
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ SIERRA DE
ALCARAZ, CMNO. LA RAYA, C/ SIERRA DE
TAIBILLA, C/ RÍO VALDEMEMBRA.**

CASTELLÓ DE LA PLANA.

REDACCIÓN

JOSÉ LUIS BOIX SOS

ARQUITECTO

AGOSTO-2.023

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. AGENTES
3. MEMORIA INFORMATIVA
 - 3.1. *Antecedentes*
 - 3.2. *Objeto del Estudio de Detalle*
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 4.1. *Ámbito del Estudio de Detalle*
 - 4.2. *Normativa aplicable y tramitación*
 - 4.3. *Afecciones y riesgos*
 - 4.4. *Finalidad del Estudio de Detalle*
 - 4.5. *Modificaciones respecto a la Ordenación vigente*
 - 4.6. *Análisis de la integración en el paisaje urbano*
 - 4.7. *Descripción del Estudio de Detalle*
 - 4.8. *Estudio comparativo. Parámetros urbanísticos*
 - 4.9. *Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica*
 - 4.10. *Análisis impacto de género*
 - 4.11. *Conclusión*
5. PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. ANEXO NOTAS SIMPLES

1. INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación del volumen edificable en la manzana de suelo urbano de calificación residencial **ZUR-RE** sita entre las calles c/ Sierra de Alcaraz, cmno/ La Raya, c/ Sierra de Taibilla y c/ Río Valdemembra de Castelló de la Plana.

2. AGENTES

Promotor

INVERPLANA GESTIÓN S.L.U.

CIF: B-96.603.915

Dirección: GV Germanias 4

Valencia 46006

Proyectistas

Jose Luis Boix Sos

Colegiado COACV nº 6.581

3. MEMORIA INFORMATIVA.

3.1 ANTECEDENTES

El presente documento contiene un Estudio de detalle de las parcelas con referencias catastrales 0873501YK5207S0001LX y 0873502YK5207S0001TX.

Inverplana Gestión SLU es propietaria de ambas parcelas. Se adjuntan los títulos de propiedad de las referidas parcelas (notas simples).

Las parcelas del presente Estudio de Detalle se encuentran calificadas como Residencial múltiple/unitario volumen contenedor. Lindan por su lado norte con la calle Río Valdemembra, por el este con la calle Sierra de Taibilla, por el sur con la calle La Raya, y por el oeste con la calle Sierra de Alcaraz.

La morfología grafiada en los planos del Plan de Ordenación Pormenorizada para el volumen contenedor en las parcelas correspondientes al presente Estudio de Detalle está muy enfocada y pensada para un uso característico Residencial Unitario, siendo las viviendas unifamiliares adosadas las que mejor se ajustan a estas características.

Esta tipología edificatoria, existente en la manzana colindante, no tiene salida inmobiliaria en la zona donde se ubican. Su edificabilidad permitida por unidad genera un valor económico inicial muy elevado para su localización con respecto a otras zonas de la ciudad. Por ello, una de las salidas inmobiliarias de ese tipo de parcelas pasa por construir inmuebles más pequeños, que permiten aumentar las unidades y, por lo tanto, el rendimiento del solar. Esta solución provocaría que el valor de venta de estos inmuebles sería más ajustado y realista, siendo una vivienda de carácter social y con una salida más rentable para la ubicación en la que se encuentran y el mercado inmobiliario de la zona.

3.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la elaboración del documento técnico requerido por el Plan de Ordenación Pormenorizada de Castelló de la Plana, (art. 6.6).

El objetivo principal es la modificación de la morfología de la tipología edificatoria Volumen Contenedor que está dibujada en el planeamiento vigente, definiendo el uso característico como Residencial Múltiple, ajustando las dimensiones del bloque para la promoción de un mayor número de viviendas con menos superficie construida, aumentando la profundidad del bloque y reduciendo la longitud, disminuyendo la distancia entre edificaciones, y haciendo uso de los voladizos permitidos a vial público; todo ello permite mantener la edificabilidad actual permitida en la parcela, dividir la volumetría en cuatro bloques más pequeños y así aumentar el espacio libre de parcela.

La propuesta NO modifica las determinaciones de ordenación de la edificación en la zona donde se ubica la parcela: Zona de uso característico residencial múltiple (art. 2.3 ordenanzas).

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el ámbito del presente Estudio de Detalle es la manzana delimitada por las calles: c/ Río Valdemembra, c/ Sierra de Taibilla, c/ La Raya, y c/ Sierra de Alcaraz.



4.2 NORMATIVA APLICABLE Y TRAMITACIÓN

El marco normativo que afecta al presente Estudio de Detalle es el siguiente:

- Plan de Ordenación Pormenorizado de Castelló de la Plana aprobado definitivamente el 17/11/2022.
- Texto Refundido de la LOTUP, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en su última versión consolidada de enero del 2.023.
- Normativa estatal en el ámbito urbanístico que le sea de aplicación

El marco legislativo que regula los Estudios de Detalle viene definido en el **artículo 41 de Decreto Legislativo 1/2021**, de 18 de junio, del Consell, en su última versión consolidada de enero del 2.023, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. (LOTUP).

En el citado artículo se establece:

- 1 Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- 2 Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- 3 Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
- 4 Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

En el caso del Plan General de Castelló de la Plana, según el Artículo 6.6 del Plan de Ordenación Pormenorizada:

1. En el ámbito mínimo de una manzana o unidad urbana equivalente, podrán redactarse Estudios de Detalle, con la finalidad de resolver problemas de medianeras existentes, mejorar el paisaje urbano, abrir nuevos viales que faciliten la accesibilidad de la zona, incrementar el estándar del espacio público o su calidad o resolver conflictos de colindancia de ordenanzas diferentes en una misma manzana.
2. En los casos así identificados en los planos de volumetría, el estudio de detalle será obligatorio con carácter previo o simultáneo a la petición de licencia. El análisis deberá hacerse, sin alterar la edificabilidad que el plan establece en cada caso, estudiando la manzana completa en la que se ubique la parcela interesada, con la finalidad de resolver los problemas que se detecten en el conjunto.

Por su parte, el **artículo 14 de la TRLOTUP** establece la naturaleza de los estudios de detalle, identificándolos como instrumento de planeamiento de ámbito municipal:

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación:

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:
 - a. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana
 - b. Los planes de acción territorial
 - c. Los planes generales estructurales mancomunados
2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

- a. *El plan general estructural.*
- b. *En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:*

1ª El plan de ordenación pormenorizada.

2ª Los planes de reforma interior.

3ª Los planes parciales.

4ª Los estudios de detalle.

3. *También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.*

En cuanto a la **tramitación de los estudios de detalle, el artículo 46.4 del TRLOTUP** determina que los estudios de detalle no están sometidos a evaluación ambiental estratégica dada su escasa entidad. Por consiguiente, el presente estudio de detalle se tramitará conforme a las previsiones del artículo 61 del TRLOTUP.

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. *Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*
 - a. *Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*
 - b. *Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.*
 - c. *Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el*

plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio

d. Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. *El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

La propuesta contenida en este Estudio de detalle no conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes ni supone una modificación de la ordenación estructural, y por ello, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.d) del artículo 61 del TRLOTUP, previo a su aprobación NO se requiere informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.

Conforme a lo previsto en los artículos 48 y 49 del TRLOTUP, el Órgano Promotor, el Órgano Sustantivo y el Órgano Ambiental será el Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

4.3 AFECCIONES Y RIESGOS

En cuanto a riesgos, en la zona donde se localiza la manzana objeto del estudio de detalle no se ha detectado la existencia de ningún riesgo que condicione la ordenación de volúmenes prevista en el estudio de detalle.

Asimismo, el ámbito del estudio de detalle no está sujeto a afecciones sectoriales que comprometan la implantación de la edificación prevista.

4.4 FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La finalidad principal del presente Estudio de Detalle es crear los volúmenes edificatorios; con la ordenación propuesta que se presenta en los planos adjuntos, y que se cuantifica en el estudio comparativo, por tanto cumple con los fines propios del Estudio de Detalle, de modo que:

- No se reducen las superficies ni anchuras de las vías públicas.
- No se origina ningún aumento de volúmenes, ni de aprovechamiento.
- Se aumenta el número de viviendas.
- No ocasiona perjuicios a terceros de ninguna clase

4.5 MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE

El uso característico de la parcela se fija como residencial múltiple y, así poder aumentar el número de viviendas ajustando sus características al mercado de la zona donde se ubican.

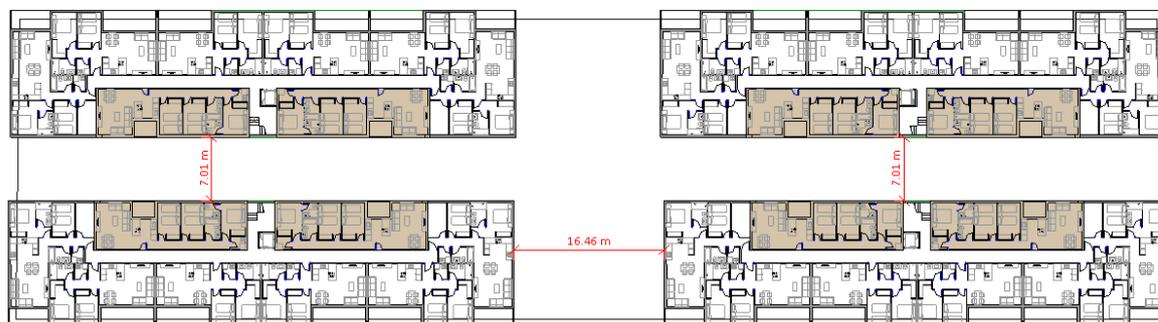
Se modifica la disposición y morfología de los edificios propuestos, manteniendo la edificabilidad total y los parámetros urbanísticos de la zona.

Se reduce la ocupación en planta de los edificios al hacer uso de los voladizos permitidos.

Se aumenta el espacio libre de la parcela respecto al aprobado en el Plan General vigente.

Al ser tipología de ordenación de volumen contenedor se ha dado una dimensión entre bloques de 7m que es un espacio suficiente para ventilar las viviendas al completo y que tengan la consideración de vivienda exterior.

Este sería un ejemplo de distribución de viviendas:



4.6 ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

Para la propuesta de volumetría y forma del Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta la normativa vigente en la zona, así como las características de las construcciones colindantes.

La morfología de la edificación propuesta, cuatro bloques destinados a residencial múltiple, tiene las mismas alturas y dimensiones que el volumen que define la normativa de volumen contenedor para esa parcela (plano 02), reduciendo la longitud de la fachada longitudinal para reducir el impacto visual desde la calle. En la zona central, se separan los cuatro volúmenes generando un espacio común que libera la planta baja (plano 03).

De este modo, como se puede comprobar en el plano 04, el volumen no supera en ningún caso la altura y la longitud máxima fijada en el Plan de Ordenación Pormenorizado de Castelló de la Plana, se reduce la ocupación de la edificación y no se genera más edificabilidad que la indicada en la normativa.

4.7 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La composición de volúmenes propuesta para la edificación principal tiene las siguientes características:

La edificabilidad total permitida se divide en cuatro bloques de viviendas alineados a cada una de las cuatro esquinas de la parcela de estudio.

La dimensión longitudinal de cada bloque podrá variar, siendo su ancho fijo de 13 m.

La distancia de separación en planta entre los bloques paralelos deberá ser suficiente para poder ventilar cualquier estancia de la vivienda. Según la DC-09, para un bloque de PB+2, deberá existir un espacio libre entre los volúmenes de 6m. En la propuesta se fijan 7m de separación entre los bloques.

Se prevé un segundo espacio libre, perpendicular al longitudinal, sin una posición fija y sin un ancho fijo, con la única condición que la suma de los dos espacios libres sea mayor que la establecida en la ordenanza vigente.

Los usos a los que se puede destinar la zona libre privada de la parcela son: zona de uso comunitario (piscina, juegos infantil y zonas verdes), zonas privativas de las viviendas de planta baja, rampas de acceso al aparcamiento de la planta sótano, zaguanes compartidos de acceso a dos bloques paralelos (cumpliendo con los parámetros de ocupación y edificabilidad), pasos de conexión entre las zonas comunes y los zaguanes.

Se permite la realización de conexión de dos bloques paralelos mediante un elemento cerrado que realice la función de zaguán y rellanos compartidos por planta. Estos volúmenes tendrán una morfología rectangular alargada, ocupando en planta el mínimo espacio posible.

4.8 ESTUDIO COMPARATIVO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	POP	ESTUDIO DETALLE
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Zonificación	ZUR-RE	ZUR-RE
Tipología Edificatoria	Volumen contenedor (2 bloques)	Volumen contenedor (4 bloques)
Uso característico	Residencial múltiple/unitario	Residencial múltiple
Posición de la edificación (art. 8.3)	Ancho volumen contenedor = 12m	Ancho volumen contenedor = 13m
Parcela	4.127,64 m ²	4.127,64 m ²
Alturas	PB + 2	PB + 2
Sótano	Se permite	Se permite
Edificabilidad (art. 8.4)	8.992 m ² t	8.992 m ² t
Ocupación	2.997,33 m ²	2.832 m ²
Espacio libre parcela	1.130,31 m ²	1.295,64 m ²
Voladizos (art. 8.5.3)	Se permiten (1m máx.)	Se permiten (1m máx.)

Según la normativa del estudio de detalle propuesto, permite el aumento del número de viviendas colmatando la misma edificabilidad, como se puede comprobar en la siguiente tabla:

	POP	ESTUDIO DETALLE
Viviendas	60	96
Sup. Const. / vivienda	149,86 m ²	93,67 m ²

4.9 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el caso que nos ocupa los suelos colindantes, varios públicos, se encuentran totalmente urbanizados por lo que no se modifican los costes derivados del mantenimiento de las infraestructuras, ya que el Ayuntamiento de Castelló ha sido el encargado del mantenimiento de éstas desde que se recepcionaron las obras de urbanización. Por lo que se puede concluir, dadas las características del estudio de detalle, que éste no altera la sostenibilidad económica del planeamiento vigente ni la viabilidad económica prevista en origen.

4.10 ANÁLISIS IMPACTO DE GÉNERO

El estudio de detalle propuesto no afecta a la promoción de la igualdad entre hombres y mujeres, por lo que el impacto del mismo sobre la igualdad se valora como neutro.

En las fases posteriores del desarrollo del estudio de detalle, como las de proyecto y ejecución de la edificación, se incluirá la perspectiva de género en el diseño de los edificios, evitando los espacios que puedan generar inseguridad y se dotará a los mismos de un sistema de alumbrado que no genere puntos oscuros. Estas medidas, en conjunto, aportarán una buena visibilidad en su interior.

En todo caso, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas del POP a este respecto.

4.11 CONCLUSIÓN

Como resultado del análisis expuesto y de la normativa aplicable a la manzana objeto del presente Estudio de Detalle se cree que la construcción de cuatro bloques más pequeños, con una volumetría contenedor, destinados a residencial múltiple y que permitan la creación de un mayor número de viviendas de unas dimensiones más ajustadas a la zona donde se ubican, mejora la posibilidad de poder edificar en esa manzana.

Además, con la solución aportada, se siguen cumpliendo todos los parámetros urbanísticos de la subzona de ordenación urbanística Volumen Contenedor, mejorando en algunos aspectos como el aumento de la superficie libre de parcela y la reducción de la ocupación en planta de la edificación.

5. PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. Plano de información 01 - Situación. (E 1/1.000).
2. Plano de información 02 – Planeamiento vigente. (E 1/500).
3. Plano de ordenación 01 – Estudio de detalle (propuesta). (E 1/500).
4. Plano de ordenación 02 – Comparativa de volumetría. (E 1/250).

AGOSTO-2023

JOSÉ LUIS BOIX SOS

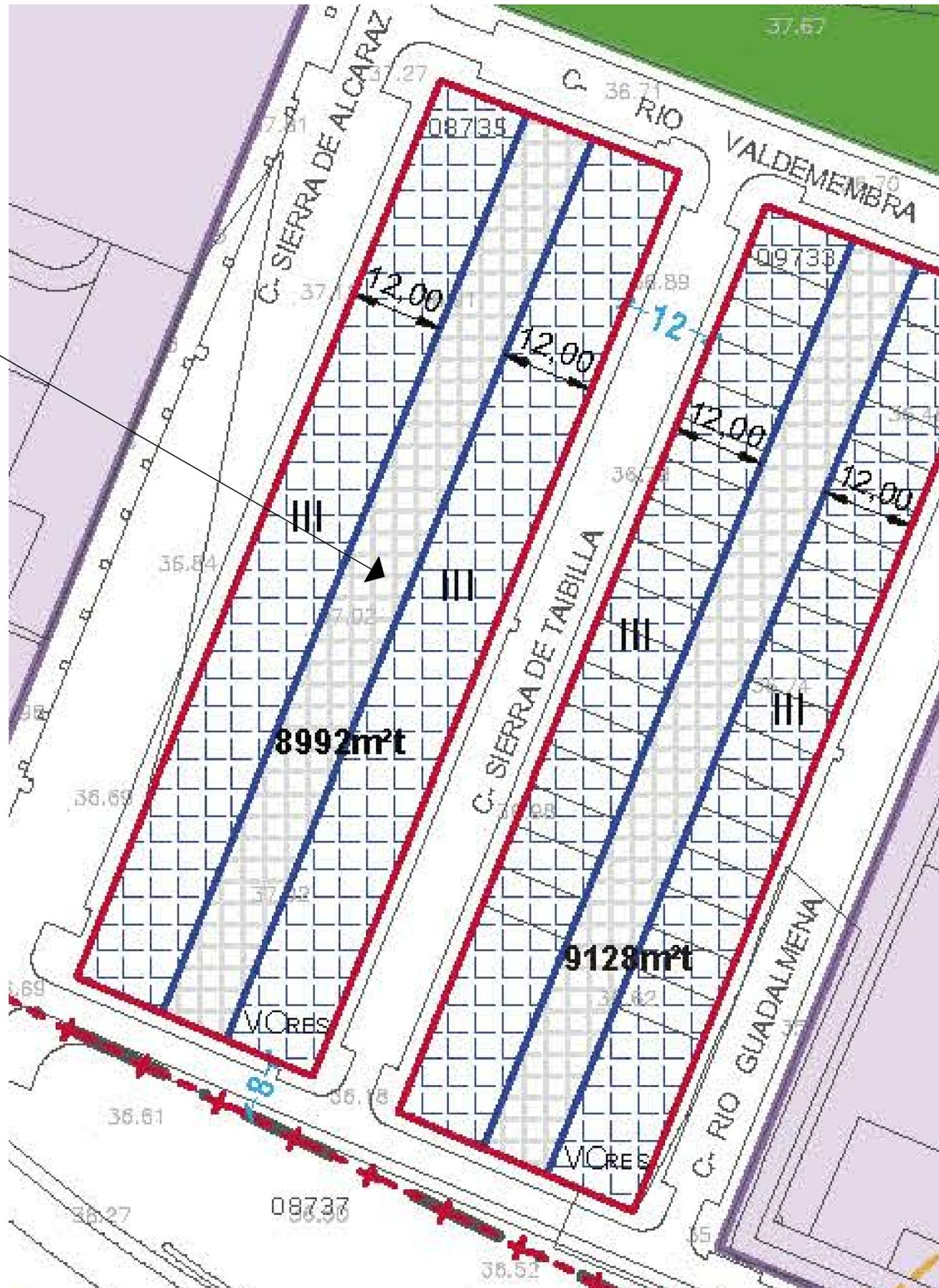
ARQUITECTO



UBICACIÓN MANZANA

OBSERVACIONES:		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">01</div>
ARQUITECTO:	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ SIERRA DE ALCARAZ, CMNO. LA RAYA, C/ SIERRA DE TAIBILLA, C/ RÍO VALDEMEMBRA.	
PLANO:	Plano de información 01 - Situación	
PROMOTOR:	Castellón de la Plana	
<small>JOSE LUIS BOIX SOS CPL 00583</small>	<small>FECHA: SEPTIEMBRE 2023 ESCALA: 1:1000</small>	<small>NOITE</small>

UBICACIÓN MANZANA



PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Ver la regulación del art. 8.2 de las Ordenanzas	Ver la regulación del art. 8.4
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Ver la regulación del art. 8.3	Ver la regulación del art. 8.5

OTRAS CONDICIONES
<p>Normas particulares de aplicación: Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ordenanzas para el sistema de ordenación por definición volumétrica (capítulo 8 de estas ordenanzas). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados. - NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Volumen contenedor		Código: VCRES / VCTER / VCIND
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Contenedor	Uso característico: Residencial múltiple/unitario (VCRES) Terciario (VCTER) Industrial (VCIND)
USOS COMPATIBLES VCRES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI Situación: A	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
USOS COMPATIBLES VCTER		
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI Situación: A - B	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos excepto DO Docente (Centros educativos de primaria y secundaria)
USOS COMPATIBLES VCIND		
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): CO Comercial INF Infraestructuras AP Aparcamiento PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales de los grupos 7 y 8 (art. 2.9 ordenanzas) SA Sanitario Asistencial: Servicios funerarios Permitidos vinculados al uso principal: AD Administrativo PC Pública concurrencia DO Docente SA Sanitario Asistencial

OBSERVACIONES:

ARQUITECTO:

JOSE LUIS BOIX SOS
col. 06581

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ SIERRA DE ALCARAZ, CMNO. LA RAYA, C/ SIERRA DE TAIBILLA, C/ RIO VALDEMEMBRA.

PLANO:

Plano de información 02 - Planeamiento vigente

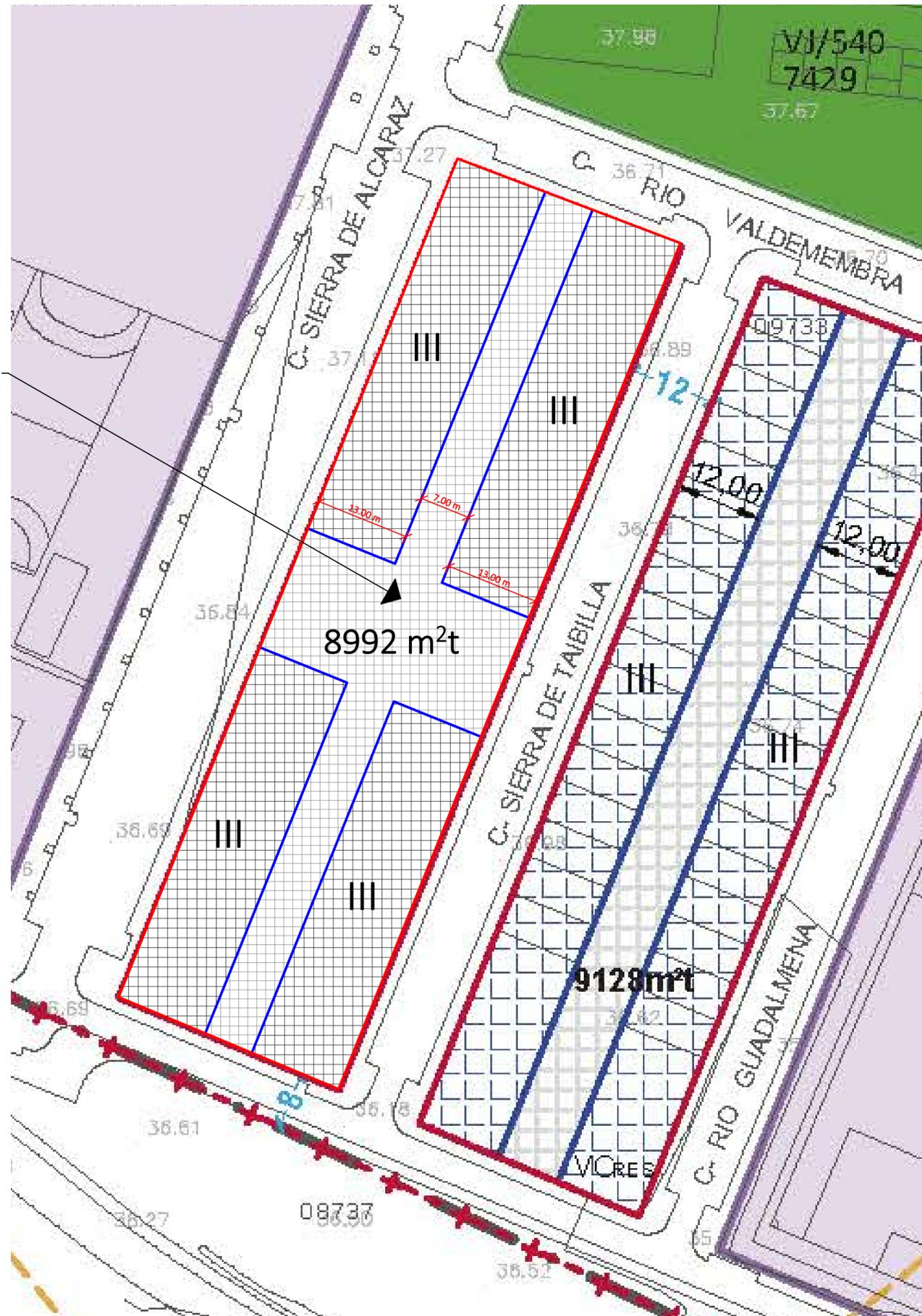
PROMOTOR:

SITUACIÓN: Castelló de la Plana

02

FECHA: SEPTIEMBRE 2023
NORTE:
ESCALA: 1:500

UBICACIÓN MANZANA



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA **FICHAS DE SUBZONA**

Subzona de ordenación urbanística: Volumen contenedor		Código: VCRES / VCTER/VCIND
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Contenedor	Uso característico: Residencial múltiple/unitario (VCRES) Terciario (VCTER) Industrial (VCIND)

USOS COMPATIBLES VERES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI Situación: A	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	RESIDENCIAL TERCIARIO INDUSTRIAL	VC Volumen contenedor VCres VCTer VCin	
		VE Volumen específico VERes VETer VEin	
	RESIDENCIAL	GR Grupos	

	POP	ESTUDIO DETALLE
Parcela	4.127,64 m ²	4.127,64 m ²
Alturas	PB + 2	PB + 2
Edificabilidad	8.992 m ² t	8.992 m ² t
Ocupación	2.997,33 m ²	2.836,648 m ²
Espacio libre parcela	1.130,31 m ²	1.290,99 m ²
Voladizos	Se permiten	1 m
Viviendas	60	96
Sup. Const. / vivienda	149,86 m ²	93,67 m ²



OBSERVACIONES:

ARQUITECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ SIERRA DE ALCARAZ, CMNO. LA RAYA, C/ SIERRA DE TAIBILLA, C/ RIO VALDEMEMBRA.

PLANO: Plano de ordenación 01 - Estudio de detalle

PROMOTOR: SITUACIÓN: Castelló de la Plana

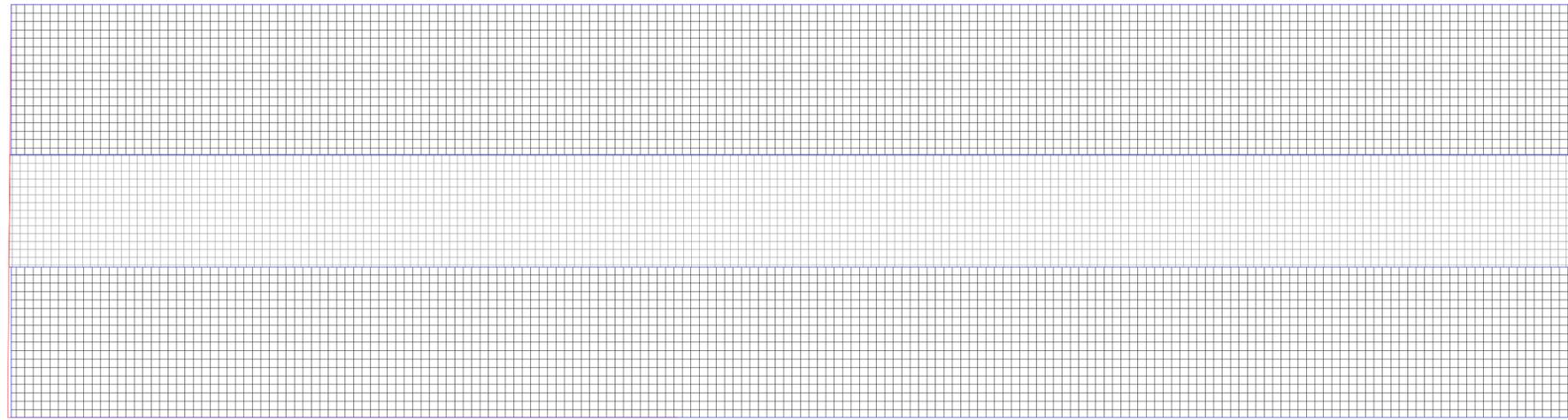
JOSE LUIS BOIX SOS col. 06581

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

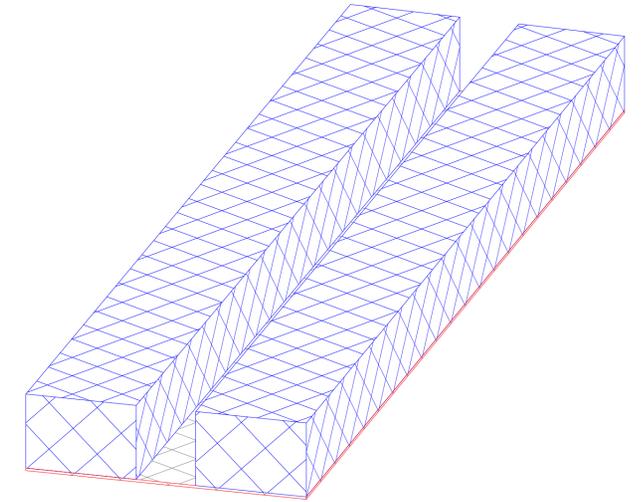
NORTE:

ESCALA: 1:500

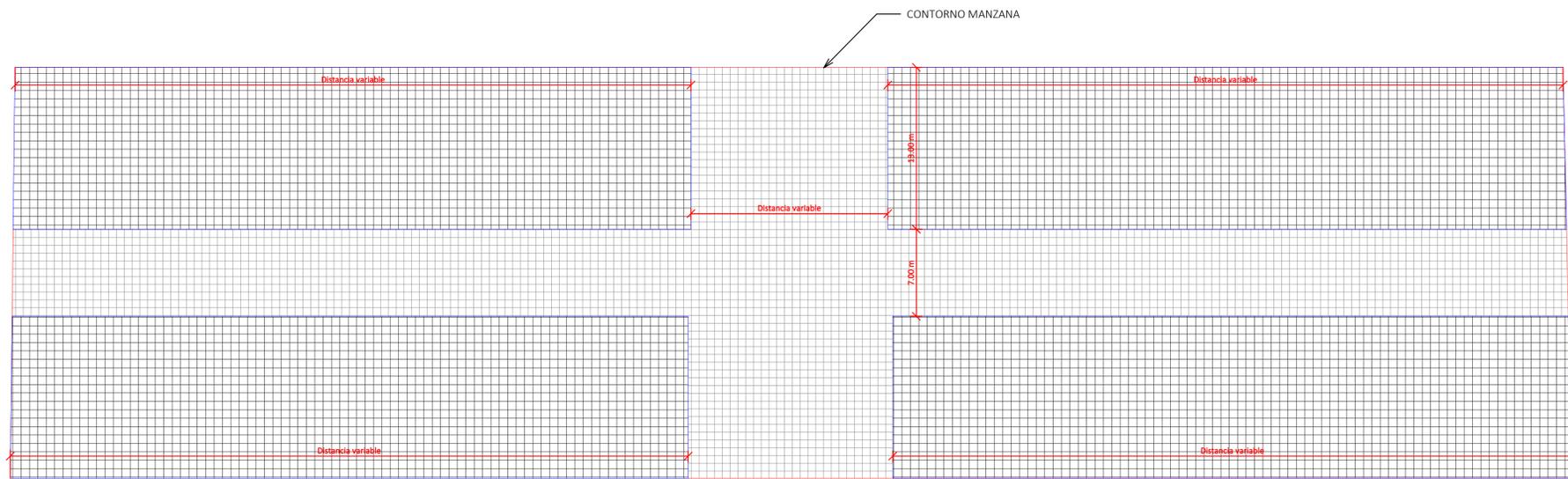
03



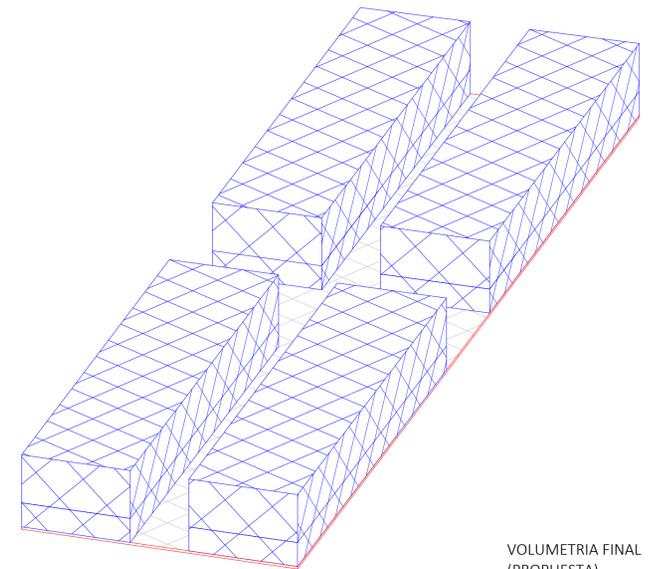
ESTUDIO INICIAL
1:250



VOLUMETRIA INICIAL



ESTUDIO FINAL
(PROPUESTA)
1:250



VOLUMETRIA FINAL
(PROPUESTA)

OBSERVACIONES:

ARQUITECTO:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ SIERRA DE
ALCARAZ, CMNO. LA RAYA, C/ SIERRA DE TAIBILLA, C/ RÍO VALDEMEMBRA.

PLANO:

Plano de ordenación 02 - Comparativa de volumetría

PROMOTOR:

Castelló de la Plana

JOSE LUIS BOIX SOS
C/I. 00583

04

FECHA: SEPTIEMBRE 2023
ESCALA: 1:250



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ SIERRA DE
ALCARAZ, CMNO. LA RAYA, C/ SIERRA DE
TAIBILLA, C/ RÍO VALDEMEMBRA.**

ANEXO NOTAS SIMPLES

Europeo y del
de respecta al
GPD"), queda

sma y en los
y archivos del
os y previstos
amiento. La
con objeto de
la normativa

ecidos en la
instrucciones
erminarán de
registro podrá
ormativos en
la prestación

noce a los
portabilidad
registro. Del
os (AEPD):
a protección



NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE CASTELLÓN

EXPEDIDA A SOLICITUD DE ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLÓN SUR Nº: 65056
12011000805828

URBANA.- PARCELA 8 situada en la Unidad de Ejecución 54-UE-R, del término municipal de Castellón de la Plana, con una superficie de dos mil sesenta y ocho metros catorce decímetros cuadrados de suelo y un aprovechamiento de cuatro mil quinientos ocho metros setenta y seis decímetros cuadrados de techo, con calificación de uso residencial destinada a viviendas de renta libre. Linda, al Norte, Vial H-3, en Proyecto; al Sur, Vial H-4, en Proyecto; al Este, vial V-5, en Proyecto; al Oeste, parcela privada edificable 07, en Proyecto. Referencia Catastral: 0873502YK5207S0001TX,

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERPLANA GESTION SL	B96603915	1093	1093	140	2
12,500000% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON Joaquín Serrano Yuste, en Castellón de la Plana, el día 21 de diciembre de 2007, con número de protocolo 5864/2007.					
INVERPLANA GESTION SL	B96603915	1133	1133	58	8
25,000000% del pleno dominio, por título de adjudicación en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON José Vicente Malo Concepción, en Castellón de la Plana, el día 06 de agosto de 2021, con número de protocolo 2469/2021.					
INVERPLANA GESTION SL	B96603915	1133	1133	58	9
62,500000% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON José Marqueño Ellacuría, en Barcelona, el día 23 de mayo de 2022, con número de protocolo 1116/2022.					

CARGAS

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA :

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha **12 de marzo de 2019**

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha **29 de septiembre de 2021**, con una cantidad de 300 euros.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha **13 de julio de 2022**, con una cantidad de 675 euros.

De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente del derecho al que se refiere la inscripción 4ª manifiesta que NO se ha realizado en esta finca actividad alguna potencialmente contaminante del suelo. Castellón de la Plana a 13 de Julio de 2022.

NO se ha coordinado gráficamente la finca con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Esta nota simple se expide sin perjuicio de la posible colindancia o intersección, de la finca a que se refiere, con espacios del dominio público.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, antes de los asientos del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@compe.es.

EXPEDID,

FINCA DE
120110001

URBANA.
la Plana, c
suelo, y u
cuadrados
Vial H-3, e
Oeste, Via

NOI

INVERPLA/
12,5000
el notario
número de
INVERPLA/
25,0000
notario DC
número de
INVERPLA/
62,5000
el notario
protocolo 1

CARGAS I

AFECCIOI
marzo de :

AFECCIOI
y Actos Ju
2021, con I

AFECCIOI
y Actos Ju
una cantid:

De conform
transmiten
actividad a



GO

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE CASTELLÓN

EXPEDIDA A SOLICITUD DE ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLON SUR Nº: 65054
2011000805811

URBANA.- PARCELA 7 situada en la Unidad de Ejecución 54-UE-R, del término municipal de Castellón de la Plana, con una superficie de dos mil cincuenta y nueve metros sesenta y cinco decímetros cuadrados de suelo, y un aprovechamiento de cuatro mil cuatrocientos ochenta y tres metros veintinueve decímetros cuadrados de techo, con calificación de uso residencial destinada a viviendas de renta libre. Linda, al Norte, Vial H-3, en Proyecto; al Sur, Vial H-4, en Proyecto; al Este, parcela privada edificable 08, en Proyecto; al Oeste, Vial V-1, en Proyecto. Referencia Catastral: 0873501YK5207S0001LX.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERPLANA GESTION SL	B96603915	1093	1093	139	2
12,500000% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON Joaquín Serrano Yuste, en Castellón de la Plana, el día 21 de diciembre de 2007, con número de protocolo 5864/2007.					
VERPLANA GESTION SL	B96603915	1270	1270	111	8
25,000000% del pleno dominio, por título de adjudicación en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON José Vicente Malo Concepción, en Castellón de la Plana, el día 06 de agosto de 2021, con número de protocolo 2469/2021.					
VERPLANA GESTION SL	B96603915	1270	1270	111	9
62,500000% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON José Marqueño Ellacuría, en Barcelona, el día 23 de mayo de 2022, con número de protocolo 1116/2022.					

CARGAS

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA :

FECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha **12 de marzo de 2019**

FECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha **29 de septiembre de 2021**, con una cantidad de 300 euros.

FECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha **13 de julio de 2022**, con una cantidad de 675 euros.

De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente del derecho al que se refiere la inscripción 4ª manifiesta que NO se ha realizado en esta finca actividad alguna potencialmente contaminante del suelo. Castellón de la Plana a 13 de Julio de 2022.

creto
ones
que
dicen,
es /
ento
, por
de la
is.
cret
ctes
post
han
nent,
naig,
tació
ídics

NTADOS

o de la

nteresado



NO se ha coordinado gráficamente la finca con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Esta nota simple se expide sin perjuicio de la posible colindancia o intersección, de la finca a que se refiere, con espacios del dominio público.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, antes de los asientos del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@compe.es.