

**Ficha Plan Parcial de Mejora**

Nº UE.1.R.06		UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL Nº 06			
1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  Zona turística Norte, partida Boverals	2.	NORTE: Barranco Saldonar  SUR: C/I de Boverals	ESTE:  OESTE:	
3.	DATOS GEOMÉTRICOS	SUPERFICIE TOTAL		57.942 m <sup>2</sup>	100 %
	• SUPERFICIE TOTAL 57.942 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE VIALES		15.909,11 m <sup>2</sup>	27,45 %
	• SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR 10.920 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE Z. VERDE		6.006,44 m <sup>2</sup>	10,37 %
	• SUPERFICIE NETA SECTOR 47.022 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE DOTACIONAL		6.836,50 m <sup>2</sup>	11,80 %
	• DOTACIONAL PUCBLICO AFECTADO 0 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE SOLARES		29.189,95 m <sup>2</sup>	50,38 %
4.	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE			
5.	CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL			
	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL			
6.	USOS COMPATIBLES	TERCIARIO EXCEPTO TER3			
	USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL EXCEPTO IND1 Y ALM1			
7.	APROVECHAMIENTO TIPO	0,511 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			
8.	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> techo)	TOTAL: 29.618,92		COEF. EDIF.	100%
		EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL: 29.618,92(max)		0,511	100 %
		EDIFICABILIDAD EN USO TERCIARIO:			
		EDIFICABILIDAD EN USO INDUSTRIAL			
		EDIFICABILIDAD EN USO DOTACIONAL PRIVADO			
9.	DENSIDAD RESIDENCIAL (Nº DE VIVIENDAS/POR HECTÁREA)	50 viv/ha			
10	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	288			

## **Ficha Plan Parcial de Mejora**

11	<b>ORDENACIÓN ZONAS URBANÍSTICAS</b> (TIPOLOGÍAS Y EQUIPAMIENTOS)	Residencial Múltiple Bloque Exento <b>ZU7<sub>2-1</sub></b> Residencial Unitario Bloque Adosado <b>ZU3<sub>1</sub></b> Residencial Unitario Bloque Aislado <b>ZU6<sub>1</sub></b> Red Viaria RV <b>ZUDC1</b> Zona Verde ZV <b>ZUDV</b> Dotacional Sanitario Centro de Salud <b>ZUDASA2</b>
12	<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>	<p>OBJETIVOS: Los del P.G.O.U.</p> <p>CONDICIONES:</p> <p>* Se respeta la pormenorización en cuanto al Suelo Dotacional y Suelo Lucrativo. Se redistribuye la edificabilidad creando nuevas zonas de ordenación similares a la del P.G.O.U.</p> <p>* El proyecto de urbanización recogerá la canalización del barranco con informe favorable del organismo de cuenca y las aguas pluviales verterán al barranco.</p>
13	<b>URBANIZACIÓN</b> * <b>TIPO DE OBRA</b>	<p>Vial de 30, 14, 12 y 8 m</p> <p>Canalización del barranco</p>
14	<b>SERVICIOS URBANÍSTICOS</b>	<p>* <b>EN PROYECTO:</b> Todos los exigidos por la L.R.A.U.</p> <p>* <b>CONDICIONES DE CONEXIÓN:</b> Acceso rodado perimetral Dotaciones de urbanización a través de la UE1R05</p>

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO: ZU6 <sub>1</sub>	
RESIDENCIAL UNITARIO			
MUNICIPIO: VINARÒS (CASTELLÓN)		SECTOR UE1R06	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE AISLADO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
Residencial Unitario Bloque Aislado	Bloque Adosado	Residencial Múltiple	
	Art. 6.41 del PGOU de Vinaròs		
MANZANAS			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	Distancia a vial	4 m
Frente mínimo de parcela	12 m		
Círculo mínimo inscribible	12 x 20	Distancia a linde	3 m
Chaflanes			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta: 0,5794 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		Altura de cornisa	7 m
		Altura total o máxima	7 m + Casetón
Coeficiente de ocupación: 50%		Número de plantas	2 + Casetón
		Sótanos	Si
Espacio libre de edificación:		Aprovechamiento bajocubierta o Áticos	No
OTRAS CONDICIONES			
- Dotación de aparcamientos: Art. 6.44 y Art. 5.129 del PGOU de Vinaròs.			
- Construcciones auxiliares: Art. 6.43.d. del PGOU de Vinaròs.			
- Vallado de parcela: Art. 6.43.e. del PGOU de Vinaròs.			
- Se permite dentro de una misma parcela, sin necesidad de Estudio de Detalle, cualquier agrupación de viviendas unifamiliares (en hilera, adosadas.....) manteniendo el carácter unifamiliar (residencial unitario) sin elementos comunes excepto el sótano, accesos de parcela y zona comunitaria de parcela si procede.			
- No se admite el aprovechamiento bajocubierta, ésta de ser inclinada tendrá una inclinación máxima del 30% y una altura de cumbrera máximo de 3 m respecto de la altura de cornisa. El casetón tendrá una altura máxima de 3,75 respecto de la altura de cornisa.			
- En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U para la zona ZU6 (Art. 6.39 – 6.46)			

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO: ZU3 <sub>1</sub>	
RESIDENCIAL UNITARIO			
MUNICIPIO: VINARÒS (CASTELLÓN)		SECTOR UE1R06	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
Residencial Unitario Bloque Adosado	Residencial Múltiple		
	Art. 6.19 del PGOU de Vinaròs		
MANZANAS			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia a viales	3 m
Frente mínimo de parcela	70 m		
Círculo mínimo inscribible		Distancia a linde lateral	5 m
Chaflanes		Distancia a linde posterior	Ver gráfico
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		Altura de cornisa	7 m + Planta 3ª
		Altura total o máxima	Ver gráfico
<b>Coefficiente de ocupación:</b> 60%		Número de plantas	3 (Baja + 2)
		Sótanos	Si
<b>Espacio libre de edificación:</b>		Aprovechamiento bajocubierta o Áticos	No
OTRAS CONDICIONES			
<div>- Dotación de aparcamientos: Art. 6.23 y Art. 5.129 del PGOU de Vinaròs.</div> <div>- Construcciones auxiliares: Art. 6.21.7 del PGOU de Vinaròs.</div> <div>- Vallado de parcela: Art. 6.20.f. y Art. 6.43.e. del PGOU de Vinaròs.</div> <div>- De tratar la cubierta como elemento común, el casetón se adaptará al gráfico adjunto.</div> <div>- No se autoriza el aprovechamiento bajocubierta en caso de edificar 2 plantas.</div> <div>- De rematar la 2ª planta con cubierta inclinada no superará el 30% de pendiente, los 3 m y será al menos a dos aguas.</div> <div>- En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U para la zona ZU3 (Art. 6.18 – 6.24)</div>			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
<div>Diagrama de una vivienda adosada de tres plantas con una cubierta inclinada. Se muestran las siguientes dimensiones: altura máxima total de 4,00 m; altura mínima de planta de 2,00 m; anchura mínima de planta de 3,00 m; anchura mínima de fachada de 3,00 m; anchura mínima de planta de 4,00 m; anchura máxima de planta de 7,00 m; anchura máxima de fachada de 1,30 m; y una pendiente de cubierta de 45%.</div>			

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL MÚLTIPLE		CÓDIGO: ZU7 <sub>2-1</sub>	
MUNICIPIO: VINARÒS (CASTELLÓN)		SECTOR UE1R06	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
Residencial Múltiple Bloque Exento	Art. 6.49 del PGOU de Vinaròs		
MANZANAS			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	Distancia a vial	3 m
Frente mínimo de parcela	25 m		
Círculo mínimo inscribible	Ø 25 m	Distancia a linde	5 m
Chaflanes		Separación entre bloques	6 m
		Separación de edificio a parcelas de ZU6 fuera del ámbito y ZU6 <sub>1</sub> del ámbito	Mínimo 15 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		Altura de cornisa	17,5 m
		Altura total o máxima	20,8 m
<b>Coefficiente de ocupación:</b> Máx. 60%		Número de plantas	6 (Baja + 5)
		Sótanos	Si
<b>Espacio libre de edificación:</b>		Aprovechamiento bajocubierta o Áticos	No
OTRAS CONDICIONES			
<div>- Dotación de aparcamientos: Art. 5.129 y Art. 6.53 del PGOU de Vinaròs.</div> <div>- Construcciones auxiliares: Art. 6.54 y Art. 6.50.d., e. y f. del PGOU de Vinaròs.</div> <div>- Vallado de parcela: Art. 6.50.g. del PGOU de Vinaròs.</div> <div>- La cubierta será plana, transitable o no, y por encima de la altura reguladora sólo se permitirá el casetón de escalera hasta una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup></div> <div>- En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el PGOU para la zona ZU7<sub>2</sub> (Art. 6.48 – 6.54)</div>			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
Ver planos de ordenación			