

Ficha de Características del Sector del Texto Refundido de Plan Parcial de Mejora

FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN						Mayo de 2.008	
SU.R. "Las Salinas"			SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL "Las Salinas"				
1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	2.	NORTE: Suelo urbano y Barranco Salinas				
	Costa turística Sur		SUR: Suelo urbano y Barranco Agua Oliva				
		ESTE: Carretera Costa Sur					
		OESTE: CN-340					
3.	DATOS GEOMÉTRICOS	SUPERFICIE TOTAL			m²s	(%)	
	Superficie total:				346.963,28	100,00%	
	346.963,28 m²s	SUPERFICIE VIALES (RV+AV)			106.865,70	30,80%	
	Superficie red primaria incluida y computable en el sector:	SUPERFICIE ZONA VERDE (ZV)			38.377,62	11,06%	
		SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS (EQ)			26.604,24	7,67%	
	79.376 m²s	SUPERFICIE SOLARES			175.115,72	50,47%	
4.	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE					
5.	CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL					
6.	USO CARACTERÍSTICO USOS COMPATIBLES USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL TERCIARIO INDUSTRIAL EXCEPTO IND1 Y ALM1					
7.	APROVECHAMIENTO TIPO	0,52 m2t/m2s					
8.	EDIFICABILIDAD ( metros cuadrados de techo)	TOTAL:			180.346,05	100,00%	
		EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL			150.588,14	83,50%	
		EDIFICABILIDAD EN USO TERCIARIO			29.757,91	16,50%	
		INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/ m2s)			0,52		
		INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t/ m2s)			0,434		
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t/ m2s)			0,086				
9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Y EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	Total aprovechamiento lucrativo (m2t)			162.311,44	90,00%	
		Excedente de aprovechamiento (m2t)			18.034,60	10,00%	
10	DENSIDAD RESIDENCIAL	50 viviendas por hectárea					
11	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS DEL PGOU	1.735					
12	ZONAS URBANÍSTICAS	ZU3 <sub>1</sub> , ZU5 <sub>1</sub> , ZU6 <sub>1</sub> , ZU7 <sub>3</sub> , ZUTER2, ZUDV, ZUDD1, ZUDC1, ZUDC2					

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ( Incorpora los condicionantes del informe favorable del Ministerio de Fomento de fecha 25 de mayo de 2007, del informe de la Conselleria de Educación, las exigencias relativas a vivienda de protección pública, las derivadas de la aprobación definitiva de forma supeditada por parte de la CTU de Castellón en fecha 25/01/2008 y los condicionantes establecidos en el requerimiento del Ayuntamiento de Vinaròs notificado al urbanizador el 13 de mayo de 2.008).

1.- La Unidad de Ejecución Las Salinas coincide con el ámbito del Sector SU.R. "Las Salinas", cuya superficie es, según reciente medición, de 346.963,28 m2s.

2.- Accesos: Se realizará la conexión con la carretera nacional CN-340 mediante viario de servicio y rotonda, cumpliéndose las condiciones de incorporación del Sector al contexto global del territorio establecido en el PGOU. Se realizarán igualmente los viarios interiores del Sector en prolongación de los existentes en suelo urbano. Desde la N-340 se accederá por el enlace con paso inferior a ejecutar frente al Carrefour, mediante convenio urbanístico firmado entre los agentes urbanizadores afectados, el Ayuntamiento y el Ministerio de Fomento.

Con fecha 25 de mayo de 2007 el Ministerio de Fomento INFORMA FAVORABLEMENTE de conformidad al Texto Refundido de Plan Parcial de Mejora del Sector SU.R. "LAS SALINAS" y el convenio anteriormente indicado. Debiéndose cumplir las siguientes condiciones: 1) Deberá presentarse, en esta Unidad de Carreteras para su preceptiva autorización, el Proyecto de Enlace y Reordenación de Accesos desde la CN-340, para el acceso a las zonas comerciales y residenciales situadas en el margen oeste y esde de dicha carretera, suscrito por técnico competente y visado por su correspondiente Colegio Profesional, conforme establece la estipulación segunda del Convenio. 2) La construcción y pleno funcionamiento del Enlace es imprescindible para garantizar la seguridad vial en la zona, por lo que no podrá otorgarse ninguna licencia de obra o de actividad sin que previamente se haya presentado el Acta de Conformidad del Enlace. Esta condición es esencial para el presente informe favorable.

3) El desarrollo de las distintas fases del expediente urbanístico del Plan Parcial del Sector Salinas de Vinaròs (Proyecto de Urbanización, Reparcelación, etc.) se irá comunicando a esta Unidad de Carreteras solicitando las correspondientes autorizaciones o infomes que procedan. 6) Se tomaran las medidas técnicas adecuadas para que se cumpla lo establecido por la Ley 27/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Se establece de forma expresa la condición de desarrollo consistente en que se garantice la ejecución previa o

simultánea de los accesos previstos en el informe de la unidad de carreteras del Estado del Ministerio de Fomento

3.- Red de evacuación de aguas fecales y pluviales: Se realizará la conexión a los colectores de Vinaròs cumpliéndose las condiciones de incorporación del Sector al contexto global del territorio establecido en el PGOU.

4.- Se deberá respetar la línea de edificación de 25 m. a partir de la línea blanca de la carretera nacional CN-340.

5.- VPP. El 25% de la edificabilidad residencial del sector se destinará a la construcción de viviendas de protección pública. Dicha edificabilidad destinada a vpp se ubicará en solares residenciales con tipología plurifamiliar en altura, concretándose en el Proyecto de Reparcelación las parcelas que deban quedar afectas a tal fin, dando así cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 37.1.h LUV y 120.1.h ROGTU

6.- Se establece expresamente que como condición de desarrollo la condición de que, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización previstas en el instrumento de planeamiento objeto del presente expediente, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer la demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso, por haber transcurrido el plazo de un año desde su solicitud a la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido dicha disponibilidad, por causas no imputables al Ayuntamiento.

6.- PARCELA ZUDDI USO ESCOLAR.- Dando cumplimiento al informe de la Conselleria de Educación (registro general de salida de fecha 21 de septiembre de 2.007) se establecen a continuación los parámetros urbanísticos y edificatorios a aplicar necesariamente en la referida parcela dotacional: Coeficiente de edificabilidad  $\geq 1,00$  m2t/m2s; Coeficiente de ocupación de parcela  $\geq 50\%$ ; Distancias a lindes o fachadas: sin limitación alguna; Número de plantas  $\geq 3$ ; Altura de cornisa  $\geq 12$  m; Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación; N° de plazas de aparcamiento = N° de unidades docentes.