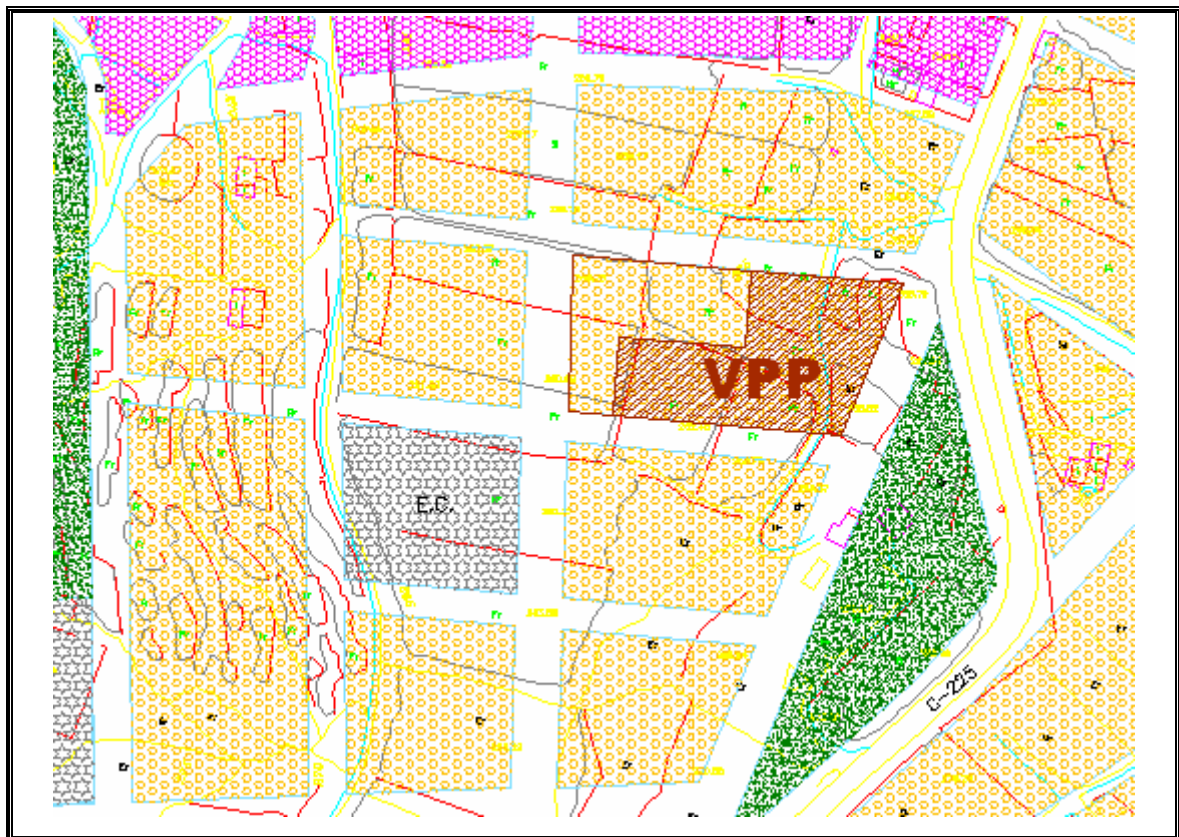


EXMO. AYUNTAMIENTO DE SONEJA.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 3-VPP- DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SONEJA (CASTELLON)



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

JULIO 2008

EQUIPO REDACTOR:

José Manuel Serisuelo Meneu
Arquitecto.

Vicente J. García Nebot
Abogado.

ÍNDICE

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Memoria Informativa

- I. Antecedentes
- II. Objeto de la modificación puntual
- Planos Informativos
 - I. Plano de ordenación vigente

Memoria Justificativa

- I. Justificación de la Modificación Puntual.
- II. Cálculos Justificativos.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- Normas Urbanísticas
- Planos de Información.
 - I. 4.2 Plano de Zonificación actual.
 - II. 4.3 Plano de Zonificación actual.
- Planos de Ordenación.
 - I. 4.2 Plano de Zonificación propuesta.
 - II. 4.3 Plano de Zonificación propuesta-

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- **MEMORIA INFORMATIVA**
- **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

MEMORIA INFORMATIVA

I. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Soneja (Castellón) fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 09 de noviembre de 1999 y publicadas en el BOP de 14 de diciembre de 1999.

El Ayuntamiento de Soneja ha procedido a gestionar la urbanización de las unidades de ejecución UE2 y UE3 del Plan General, ambas situadas en la zona de ordenanza destinada a edificación aislada.

El Ayuntamiento es propietario de dos parcelas en la zona de ordenanza EDIFICACIÓN AISLADA (SU.3). Una de ellas, la parcela M2.6 resultante de la reparcelación de la unidad de ejecución UE-3.

Otra, frente a la zona verde de forma triangular, también resultante de la reparcelación de la unidad de ejecución UE-3.

II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es intención del Ayuntamiento rentabilizar el aprovechamiento urbanístico que generarán ambas parcelas patrimoniales del Municipio acumulándolo en una sola parcela que se destine a Vivienda de Protección Pública.

Para ello, una de las parcelas, la denominada M.2.6, pasará a calificarse como suelo dotacional de uso múltiple (MD) sin uso específico. Y la otra parcela supondrá un cambio de ordenanza de parte de la manzana en que se ubica modificándola de edificación aislada SU3 a una zona de ordenanza propia y que incrementará su edificabilidad exactamente en aquella que el solar municipal M.2.6 deja de tener al pasar a ser de carácter dotacional.

Esta operación, al estar ya ejecutada y gestionadas las unidades de ejecución en la que se integraban respectivamente cada parcela, debe ser considerada una operación que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada.

En consecuencia y a tenor del artículo 121.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística Valenciana (Decreto 67/2006 de 19 de mayo, ROGTU) es competencia municipal la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como ya hemos dicho se pretende desproveer a la parcela M.2.6 de la unidad de ejecución UE-3 del aprovechamiento lucrativo transformándola en suelo dotacional múltiple (MD) y acumulando este aprovechamiento a la parcela de la Unidad de ejecución UE2 de forma que se cree una nueva zona de ordenanza denominada SU-3-VPP, destinada a viviendas unifamiliares adosadas o aisladas sujetas al régimen de Vivienda de Protección Pública.

Ello supondrá un incremento de la edificabilidad neta del solar que permitirá el uso residencial con la tipología propuesta de vivienda adosada con sujeción al régimen de protección pública.

II. CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS

a) Situación actual.

1. Parcela M.2.6 de la UE3

- Zona de ordenanza: SU-3
- Tipología: Edificación Abierta
- Uso: residencial
- Superficie: 1498,91m² suelo
- Ocupación de parcela: 70% (1049,24m²)
- Edificabilidad: 1m²t/m²s (1498,91m²t)

2. Parcela Municipal UE2

- Zona de ordenanza: SU-3
- Tipología: Edificación Abierta
- Uso: residencial
- Superficie: 1945m² suelo

- Ocupación de parcela: 70% (1361,50m²)
- Edificabilidad: 1m²t/m² (1945m²t)

b) Situación propuesta.

1. Parcela dotacional (MD)

- Zona de ordenanza: SU-3
- Tipología: no se especifica
- Uso: Dotacional Múltiple
- Superficie: 1498,91 m² suelo
- Ocupación de parcela: no se especifica
- Edificabilidad: no se especifica

2. Parcela Municipal UE2

- Zona de Ordenanza: SU-3
- Tipología: adosada o aislada
- Uso: residencial VPP
- Superficie: 1945m² suelo
- Ocupación de parcela: 70%
- Índice de edificabilidad neta: 1,772m²t/m²s
- N° máximo de viviendas: 34 viviendas.

En consecuencia, la edificabilidad neta que adquiere la nueva parcela destinada a VPP viene dada por el sumatorio de las dos edificabilidades netas originales. Es decir (1945m²t + 1498,91m²t = 3443,91m²techo) lo cual implica sobre una superficie neta de 1945m² un índice de edificabilidad neta de 1,772m²/m².

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- **NORMAS URBANÍSTICAS**
- **PLANOS DE INFORMACION**
- **PLANOS DE ORDENACION**

SU-3-VPP**CORRESPONDE A
VIVIENDAS
PROTEGIDAS.**

TIPO DE EDIFICACIÓN	Abierta. Vivienda unifamiliar aislada o adosada, con retranqueos a vecinos
ALINEACIONES Y RASANTES	Las especificadas en los planos correspondientes
EDIFICABILIDAD	1,772 m ² t/m ² s.
SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES	0 metros,
DISTANCIA A LINDES DE VECINOS	Dos metros.
ALTURA DE EDIFICACIÓN	Máximo 10,50 metros
NÚMERO DE PLANTAS	PB + 2 planta.
SÓTANOS	Se permiten.
SEMISÓTANOS	Se permiten.
ALTILLOS	Se prohíben.
SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS	Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de,

vecinos y entre edificaciones.

PATIOS INTERIORES.

Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

CERRAMIENTO A ESPACIO PÚBLICO.

Hasta 1 metro de altura puede ser opaco.

A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo será transparente.

CERRAMIENTO A VECINOS.

A vecinos la altura máxima será 2 mts. y podrá ser opaca.

PARCELA MÍNIMA.

UNICA .

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela será necesario que de fachada a vía pública y será esta como mínimo de 8 mts.

COMPOSICIÓN.

Libre.

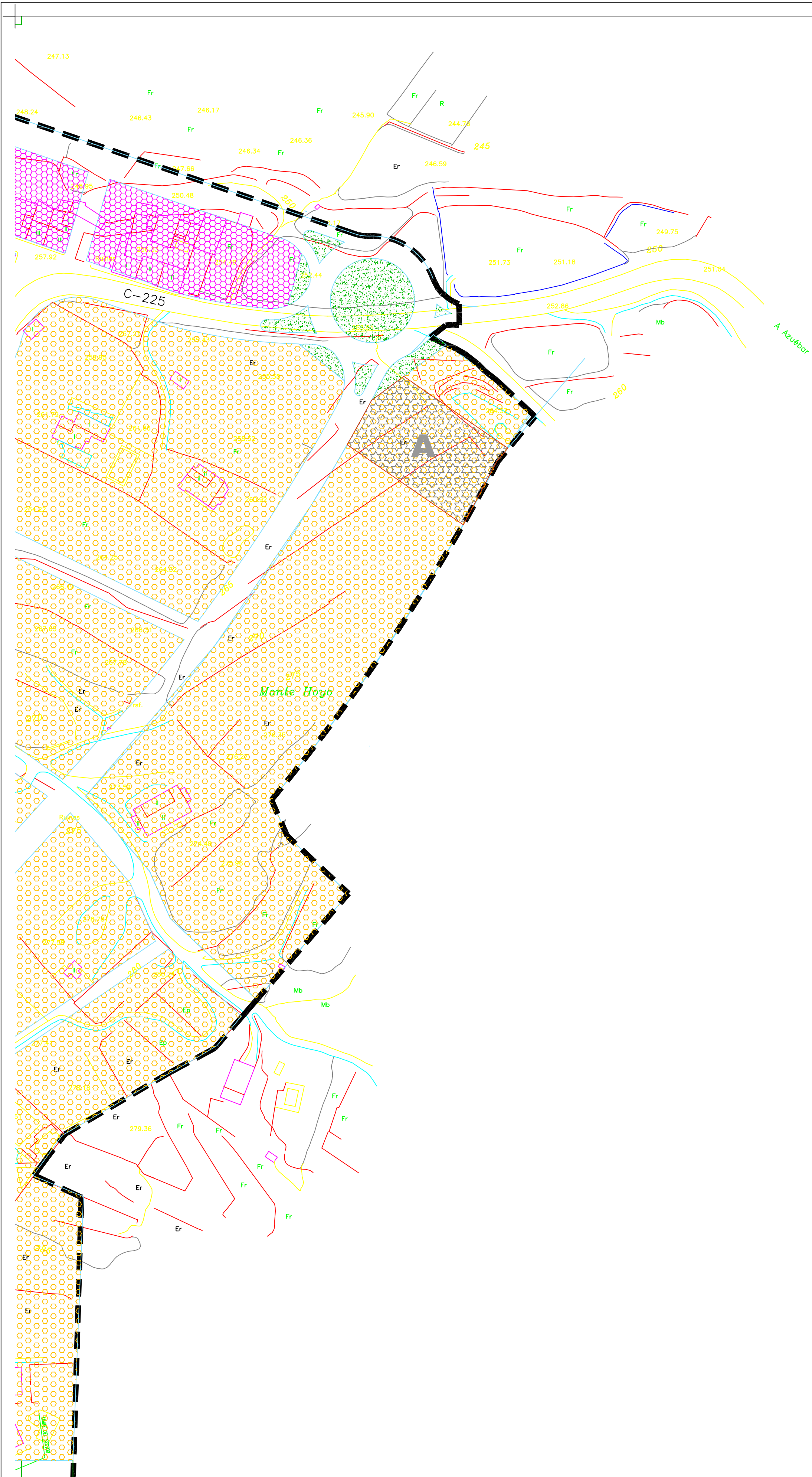
CUBIERTA.

Se permite aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

En Soneja a 20 de junio de 2008

J. Manuel Serisuelo Meneu
Arquitecto.

Vicente J. García Nebot
Abogado.

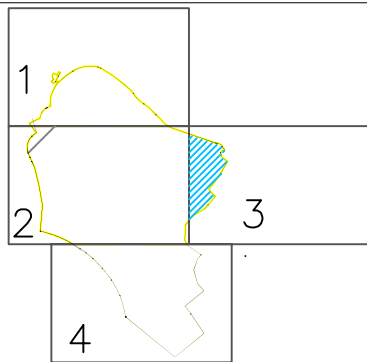


- CASCO HISTORICO (SU. 1)
- ENSANCHE (SU. 2)
- EDIFICACION AISLADA (SU. 3)
- INDUSTRIAL (SU. I)

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- ZONA VERDE
- USO EDUCATIVO CULTURAL
- USO DEPORTIVO-RECREATIVO
- CEMENTERIO

- SERVICIO ADMINISTRATIVO
- RELIGIOSO
- ASISTENCIAL
- LAVADERO



ARQUITECTO
OSCARO R. 214

PROMOTOR

JOSE M. SERISUELO MENEU

ITLMO. AYUNTAMIENTO DE SONEJA

	SITUACION	FECHA	
	SONEJA (CASTELLON)	JUNIO 08	
TITULO			
MODIFICACION PUNTUAL N° 3 VPP			
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA			

PLANO	ZONIFICACION.
N°	
4.3	

ESCALA	1:1000
N°	4.3