BOP | Butlletí Oficial de la Província de Castelló
Número 143 - 26 de noviembre de 2026

ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

05002-2026

VINARÒS

ANUNCIO

ANUNCIO APROBACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL N.º 47 DEL PGOU

Por acuerdo de Pleno de la Corporación de fecha 23/07/2026, en sesión ordinaria se ha resuelto:

"Primero.- Desestimar todas las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de la Modificación puntual n.º 47 del PGOU de Vinarós (DOGV núm. núm. 10.157, de fecha 23/07/2025), por los motivos expuestos en los fundamentos de derecho de este acuerdo.

Segundo.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 47 del PGOU de Vinaròs, elaborada por encargo municipal por el arquitecto José Ignacio Garcia Campá, y adaptada al informe emitido por la administración competente en materia de Costas, suscrita en fecha 11/03/2026, y que tiene por objeto la redelimitación y de la modificación de la ordenación urbanística de la UE2 R14 definida en el PGOU de Vinaròs.

Tercero.-Solicitar la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, en los términos previstos en el artículo 180 y Anexo IX del TRLOTUP y en el artículo 4 y la Norma 4 del Anexo I del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

Cuarto.- Una vez inscrito el documento aprobado en el citado Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del plan, junto con las normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, a efectos de su su entrada en vigor, que se producirá a los quince días de la referida publicación.

Quinto.- Contra el presente acuerdo, como acto aprobatorio de una disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante la Sala de esta jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.».»

REMISIÓN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fecha de inscripción: 27/10/2026 - Número de registro: 12138-1105

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

II.-PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

II.1.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

Artículo 1. Cumplimiento de las condiciones derivadas del PATRICOVA.

En la definición del proyecto de urbanización, así como en las edificaciones que se construyan en el ámbito y que estén afectadas de peligrosidad de inundación serán de aplicación las condiciones establecidas en el Anexo I en relación con el artículo 20 del Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana:

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen la siguientes condiciones:

a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble, pudiéndose realizar a través de los espacios comunes de éste.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Además, si el grado de peligrosidad fuera 3, 4 o 6:

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.

b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Además, en cumplimiento de las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables publicadas por el Ministerio para la Transición Ecológica:

1. Se impermeabilizarán las zonas bajas del edificio hasta una cota de 30 cm superior a la cota prevista de la inundación siempre que se desee disponer de garajes subterráneos y sótanos.

2. Siempre que se incluyan garajes subterráneos y sótanos, se debe garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años y realizar estudios estructurales específicos para evitar el colapso por agua.

3. Se ubicarán las zonas sensibles, instalaciones y maquinaria de los edificios en zonas elevadas.

Artículo 2. Se modifican las ordenanzas del PGOU vigente referentes al capítulo tercero del título sexto, zona Casco Antiguo (ZU2) Edificación manzana cerrada. quedando según el siguiente tenor literal señalando las partes modificadas:

CAPÍTULO TERCERO. ZONA CASCO ANTIGUO (ZU-2) (Edificación manzana cerrada)

Sección primera: Definición, ámbito. Objetivo y usos.

Artículo 6.12.- Definición y ámbito. Objetivos.

1.- Es la calificación urbanística asignada al área urbana comprendida dentro de los viales que siguen el trazado de las antiguas murallas de la época carlista, y que rodean al Centro Histórico. La mayor parte de las murallas han desaparecido dando paso a rondas viarias en su trazado.

2.- El perímetro estará limitado por las siguientes calles:

Avda. Jaime I, Paseo Juan Ribera, Avda. Barcelona, Avda. De la Libertad, C/ Raimundo de Alós y Paseo Marítimo.

3.- En esta zona conviven parcelaciones y edificaciones del Siglo XVIII-XIX junto con las más recientes operaciones de reforma interior: como la apertura de la Avda. Del País Valencià, realizaciones en el frente marítimo, Avda. Libertad y Paseo Juan Ribera.

4.- OBJETIVOS: Los objetivos del planeamiento son:

a) Inventario y valoración de aquellos elementos urbanos con valores ambientales, estéticos e histórico-artístico y propuestas para su conservación.

b) Completar el trazado viario y establecimiento de las ordenanzas de edificación.

c) Obtención de espacios para zonas verdes y jardines públicos, equipamiento y dotaciones.

d) Las edificaciones deberán adecuarse al entorno urbano proponiendo soluciones estéticas que lo mejoren.

5.- Se definen áreas de reparto uniparcelarias para todas y cada una de las parcelas incluidas en esta zona, excepto para aquellas incluidas en unidades de ejecución o planes de reforma interior, para la que cada unidad de ejecución en Suelo urbano o PRI constituye su propia área de reparto.

6.- Corresponde a tipología de manzana cerrada de alta densidad.

7.- Se diferencian las siguientes subzonas:

ZU2. Edificación manzana cerrada.

ZU2UE2R14. Edificación manzana cerrada en el ámbito de la UE2R14.

Artículo 6.13.- Usos.

1.- El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante Terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2)

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.3 y Tre.4), sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en el Título 7º de estas Normas.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Ind.4, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y depósitos de GLP (Din7.1).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíben expresamente las instalaciones de telefonía móvil o celular (antenas) y edificios auxiliares.

3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo de Alm.1).

c) Par.1.- Aparecimientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualesquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, bajo espacio libre público, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificio sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencia comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata de uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a éste uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinados a Uso Residencial Comunitario. Se admite el uso Tof. En cualquier situación y planta.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Podrán situarse en planta baja o plantas distintas a la baja siempre que en este último caso se dispongan por debajo de las plantas destinadas a vivienda o con accesos independientes dependiendo del uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

Para posibilitar el cumplimiento de las determinaciones del Plan de acción territorial sectorial del comercio la Comunitat Valenciana, en la subzona ZU2UE2R14 los locales de planta baja recayentes a soportal deberán destinarse obligatoriamente a los usos incluidos en la denominación Tco.1 del artículo 7.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto, con las limitaciones establecidas en el párrafo g).

j) En edificios mixtos con uso residencial:

Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.14. Condiciones de la parcela.

1.- Dimensiones de la parcela mínima.

1.1 Parcela mínima: Se considera parcela mínima la que cumple las siguientes dimensiones:

- fachada a vial o espacio público: 8 metros.
- profundidad: 20 metros
- Superficie: 160 m2

En el ámbito de la zona de ordenanza ZU2UE2R14 las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación se considerarán parcelas mínimas, prohibiéndose su segregación.

1.2. La forma mínima de la parcela será tal que puede inscribirse en ella un rectángulo de 5 × 12 cm., cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

1.3. Todo terreno debe contar con proyecto de parcelación urbanística aprobado para proceder a su división en parcelas.

1.4. Queda excluida de las anteriores condiciones 1 y 2 aquellas parcela que sin cumplirlas limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación, nivel 1.

1.5. Asimismo, queda eximida del cumplimiento de la condición 2 en un linde lateral, aquellas parcelas que limitan en dicho linde con edificación que no se encuentre fuera de ordenación, nivel 1.

1.6. Las parcelas inscritas en el Registro de la propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, serán aptas para su edificación, aunque no cumplan las dimensiones mínimas como solar.

2. Parámetros de emplazamiento. (Alineación)

2.1. Las alienaciones son las establecidas en los planos de ordenación.

2.2. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos y sobre áticos) debiendo disponerse según alineación a vial. Podrá, no obstante establecerse soportales o porticados de uso público en planta baja.

2.3. La ocupación máxima de parcela vendrá determinada en los planos de ordenación. En caso de no determinarse podrá ocuparse la totalidad de la parcela en planta baja. En planta de piso la profundidad máxima edificable es 20 m.

2.4. Tipo de ordenación:

Se establece para el desarrollo de la zona la ordenación por vial o espacio público de acuerdo con las alineaciones marcadas en el plano E 1/1.000.

Artículo 6.15.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Altura reguladora máxima y mínima:

1.1. Subzona ZU2.

a) Número máximo de plantas.- La altura reguladora máxima se fija en función del número máximo de plantas autorizado y que figura en los planos de ordenación E 1.000, de acuerdo con la siguiente tabla:

Plantas	Metros
1	5
2	8
3	11
4	14
5	17
6	20
7	23
8	26
9	29
10	32

En plantas sucesivas se aplicará la fórmula altura = 5 + (n-1) x 3, siendo (n) el nº de plantas.

En los proyectos deberá acotarse cada forjado con 0,3 metros mínimo.

b) Tolerancia de altura.

Se permite construir un número de plantas menor del número máximo permitido de acuerdo con la siguiente tabla.

Nº máximo de plantas	Nº mínimo de plantas
hasta 4	2
de 4 a 6	4
de 6 a 9	6
más de 9	7

c) No obstante el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de lo dispuesto en los puntos a) y b) anteriores con el objeto de homogeneizar alturas, bien permitiendo una altura diferente de cornisa con idéntico nº de plantas al reflejado en los planos de ordenación E 1/1.000 nº 3, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.13 o con la aprobación del pertinente estudio de detalle de acuerdo con lo previsto en estas normas.

d) El nº máximo de plantas podrá incrementarse de acuerdo con lo establecido en el art. 6.16 de estas normas.

1.2. Subzona ZU2UE2R14.

a) Número máximo y mínimo de plantas.- La altura reguladora máxima y mínima se fija en función del número máximo y mínimo de plantas autorizado y que figura en los planos de ordenación E 1.000, de acuerdo con la siguiente tabla:

Plantas	Metros
1	6,30
2	9,30
3	12,30
4	15,30
5	18,30
6	21,30
7	24,30
8	27,30
9	30,30
10	33,30

En los proyectos deberá acotarse cada forjado con 0,3 metros mínimo.

En los pasajes y soportales previstos en esta modificación puntual se establece una altura obligatoria correspondiente a la cara inferior del forjado de la primera planta de 6,30 metros.

c) No obstante el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de lo dispuesto en los puntos a) y b) anteriores con el objeto de homogeneizar alturas, bien permitiendo una altura diferente de cornisa con idéntico nº de plantas al reflejado en los planos de ordenación E 1/1.000 nº 3, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.13 o con la aprobación del pertinente estudio de detalle de acuerdo con lo previsto en estas normas.

d) El nº máximo de plantas podrá incrementarse de acuerdo con lo establecido en el art. 6.16 de estas normas.

2. Profundidad edificable:

2.1.-Se estable una profundidad edificable máxima de 20 metros medidos en perpendicular desde la línea de separación de la parcela y el vial o espacio público a la que recae (en planta de pisos) o la establecida en los planos de ordenación.

2.2.-No se establece una profundidad edificable máxima en planta baja pudiéndose edificar el 100% del solar.

3. Planta baja:

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3,50 metros, sobre la cota de referencia siempre que se vuele sobre espacio público o vial.

b) Para poder volar sobre espacio público o vial la planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,5 metros, salvo las excepciones reguladas en el Título 5.

c) Se admite, en caso de que la altura reguladora lo permita la construcción de entreplanta con una altura libre mínima de 2,5 metros.

d) En patios de manzanas en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

e) Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzanas tan solo se admitirán los siguientes elementos:

- elementos de separación entre terrados con un altura máxima de 1,5 metros.
- barandillas de protección.
- una capa de tierra de hasta 40 cm., de espesor cuando se prevea un tratamiento ajardinado.

f) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionadores de aire con las alturas que en orden a su concreto funcionamiento determina la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

4.- Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se estará a lo dispuesto en el Título V al respecto, excepto instalación de telefonía móvil o celular y las cubiertas inclinadas que se prohíben expresamente.

Si se autoriza la construcción de áticos quedarán retranqueados 4 metros como mínimo respecto de los planos de máximo vuelo del edificio, recayente a vial o espacio libre público. El ático tiene la consideración de planta completa. El sobreático en caso de ejecutarse deberá cumplir lo establecido en el Titulo V.

5. Se permite la construcción de sótano.

El sótano podrá ventilar mediante la apertura de huecos a espacio libre privado o patio de manzana. Si la ventilación se produce en espacio público o vial ésta deberá disponerse a una altura superior a los 2,5 metros desde la rasante de la acera.

6. Cuerpos y elementos salientes:

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo a 15 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores y cuerpos volados con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros e inferiores a 10 mts.:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 90 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima d vuelo de 15 cm.
- Miradores y cuerpos macizos volados con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 10 metros e inferior a 20 mts:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo 1,2 mts.
- Balconada con una longitud máxima de vuelo 1,2 mts.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo 90 cm., si procede de cubierta inclinada 1,2 mts.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, nichos, 15 cm.

a4) En calles de una anchura de 20 metros podremos aumentar en 30 cm., las dimensiones del apartado a3).

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

• Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

• Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:

• Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

• Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

• Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

• Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

• Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior (y recayentes a parcelas privada colindantes) no se permite ningún cuerpo saliente, salvo los elementos salientes citados en párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos y sobreáticos que, en su caso, se realicen se autorizan aleros con una longitud máxima de vuelo de 1,2 metros.

e) Los balcones tendrán los antepechos calados y metálicos y el espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 10 cm. de espesor.

f) La altura mínima de todo elemento saliente de su cara inferior a la rasante de la acera o en su defecto calzada para superior a 3,5 m.

g) Deberá separase del eje de la medianera, todos los vuelos que se produzcan en la fachada, de acuerdo con lo establecido en el Título V.

7.-Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patios interiores de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores salvo si el Plan señala el patio de manzana como espacio libre, en cuyo caso también podrán hacerlo en la primera planta.

8.-La suma de la superficie de todos los cuerpos y elementos salientes que se sitúen en la fachada del edificio será inferior al 60% de la superficie determinada por el vuelo máximo autorizado y la longitud de la fachada susceptible de admitir vuelos (consideradas en su conjunto).

9.-No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

10.-Podrán redactarse Estudios de Detalle siempre que cumplan las siguientes condiciones:

• Que tenga como objeto cualquiera de los fines previstos en el Título 2 de estas normas. (Podrán aumentarse en 2 alturas máxima la permitida por el Plan General)

• Que se redacten en solares colindantes a edificios fuera de ordenación nivel 2, al tener más altura de la permitida en el Plan lo que produce la aparición de medianera. Se podrá aumentar la altura hasta 1 menos del edificio colindante.

• Que se redacten con el objeto de materializar el incremento de edificabilidad que el Plan prevé para el uso hotelero, pudiendo aumentar hasta tres alturas las máximas permitidas por el Plan.

11.-Si se materializa parte o todo del aprovechamiento como uso hotelero éste se regirá por las determinaciones específica cas que el plan prevé para este uso (alturas, instalaciones, etc.). Podrá incrementarse el aprovechamiento asignado por el Plan a una parcela siempre y cuando su uso sea hotelero. Este incremento de aprovechamiento deberá materializarse tras la tramitación del correspondiente expediente administrativo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU y el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 6.16.- Condiciones funcionales y específicas de la edificación.

1.- No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos. Se estará a lo dispuesto en el capítulo cuarto del Título quinto de estas ordenanzas.

2.- Si todo o parte del aprovechamiento subjetivo que el Plan define para cada solar se dedica al uso hotelero (Tho1), se podrá aumentar el número de plantas máximas de acuerdo con la siguiente tabla:

Nº de plantas máxima residencial	Nº de plantas máxima hotelera
de 1 a 3	1 más
de 4 a 6	2 más
más de 6	3 más

En caso de que solo se destine a uso hotelero un porcentaje de la edificación, el incremento de alturas se realizará de acuerdo con la tabla anterior, pero en el mismo porcentaje (despreciando los decimales).

3.- Si la última planta de pisos permitida por el plan general tiene el tratamiento de planta ático y además la entreplanta permitida es del tipo altillo, se podrá construir una planta sobre ático con las limitaciones establecidas en el título V de estas normas.

4.- En el ámbito de la subzona ZU2UE2R14 queda prohibido cualquier tipo de instalación en los pasajes así como accesos a las edificaciones o a aparcamientos, debiendo quedar expeditos en toda su superficie y aptos para el paso de personas.

Artículo 6.17. Dotaciones de aparcamientos.

1.- Se estará en lo dispuesto en el capítulo quinto del título quinto de las presentes ordenanzas.

2.- El cierre de los accesos a los locales de aparcamientos coincidirán con la alineación exterior.

3.- En el ámbito de la subzona ZU2UE2R14 para que resulte aplicable la exención prevista con carácter general en el artículo 5.125 de las ordenanzas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana deberá justificarse expresamente la imposibilidad de disponer de las plazas de aparcamiento en la edificación.

Artículo 6.18. Aplicación legislación estatal en el ámbito de la subzona ZU2UE2R14.

En el ámbito de la subzona ZU2UE2R14 será de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Disposiciones transitorias.

Primera.

1.- Los edificios que, a la entrada en vigor de la presente modificación, se encuentren en construcción al amparo de licencia municipal y conforme a ella, se ejecutarán y concluirán en el plazo establecido en ella y, en su caso, en la prórroga o prórrogas de ésta que se otorguen, al vencimiento del cual, previa declaración de caducidad de la licencia, deberán adaptarse a las determinaciones de la presente modificación.

2.- El plazo de ejecución de las edificaciones en construcción al amparo de las licencias a que se refiere el apartado anterior, podrán ser objeto de una prórroga, expresamente otorgada por el Ayuntamiento, de 1 año a solicitud del interesado en virtud de:

- dificultades técnicas en la edificación.
- magnitud de la obra.
- retraso por parte de las diferentes Administraciones o Servicios Públicos en alguno de sus compromisos oficiales.

3.-Las eventuales modificaciones de proyecto deberán cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en el momento de su autorización municipal salvo lo dispuesto con carácter general para la suspensión de licencias.

4.-Durante la suspensión de licencias conforme al artículo 68 del TRLOTUP se entenderá que las obras o actuaciones son compatibles con la antigua y nueva ordenación aquellas que cumplan las condiciones más restrictivas de cada plan.

Segunda.

En tanto no se desarrolle la unidad de ejecución no se permiten segregaciones de las parcelas existentes a la fecha de la exposición al público de esta modificación puntual.

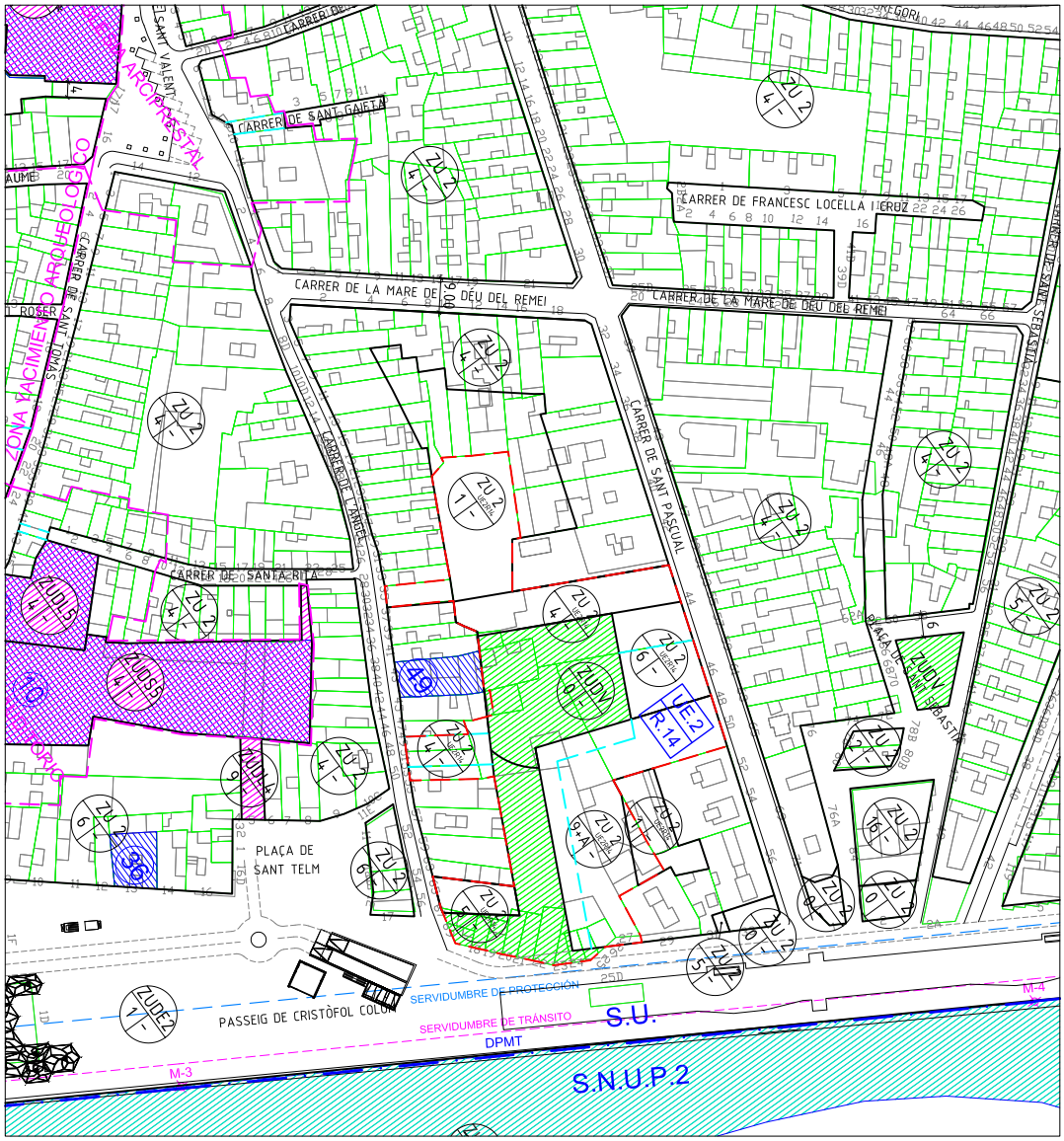
II.2.-FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

La modificación puntual planteada requiere una nueva ficha de planeamiento y gestión para la nueva UE 2 R 14:

Nº **UE.2.R.14**	**UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL Nº 14**			
1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO Paseo Marítimo junto la C/ El Ángel	2.	NORTE: Patio manzana SUR: C/ Ángel	ESTE: Paseo Colón OESTE: Patio Manzana
3.	**DATOS GEOMÉTRICOS** * SUPERFICIE TOTAL **5,910,95 m2** * SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR **0 m2** *SUPERFICIE NETA SECTOR **5,910,95 m2** * DOTACIONAL PÚBLICO AFECTADO **0 m2**	**SUPERFICIE TOTAL**		**5.910,95 m2**	**100,00%**
		SUPERFICIE VIALES		**0**	**0,00%**
		SUPERFICIE Z. VERDE		**2.005,53 m2**	**33,93%**
		SUPERFICIE DOTACIONAL		**0**	**0,00%**
		SUPERFICIE SOLARES		**3,905,42 m2**	**66,07%**
4.	CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO**			
5.	CALIFICACIÓN	**RESIDENCIAL**			
6.	USO CARACTERÍSTICO	**RESIDENCIAL**			
	USOS COMPATIBLES	**TERCIARIO**			
	USOS INCOMPATIBLES	**INDUSTRIAL EXCEPTO IND 1 Y ALM 1**			
7.	APROVECHAMIENTO TIPO	**3,698 m2t/m2s.** De conformidad con el artículo 82. 1.c) del TRLOTUP el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 por ciento del aprovechamiento tipo.			
8.	EDIFICABILIDAD (M2 techo)	TOTAL: **21.858,70**		COEF. EDIF.	100,00%
		EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL: **18.851,86 (max)**		**3,1893**	84,25%
		EDIFICABILIDAD EN USO TERCIARIO: **3.006,84 (min)**		**0,5087**	15,75%
		EDIFICABILIDAD EN USO COMERCIAL**: **848,33 (min)**		**0,1435**	
		EDIFICABILIDAD EN USO INDUSTRIAL			
		EDIFICABILIDAD EN USO DOTACIONAL PRIVADO			
9.	DENSIDAD RESIDENCIAL (Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA)				
10.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS				
11.	ORDENACIÓN ZONAS URBANÍSTICAS (TIPOLOGÍAS Y EQUIPAMIENTOS)	**ZU2, ZUDV, ZUDC2**			
12.	CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS	OBJETIVOS: Completar el desarrollo urbanístico de la zona consolidando la trama existente, dotando a la zona verde interior de acceso directo al paseo marítimo mediante una calle peatonal. CONDICIONES: El trazado de los viales tendrá carácter obligatorio, no obstante podrá modificarse siempre y cuando se incremente su superficie. La red de evacuación de aguas pluviales deberá estar conectada a la canalización existente en el Passeig Colom.			
13.	URBANIZACIÓN * TIPO DE OBRA Vial peatonal de 12 m. al Passeig Colom Vial peatonal de 12 m. a la C/ San Pascual Vial peatonal de 12 m. a la C/ Ángel Zona verde y area de juego de niños en las zonas calificadas El Proyecto de Urbanización establecerá un acabado provisional de las superficies de los pasajes que permita el acceso al interior de la manzana antes de que se edifique la parcela y definirá los acabados superficiales de los soportales y pasajes que deberán ejecutarse En el proyecto de urbanización que desarrolle la Unidad de Ejecución se realizará un estudio de pendientes para evitar que el flujo del agua pueda entrar en el interior de la manzana. Deberán cumplirse las determinaciones del artículo 21 del PATRICOVA relativas a las condiciones generales de adecuación de las infraestructuras en zonas inundables. El proyecto de urbanización dará solución estética provisional a las traseras de las edificaciones recayentes a la calle Ángel, mediante cerramientos continuos provisionales o cualquier otra solución hasta que se alineen las edificaciones y abran sus fachadas al espacio público interior de la manzana.			
14.	SERVICIOS URBANÍSTICOS * EXISTENTES EN EL PERÍMETRO DE LA UNIDAD (Fuera del ámbito de la actuación): Todos * EN PROYECTO: Todos los exigidos por el TRLOTUP * CONDICIONES DE CONEXIÓN: Los servicios urbanísticos deben conectarse a los existentes en el paseo o en las calles adyacentes.				
15.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN El Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta: * Las superficies en las que se ha definido un pasaje deberán adjudicarse junto con sus colindantes que tienen asignada el mismo número de alturas. * La porción de parcela ubicada en la prolonfgación de la parcela con el número 47 de la calle Ángel se deberá adjudicar al Ayuntamiento de Vinarós, sin que resulte necesario que cumple las condiciones de parcela mínima. * La parcela que se corresponderá con el actual nº 35 de la calle Ángel se deberá adjudicar conjuntamente con la parcela ubicada en el interior de la manzana, dándole así la condición de solar. * En vista de que la ordenación no permite el establecimiento de plazas de aparcamiento en la vía pública y la estructura de la propiedad existente en la programación de la unidad se deberá proponer la forma de disponer el máximo número de plazas mediante la disposición de aparcamientos mancomunados, ocupación del subsuelo público u otras soluciones similares.				

* Todas las determinaciones son vinculantes

** La edificabilidad comercial está incluida en la terciaria



MODIFICACION PUNTUAL Nº 47 DEL PGOU DE VINARÒS

unomil arquitectos / GARCÍA CAMPÁ Y LLIDÓ ARQUITECTOS Y ABOGADOS	PROMOTOR: Ajuntament de Vinaròs	EL EQUIPO REDACTOR: J.IGNACIO GARCÍA CAMPÁ, ARQUITECTO	FECHA: JUN 2025
			REFERENCIA: PR401
ESCALA: 1:1000	PLANOS DE ORDENACIÓN		PLANO: O-1
	ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA		

Vinaròs, 12 de noviembre de 2026.
Alcaldesa, MARIA DOLORES MIRALLES MIR.