

ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

01860-2026

VINARÒS

ANUNCIO

ANUNCIO DESESTIMACIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 45 DEL PGOU DE VINARÒS DEL EXPEDIENTE 10767/2024

Por acuerdo de Pleno de la Corporación de fecha 01/04/2026, en sesión extraordinaria y por mayoría absoluta, se ha resuelto:

“Primero.- Desestimar todas las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de la Modificación puntual n.º 45 del PGOU de Vinaròs (DOGV n.º 10168 de fecha 07/08/2025), por los motivos expuestos en los fundamentos de derecho de este acuerdo.

Segundo.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.45 del PGOU de Vinaròs, elaborada por encargo municipal y suscrita en fecha 17/07/2025 por los arquitectos Rafael Alberto Ibañez i Ana Isabel Escoms Martinez, que tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector SUR14 del PGOU de Vinaròs, teniendo en cuenta la transformación urbanística ya producida en este ámbito después de la anulación del Plan Parcial y la programación aprobadas, por la Sentencia n.º 680/17 del TSJCV, y la declaración de la inexecutabilidad de la referida sentencia, por causa de imposibilidad material, según resolución n.º 63/2023 dictada por el juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 2 de Castelló.

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 Y del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consejo, 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 Castelló, a efectos de 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.».

REMISION INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fecha de inscripción: 23/04/2026 - Número de registro: 12138-1103

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

VINARÒS 28 DE ABRIL DE 2026

ALCALDESA, MARIA DOLORES MIRALLES MIR

2. 4. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA
2.1 NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Inclusión del artículo 6.32bis a las normas urbanísticas del PGOU

Se añade a las normas urbanísticas del PGOU vigente el Capítulo Quinto bis, referente a las ordenanzas de la ZONA DE ENSANCHE TERCIARIO (ZU-4T). Se añade también el artículo 6.32bis, único contenido del capítulo añadido. Quedará redactado según el siguiente tenor literal:

CAPITULO QUINTO.BIS. ZONA DE ENSANCHE TERCIARIO (ZU-4T). Edificación semiabierta y abierta.

Artículo 6.32 BIS.

En la Zona de Ensanche Terciario (ZU-4T), será de aplicación el Capítulo Quinto de la Normativa Urbánística del PGOU que desarrolla la Zona de Ensanche (ZU-4) con la siguiente diferencia:

No se permitirán los usos residenciales en planta baja.

Artículo 2. Modificación de los artículos 6.107 y 6.108 de las normas urbanísticas del PGOU

Se modifican las ordenanzas del PGOU vigente referentes al capítulo decimosexto Zonas en cualquier tipo de suelo para uso dotacional y equipamiento público y privado (Red secundaria). Los artículos 6.107 y 6.108 quedan según el siguiente tenor literal señalando las partes modificadas:

Artículo 6.107. Tipos y categorías de las dotaciones y equipamientos.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas:

- a) Administrativo. ZUDA
- b) Comunicaciones. ZUDC
- c) Docente y cultural ZUDD
- d) Espacio público ZUDE
- e) Infraestructura ZUDI
- f) Lúdico recreativo ZUDL
- g) Servicios ZUDS
- h) Sanitario asistencial ZUDSA
- i) Zona verde ZUDV
- j) Dotacional Múltiple ZUDM (QM)

a) Los equipamientos y dotaciones destinados a servicios o uso público, colectivo o comunitario, de titularidad pública o de titularidad privada y de gestión pública o gestión privada se ejecutarán en los suelos que el plan general reserva para esta finalidad, sin perjuicio de la ubicación también de estos usos en todo tipo de suelo conforme con la reglamentación establecida para las zonas.

b) El suelo afectado para equipamiento o dotación será de titularidad pública. A la entrada en vigor del presente plan general, la parcela reservada para dotaciones que sean de titularidad privada y no esté incluido en una unidad de ejecución, plan de reforma interior o sector de suelo urbanizable deberá ser adquirido por la Administración en los plazos que la legislación vigente fije. A tal fin podrá:

- realizarse la cesión por parte de la propiedad.
- proceder a su expropiación por parte de la Administración.
- Transferir su aprovechamiento (en caso de existir) a cualquier otra parcela que sea de titularidad pública y lo pueda admitir.
- aplicar cualquier otro procedimiento previsto por la Ley (reserva de aprovechamiento).

Se fijará el aprovechamiento de una parcela dotacional de acuerdo con el aprovechamiento del entorno (excepto la incluida en unidades de ejecución o planes de reforma interior o sectores de suelo urbanizable, o áreas de reparto uniparcelarias que permitan materializar el aprovechamiento subjetivo del propietario, que tendrá el aprovechamiento tipo propio, siendo en cualquier caso inferior a 1,0 m²/m²s.

c) las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuará a la de las edificaciones colindantes ajustándose en todo caso a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje, a las condiciones ambientales que deberá respetar.

d) Cuando el equipamiento se sitúe en una manzana en la que se da cualquier otro tipo de uso o edificación (zona urbanística diferente), la edificación podrá adoptar las determinaciones que el plan general prevé para este otro uso.

e) Por lo general, no podrán sobrepasarse las determinaciones que el plan general prevé en la zona en la que se ubique. Se podrá redactar un estudio de detalle modificando alguna de estas determinaciones con las limitaciones que la legislación urbanística prevé.

f) Mientras el plan no se modifique deberá dedicarse al uso o usos concretos previstos por él, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, paseo, circulación o transporte. En los demás casos será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública, siempre que previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso motivado por el órgano competente del este titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las administraciones interesadas.

g) Cuando un equipamiento fuese innecesario y el suelo no se afecte a otro equipamiento o mientras no se dedique al uso previsto pro el plan, dicho suelo podrá ser destinado a parques, zona verde o cualquier otro uso públicos o interés social.

h) Con carácter general todos los suelos destinados a dotacionales de titularidad pública o instituciones privadas de interés públicos sin ánimo de lucro tomará como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este plan. Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de esta, otra configuración, volumétrica o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.

i) También se podrán modificar las determinaciones generales, cuando así se determine expresamente en la ficha de características urbanísticas de los ámbitos de gestión y planeamiento.

j) Las superficies de suelo dotacional viario indicadas en la Modificación Puntual N.º 25 del PGOU, que formen junto con suelo de destino privado, un área de reparto uniparcelaria, serán objeto de cesión obligatoria para el supuesto caso de que se solicitare licencia de edificación, sino se haya iniciado el desarrollo del ámbito de actuación al que se adscribe.

k) Las plantaciones, instalaciones y construcciones, existentes sobre los suelos dotacionales que deban adscribirse a los distintos ámbitos de actuación, pendientes de desarrollo, para su adquisición, deberán ser indemnizadas de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones. El Ayuntamiento de Vinaròs podrá, de manera previa e independiente a la adscripción, incoar el correspondiente expediente a tal efecto.

Artículo 6.108. Condiciones específicas de cada dotación.

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas de la primaria o estructural, con las precisiones que se establecen a continuación:

...

4. Lúdico Recreativo (Deportivo)

Definición.-

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan de uso recreativo deportivo. Los usos recreativo deportivo que se consideran son: Socio recreativo, Deportivo.

Condiciones de Volumen.-

Altura.-

Se permite una altura máxima de 2 plantas y 10 m que puede ser sobrepasada previa autorización del Ayuntamiento por instalaciones especiales como Tribunales, frontones, etc. Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la altura de la zona.

Edificabilidad.-

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 3,5 m³/m², excepto si en el plano de ordenación establece otro parámetro (en cuyo caso no serán de obligado cumplimiento ni la ocupación ni el retranqueo a lindes).

Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la edificabilidad y condiciones de volumen de la ordenanza aplicable en la zona.

Ocupación máxima de la parcela.-

La ocupación máxima de la parcela con edificación será del 40%. Para el caso de solares entre medianeras se aplicará la ocupación de la ordenanza aplicable en la zona.

Condiciones especiales.-

En las nuevas reservas (de más de 4.000 m²) se destinará al menos un 20% de la superficie a zona ajardinada de uso público.

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la LRAU.

Usos permitidos.-

Comercial, Deportivo, Espectáculo Recreativo, Garaje aparcamiento, Hotelero, Oficinas, Ocio y Recreo, Sanitario, Servicios Administrativos, Socio Cultural, Viviendas.

...

11. Dotacional Múltiple. Clave ZUDM (QM)

Definición.-

Parcela dotacional cuyo uso específico se define con posterioridad a la gestión del plan.

Condiciones de volumen.-

Las reguladas en las presentes normas para el uso dotacional que finalmente se implante.

Altura máxima.-

La regulada en las presentes normas para el uso dotacional que finalmente se implante.

Edificabilidad.-

La regulada en las presentes normas para el uso dotacional que finalmente se implante.

Ocupación de parcela.-

La regulada en las presentes normas para el uso dotacional que finalmente se implante.

Usos permitidos.-

Los regulados en las presentes normas para el uso dotacional que finalmente se implante.

Artículo 3. Modificación de la ficha de zona del sector SUR-14

Se modifica la ficha de zona del sector SUR-14, con el contenido del apartado 4.2 de este documento normativo.

Artículo 4. Sustitución de la ficha de gestión del sector SUR-14

Se sustituye la ficha de gestión del sector SUR-14 por las fichas de gestión de las unidades de ejecución definidas SUR-14 UE1 y SUR-14 UE2, con el contenido del apartado 4.3 de este documento normativo.

Artículo 5. Texto refundido

El texto refundido recogido en el apartado 4.4 de la presente normativa pasara a formar parte de la normativa urbanística del Plan General de Vinaròs (PGOU), agregando el Capítulo Quinto bis y su artículo asociado tras el artículo 6.32 de la vigente normativa.

También se sustituirán los artículos 6.107 y 6.108 del PGOU recogiendo las modificaciones derivadas de la aprobación de la modificación puntual nº25 aprobada por la CTU 5/12/2014 (BOP 23/12/2014).

Artículo 6. Plano de ordenación

El plano O01 ZONIFICACIÓN de ordenación pormenorizada describe la ordenación pormenorizada propuesta, y pasará a formar parte del contenido normativo del PGOU de Vinaròs.

Disposición transitoria primera

Las condiciones y las limitaciones para este régimen de edificios y usos se regulan en el artículo 0.12 de las normas urbanísticas del PGOU.

Disposición transitoria segunda

1. De conformidad con el artículo 57.8 del TRLOTUP, la presente modificación de planeamiento entrará en vigor, tras su aprobación definitiva, a los 15 días de su publicación.

2. De conformidad con el artículo 71 del TRLOTUP, la presente modificación de planeamiento tendrá vigencia indefinida.

En Valencia, a fecha de firma digital:

Rafael Ibáñez Sanchez-Robles, Arquitecto
Ana I. Escoms Martínez, Arquitecta

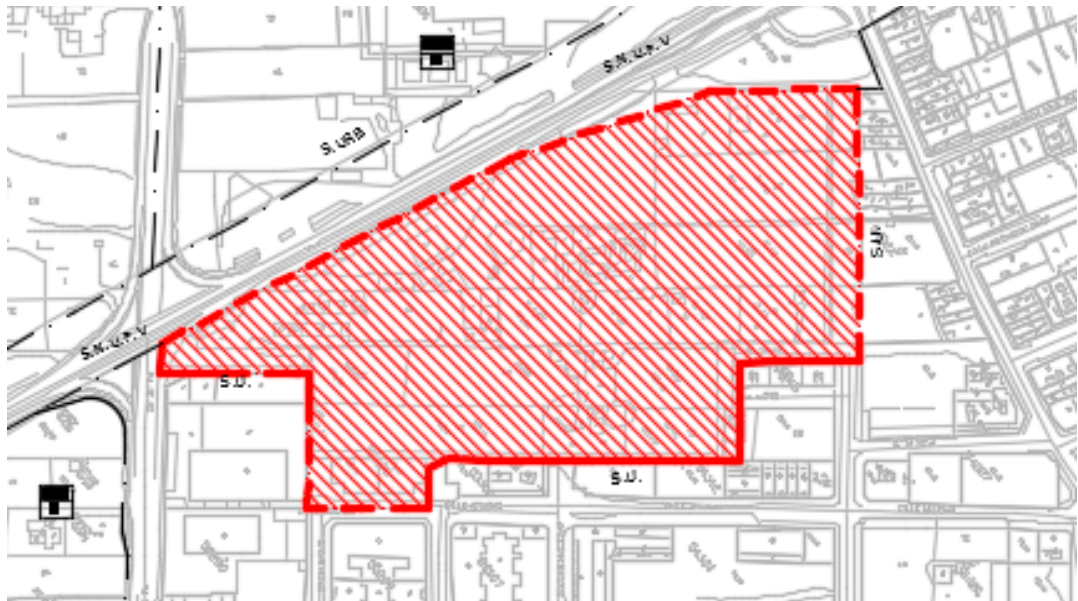
4.2 FICHA DE ZONA

FICHA DE ZONA	Sector de Suelo Urbanizable SUR-14
---------------	------------------------------------

DEFINICIÓN DE LA ZONA

CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	SUR-14
SUPERFICIE	Sector: 42.818,26 m ² UE.1: 10.414,18 m ² UE.2: 32.404,08 m ²
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial excepto IND1 Y ALM1
DENSIDAD	Alta
ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD	IEB = 0,999 m ² techo/m ² suelo IER = 0,742 m ² techo/m ² suelo IET = 0,257 m ² techo/m ² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA	1.021 habitantes

PLANO



PROTECCIONES

AFECCIONES

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

UE.1 Adecuación de las obras de urbanización para su recepción

UE.2 Programa de Actuación Integrada con ordenación y reparcelación aprobadas previamente.

UE.2 Incluir las condiciones del proyecto de trazado de "MEJORAS DE LAS TRAVESÍAS DE LAS CARRETERAS DEL ESTADO EN VINARÓS. PROVINCIA DE CASTELLÓN"

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Las establecidas en las Ordenanzas de la edificación del Plan General de Ordenación para los usos ZU-4T, ZU-Ter2, ZU-Ter3

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Normas urbanísticas del PGOU y las Normas Urbanísticas de la MP45

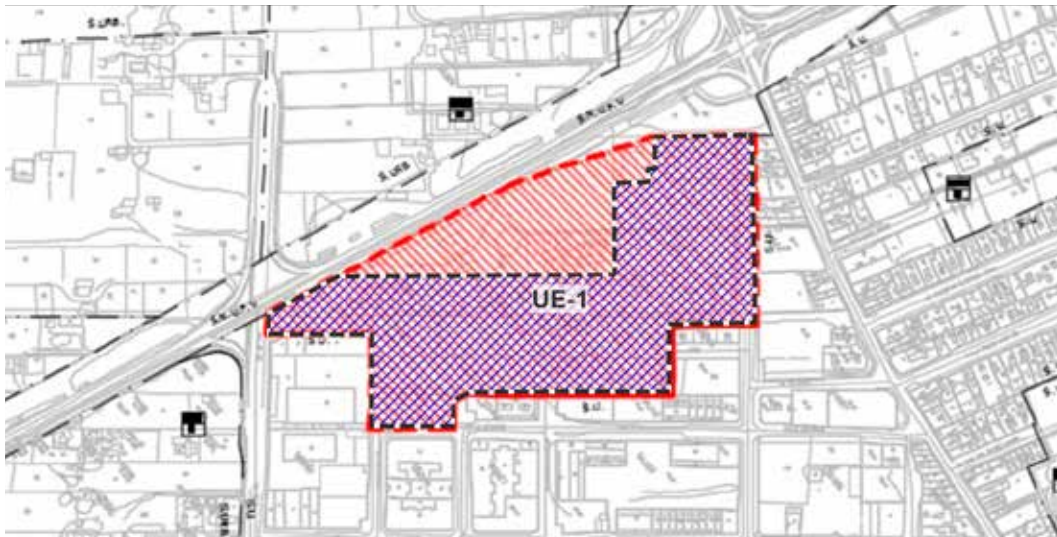
4.3 FICHAS DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN	UE.1 SUR-14
------------------	-------------

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	SUR-14
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial excepto IND1 y ALM1
CRITERIOS DE APROV. TIPO Y ÁREA DE REPARTO	La U.E. ha sido reparcelada, los propietarios han cumplido con sus deberes de cesión, la urbanización se encuentra ejecutada a falta de homologar la ins. eléctrica, limpiar y reparar los elementos degradados por el paso del tiempo

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DE LA UE1 (m ² suelo)	32.404,08	IEB (m ² t/m ² s)	1,012
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	8.887,21	IER (m ² t/m ² s)	0,782
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	4.710,64	IET (m ² t/m ² s)	0,231
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	4.432,26	IEI (m ² t/m ² s)	0,00
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	6.899,80	IED (m ² s/m ² t)	0,760

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento:	Modificación Puntual	Gestión:	Directa/por los propietarios/ Indirecta
-------------------------	----------------------	----------	---

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se realizarán todos los servicios urbanísticos exigidos por el TRLOTUP.

No se establecen otras condiciones de conexión específicas.

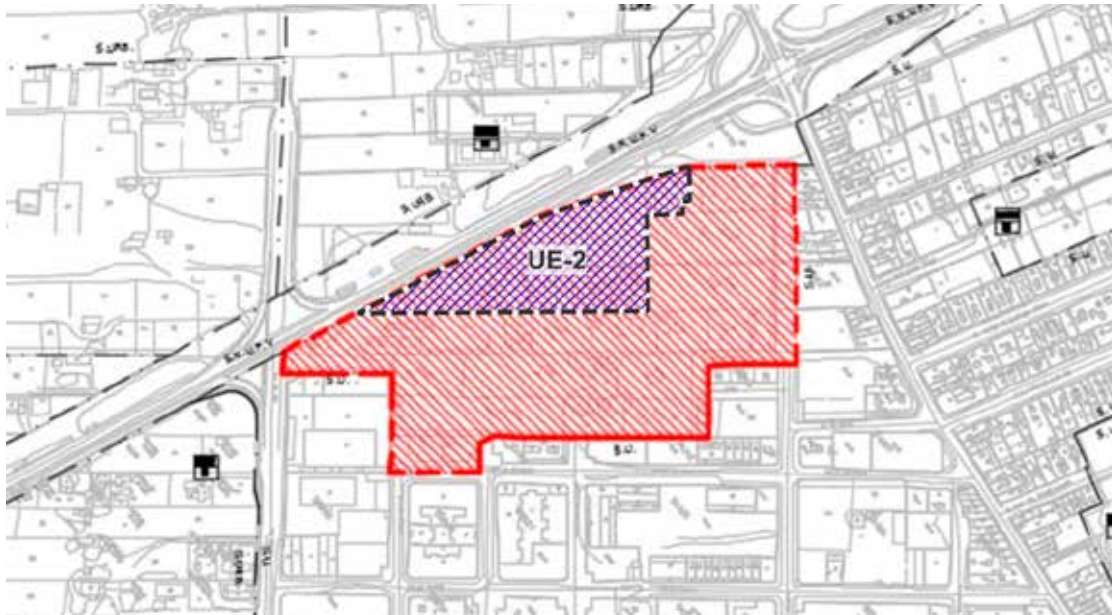
El Ayuntamiento podrá finalizar las obras de urbanización, la homologación de la red eléctrica, mediante un proyecto de obras sin necesidad de iniciar la programación con el objetivo de poder recepcionar la obra de urbanización.

FICHA DE GESTIÓN	UE.2 SUR-14
------------------	-------------

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	SUR-14
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial excepto IND1 y ALM1
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	La U.E. ha sido reparcelada, los propietarios han cumplido con sus deberes de cesión y queda pendiente la obra de urbanización que deberá ejecutarse mediante una Actuación Integrada.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DE LA UE2 (m ² suelo)	10.414,18	IEB (m ² t/m ² s)	0,942
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	3.705,51	IER (m ² t/m ² s)	0,324
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	1.869,01	IET (m ² t/m ² s)	0,618
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	1.003,76	IEI (m ² t/m ² s)	0,00
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	4,46	IED (m ² s/m ² t)	0,661

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento:	Modificación Puntual	Gestión:	Directa/por los propietarios/ Indirecta
-------------------------	----------------------	----------	---

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se realizarán todos los servicios urbanísticos exigidos por el TRLOTUP.
No se establecen otras condiciones de conexión específicas.