



## AJUNTAMENT DE VINARÒS

## Ficha de Planeamiento.

Confrontada aquesta còpia amb l'original resulta conforme

Vinaròs,

11 JUNY 2007

El funcionari/La funcionària

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA. RESIDENCIAL Nº 07  
UE. 1.R.07**

1	<b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b> Zona turística Norte, Partida Boverals	2	NORTE: Barranco Saldonar SUR. edificaciones aisladas consolidadas Saldonar	ESTE: edificaciones aisladas consolidadas Saldonar  OESTE. CN 340
3	<b>DATOS GEOMÉTRICOS</b> Superficie Total: 43.692 m² Superficie de Red Primaria Adscrita: m² Superficie Neta Sector: 43.692 m² Dotacional Público Afectado: 0 m²	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	43.692 m²	100 %
		Superficie viales	10.951 m²	25,1 %
		Superficie Zona verde	4.369 m²	10 %
		Superficie Dotacional	4.284 m²	9,8 %
		Superficie Solares	24.088 m²	55,1 %
4	<b>CLASIFICACIÓN</b>	Suelo Urbanizable		
5	<b>CALIFICACIÓN</b>	Residencial		
6	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial		
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Terciario		
	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Industrial Excepto IND1 y ALM1		
7	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	0,52 m2t/m²s		
8	<b>EDIFICABILIDAD (m²t)</b>	TOTAL: 22.720	COEF. EDIF.	100%
		Edificabilidad Uso Residencial: 22.720 m² (max)	0,52	100%
		Edificabilidad Uso Terciario: m²		
		Edificabilidad Uso industrial		
		Edificabilidad Uso dotacional privado		
9	<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b> (nº de viviendas por hectárea)	50 viv/ha		
10	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	218		
11	<b>ORDENACIÓN ZONAS URBANÍSTICAS</b> Tipología y Equipamientos	ZU72, ZU3, ZU5, ZU6, ZUDSA, ZUTER2, ZUTER3, ZUDV, ZUDC1,ZUDC2		
12	<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>	Objetivos: Completar el desarrollo urbanístico de la zona consolidado la trama existente. Canalizar el Barranco de Saldonar mediante una obra de urbanización que respete el valor ecológico de la zona.  Condiciones: La pormenorización tiene carácter orientativo. Las parcelas que completen manzanas parcialmente consolidadas deberán obligatoriamente adoptar la misma calificación urbanística. La ordenación pormenorizada deberá respetar la orografía particular del terreno. La red de recogida de aguas pluviales deberá estar conectada directamente al barranco. No se podrá tener acceso a la CN-340 debiéndose hacer a través de la vía de servicio.		

13	<b>URBANIZACIÓN</b>	Confrontada aquesta còpia amb l'original resulta conforme Vinaròs, 11 de JUNY 2007 El funcionari/a funcionaria
	<b>TIPO DE OBRA</b> Vial de 20, 8 y 7 m. Canalización del barranco Vial de servicio de 25 m.	
14	<b>SERVICIOS URBANÍSTICOS</b>	* EXISTENTES EN EL PERÍMETRO DE LA CIUDAD (Fuera del ámbito de la actuación) acceso rodado por vía pavimentado en el perímetro del sector EN PROYECTO: Todos los exigidos por la L.R.A.U CONDICIONES DE CONEXIÓN: no se establecen condiciones de conexión específicas

De los trabajos topográficos realizados para la confección de los proyectos de Urbanización y Reparcelación resulta una variación de la superficie neta, o superficie computable, al no haberse tenido en cuenta el tramo del dominio público hidrológico incluido en el sector con el siguiente cuadro de superficie:

Superficie total	43.692
Superficie Red Primaria Adscrita	0
<b>Superficie Dominio Público Hidrológico</b>	<b>1.060,25</b>
Superficie Computable del Sector	42.631,75

A efectos del cómputo de la edificabilidad, las zonas de dominio público quedan excluidas de la superficie computable del sector (art. 203.1.a) RG) y las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se precise ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente (art. 203.1.a) RG)

El plan asigna una edificabilidad bruta al sector de 22.720 m<sup>2</sup>t, que no se ve alterada por la existencia de la zona de dominio público. Corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente artículo, por lo que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.

Por lo que con las nuevas magnitudes superficiales el aprovechamiento tipo del sector es:

Superficie total	43.692
Superficie Red Primaria Adscrita	0
Superficie Dominio Público Hidrológico	1.060,25
Superficie Computable del Sector	42.631,75
Edificabilidad	22.720
<b>Aprovechamiento tipo</b>	<b>0,5329</b>



Y el cuadro superficial de la Ordenación Pormenorizada es:

Superficie Viales y Dominio Público Hidrológico	11.560,41	26,45%
Superficie Zona Verde	4.369	10%
Superficie Dotacional	4.288,4	9,80%
Superficie Solares	22.361,19	51,20 %
Superficie Dotacional Privado Viario	1.113	2,55%
Superficie Total	43.692	100%

El ajuste de las superficies netas a la superficie real resultante de las mediciones del proyecto y distintas de las previstas en la ordenación pormenorizada que con carácter indicativo contenía el plan, hace necesario modificar los coeficientes de edificabilidad en cumplimiento de los de los aprovechamientos máximos aportados por el plan, con el siguiente cuadro:

Parcela	Ordenación	Superficie m2	IEN	Techo m2t
0	Residencial ZU7	1.262,00	1,8	2.272,00
1	Equipamientos	4.288,4		0
2	Residencial ZU7	1.033,35	1,548	1.600
3	Residencial ZU7	6.233,91	1,424	8.860
4	Residencial ZU3	2.648,87	1,20	3.178,64
5	Residencial ZU3	1.783,06	1,18	2.109,36
6	Residencial ZU6	800	0,5	400
7	Residencial ZU6	1.600	0,5	800
8	Residencial ZU6	2.400	0,5	1.200
9	Residencial ZU6	800	0,5	400
10	Residencial ZU6	2.000	0,5	1.000
11	Residencial ZU6	400	0,5	200
12	Residencial ZU6	1.400	0,5	700
13	Verde Público	4.369		
14	Vial privado Fontanet	1.113		
14	Viales y Dominio Público Hidrográfico	11.560,41		
	TOTAL DEL AMBITO	43.692		22.720

## 1.2 Descripción de la Unidad Reparcelable.

La unidad reparcelable UE1R07, se halla situada en la Zona turística norte de Vinaroz, partida Boverals Linda al Norte con el Barranco Saldonar, al Sur y Este con edificaciones aisladas consolidadas y al Oeste con la carretera N-340.