

# FICHA CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

SUR.44

Nº <b>SU.R.44</b> <i>(modif. s/mod. puntual 25)</i>		SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL Nº 44			
1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  Partida Sol de Riu	2.	NORTE: Río Senia                      ESTE: mar  SUR: SU.R 43                              OESTE: CN-340		
3.	DATOS GEOMÉTRICOS  • SUPERFICIE TOTAL <b>250.140,98 m²</b>  • SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR <b>48.950</b>  • SUPERFICIE NETA SECTOR <b>186.050 m²</b>  • DOTACIONAL PUBLICO AFECTADO <b>66.674 m²</b>	SUPERFICIE SIN R.P. EXTERNA	<b>235.000m²</b>	<b>100 %</b>	
		SUPERFICIE VIALES	ESTÁNDARES DOTACIONALES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA		
		SUPERFICIE Z. VERDE			
		SUPERFICIE DOTACIONAL			
		SUPERFICIE SOLARES			
4.	CLASIFICACIÓN	<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
5.	CALIFICACIÓN	<b>RESIDENCIAL</b>			
6.	USO CARACTERÍSTICO	<b>RESIDENCIAL</b>			
	USOS COMPATIBLES	<b>TERCIARIO</b>			
	USOS INCOMPATIBLES	<b>INDUSTRIAL EXCETO IND1 Y ALM1</b>			
7.	APROVECHAMIENTO TIPO	0,48852 m²/t/ m²s			
8.	EDIFICABILIDAD (m² techo)	TOTAL: <b>122.200</b>	COEF. DIF.	100 %	
		EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL: <b>122.200 (max)</b>	<b>0,52</b>	<b>100%</b>	
		EDIFICABILIDAD EN USO TERCARIO: <b>12.220 (max)</b>	<b>0,052</b>	<b>10%</b>	
		EDIFICABILIDAD EN USO INDUSTRIAL:			
		EDIFICABILIDAD EN USO DOTACIONAL PRIVADO <b>6.110 (max)</b>	<b>0,026</b>	<b>5%</b>	
9.	DENSIDAD RESIDENCIAL (Nº DE VIVIENDAS/POR HECTÁREA)		45 viv/ha		
10.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS <b>1.058</b>				

# FICHA CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

SUR.44

11.	ORDENACIÓN ZONAS URBANÍSTICAS, (TIPOLOGÍAS Y EQUIPAMIENTOS)	ZU7 <sub>2</sub> , ZU3, ZU5, ZU6, ZUD, ZUTER2, ZUTER3, ZUDV, ZUDC1, ZUDC2
12.	CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS	<p><b>OBJETIVOS :</b> Completar el desarrollo urbanístico de la zona consolidando la trama existente. En la zona de protección establecida por la ley de costa se acondicionara un paseo marítimo y se dispondrá una gran zona verde que junto con la del SU.R.43 formaran un parque urbano de 25000 metros cuadrados (12500 cada sector) como mínimo.</p> <p><b>CONDICIONES:</b> El trazado viario del plano adjunto tendrá carácter obligatorio, en especial el vial de 30 m. de ancho cuyo trazado viene especificado en el mismo (bulevar central de 10 m. de anchura). La ZU7<sub>2</sub> únicamente podrá situarse en parcelas situadas al oeste del vial anterior. La ordenación pormenorizada deberá respetar la orografía particular del terreno. La red de recogida de aguas pluviales deberá ejecutarse de modo que llegue a la playa. deberá tener acceso directo a la CN-340. La zona verde deberá disponerse entre el vial de 20 m. de ancho y la zona de la playa con el fin de crear una zona de protección.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los Planes Parciales de desarrollo deberán cumplir las dos condicionantes señaladas en el informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente:</li> <li>• Entre los sectores 43 y 44 se representa un vial que termina en la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre. Debe señalarse que el viario rodado no puede invadir la franja de seis metros medida desde la ribera del mar, en que este tramo resulta coincidente con la línea de deslinde, y por tanto deberá respetarse la franja de servidumbre de tránsito, tal y como establece el art. 27 de la Ley de Costas, quedando expedita para el paso público peatonal.</li> <li>• En el documento urbanístico que se redacte para el desarrollo de estos sectores deberá justificarse el cumplimiento de los siguientes artículos de la Ley 22/88 de Costas: los artículos 24 y 25 relativos a los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección; el artículo 27 respecto a la permanencia expedita de la zona de servidumbre de tránsito; el artículo 28 referente a la servidumbre de acceso al mar y el artículo 30 sobre reserva de suelo para aparcamientos en la zona de influencia. <ul style="list-style-type: none"> <li>- En el supuesto de que, en el ámbito de estos sectores de suelo urbanizable, se acordara por la Administración competente la ejecución de obras de regeneración de l aplaya, los Programas deberán costear al menos parte de su importe, en la cuantía o porcentaje que se establezca.</li> <li>- En los Planes Parciales que desarrollen estos sectores deberá evitarse plantear con carácter exclusivo modelos de ocupación extensiva.</li> <li>- En los Planes Parciales que desarrollen este sector se ubicarán espacios libres y zonas verdes en la franja norte del sector (con una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>), como elemento de transición entre el desarrollo urbanístico y el suelo no urbanizable próximo a la zona húmeda del río la Senia.</li> <li>- El Paseo marítimo, cuya construcción correrá a cargo de los sectores, se sugiere que se proyecte sobre la servidumbre de tránsito, definida ésta según el art. 52, apartados 1 y 2 del mismo texto legal, en lo que se refiere a los accesos públicos al mar y aparcamientos para el uso exclusivo y público de este litoral.</li> </ul> </li> </ul>

# FICHA CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

SUR.44

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las actuaciones que se proyecten dentro de la zona de servidumbre deberán contar con el informe preceptivo y vinculante de esta Dirección General de Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.</li> <li>- La red primaria de parque público de 25.000 m<sup>2</sup>, no computará como red secundaria de Plan Parcial.</li> <li>- Dado que no existe ningún enlace en la N-340 a partir de la finalización del suelo urbano hasta el límite con la provincia de Tarragona, los desarrollos urbanísticos deberán contemplar la ejecución de los enlaces necesarios entre las vías de servicio y la N-340.</li> </ul>
13.	URBANIZACIÓN	
	* TIPO DE OBRA	
	Vial de 30 y 20 m.	
	Semi vial de 20 m.	
	Vial de servicio de 25 m.	
14.	SERVICIOS URBANÍSTICOS	
	* EXISTENTES: acceso rodado y energía eléctrica.	
	* EN PROYECTO: Todos los exigidos por la L.R.A.U	
	* CONDICIONES DE CONEXIÓN: no se establecen condiciones de conexión específicas.	