



Referencia:	<b>2019/00016142Q</b>
Procedimiento:	<b>Modificaciones del Plan General</b>
Persona interesada:	<b>SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME DE CASTELLO</b>
Representante:	
<b>Urbanisme (ERAMOS)</b>	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA**

“Art. 243.2 de las normas urbanísticas, sobre usos compatibles con carácter general en zonas de industrias y almacenes”



## **ÍNDICE**

---

### **A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS**

#### **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO
5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

### **B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

### **C) REFUNDIDO**



## A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

---

### MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

#### 1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO

Vila-real cuenta con Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993, aprobación a su vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 36 de fecha 25 de marzo de 1993.

El art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en relación a la modificación de los planes y programas dispone que *“se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*.

Previamente a la redacción del presente documento se ha tramitado el correspondiente, **Borrador de la Modificación Puntual del artículo 243.2, de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGMOU sobre usos compatibles con carácter general en ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES**, y Documento Inicial Estratégico, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, habiéndose dictado el correspondiente informe ambiental y territorial estratégico por parte del órgano ambiental y territorial, que ha resuelto la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicado la procedencia de la tramitación de la presente modificación de planeamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 57 de la LOTUP, referido a la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. En cumplimiento de la normativa de aplicación ha correspondido al Ayuntamiento de Vila-real la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

En virtud de lo dispuesto en la normativa citada, el procedimiento de tramitación de la presente modificación puntual de planeamiento, una vez que ha concluido el previo procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, seguirá los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, la consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, la solicitud de informes a los organismos afectados y entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, así como la publicación de anuncios en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión, poniendo a disposición del público la documentación que integra la presente modificación puntual de planeamiento.
- b) Si, como consecuencia de los informes y alegaciones recibidos en la información pública, se pretendiera introducir cambios sustanciales en la propuesta de modificación puntual de planeamiento, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del Alcalde, se someterán a información pública por un nuevo plazo de 20 días, junto con los informes y alegaciones que sustenten la



modificación propuesta, admitiéndose nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. Conforme se ha indicado, según lo dispuesto en el artículo 48.c).1. de la LOTUP, según redacción dada por la Ley 10/2015, a estos efectos el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Vila-real, por tratarse de una modificación de planeamiento que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

c) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, la presente modificación puntual de planeamiento será sometida a aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, procediéndose, una vez que la misma se produzca, a publicar, para su entrada en vigor, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia. Igualmente se efectuará su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

La presente modificación puntual, tiene como objetivo la incorporación del uso agrícola en edificio de uso exclusivo u ocupado en planta baja por un uso distinto, a los usos compatibles en la ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES.

La problemática planteada es la imposibilidad de la explotación agrícola del cultivo de semillas, hongos, u otras especies vegetales, que requieran de instalaciones de cámaras frigoríficas u otras específicas, en suelo urbano industrial, difícil de llevar a cabo en suelo no urbanizable común, ya sea por la estructura parcelaria minifundista existente, como por las exigencias legales en esta clase de suelo y la carencia de infraestructuras.

Vila-real tiene una fuerte tradición agrícola e industrial, por lo que con la modificación propuesta se propician las sinergias entre ambos sectores.

TEXTO VIGENTE del art. 243 de las NNUU del PGMOU

### Art. 243.- Ámbito y subzonas

La zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los Planos no 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) IND-1. Industria de tamaño medio.
- b) IND-2. Polígonos industriales.
- c) IND-3. Zonadetolerancia industrial.
- d) IND-4. Enclaves industriales.



1. El uso global o dominante en esta zona es el Industrial (in) y el de Almacén (al).
2. Se consideran usos compatibles con carácter general los siguientes usos:
  - a) Terciarios comercial (co) en todas sus categorías, en situaciones 2 y 7.
  - b) Terciario hotelero (ho.1), en situación 7.
  - c) Terciario oficinas (of.2), en situación 7 o en edificio de uso mixto en cualquier situación.
  - d) Terciario recreativo (rc) en todas sus categorías en situación 7.
  - e) Aparcamiento (ap) en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9.
  - f) Dotaciones: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18 y 19 en edificio exclusivo. El do.17 es compatible en situaciones 7, 9 y 11.Por criterios paisajísticos, aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y que delimiten con Suelo Urbano Residencial, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto del Suelo Urbano Residencial.  
Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.
3. Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el apartado anterior y aquellos mencionados si así se especifica en las ordenanzas específicas de la zona.

### MODIFICACIÓN PROPUESTA del art. 243 de las NNUU del PGMOU

#### **Art. 243.- Ámbito y subzonas**

La zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos no 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) IND-1. Industria de tamaño medio.
- b) IND-2. Polígonos industriales.
- c) IND-3. Zonadetoleranciaindustrial.
- d) IND-4. Enclaves industriales.

1. El uso global o dominante en esta zona es el Industrial (in) y el de Almacén (al).
2. Se consideran usos compatibles con carácter general los siguientes usos:
  - a) Terciarios comercial (co) en todas sus categorías, en situaciones 2 y 7.
  - b) Terciario hotelero (ho.1), en situación 7.
  - c) Terciario oficinas (of.2), en situación 7 o en edificio de uso mixto en cualquier situación.
  - d) Terciario recreativo (rc) en todas sus categorías en situación 7.
  - e) Aparcamiento (ap) en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9.
  - f) Dotaciones: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18 y 19 en edificio exclusivo.
  - g) Uso Agrícola (Nag) definido por el artículo 272.1 de las Normas Urbanísticas**



### y en situación 7.

El do.17 es compatible en situaciones 7, 9 y 11.

Por criterios paisajísticos, aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, y que delimiten con Suelo Urbano Residencial, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto del Suelo Urbano Residencial.

Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.

3. Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el apartado anterior y aquellos mencionados si así se especifica en las ordenanzas específicas de la zona.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como ya se ha expuesto en el apartado 2 de este documento La problemática planteada es la imposibilidad de la explotación agrícola del cultivo de semillas, hongos, u otras especies vegetales, que requieran de instalaciones de cámaras frigoríficas u otras específicas, en suelo urbano industrial, difícil de llevar a cabo en suelo no urbanizable común, ya sea por la estructura parcelaria minifundista existente, como por las exigencias legales en esta clase de suelo y la carencia de infraestructuras.

Vila-real tiene una fuerte tradición agrícola e industrial, por lo que con la modificación propuesta se propician las sinergias entre ambos sectores.

La modificación de Plan General propuesta se refiere a elementos de la ordenación pormenorizada, ya que se refiere a la modificación del artículo 243.2, sobre la limitación o regulación de los usos compatibles con carácter general en ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES. Por lo que resultará de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial previsto en el art. 57 de la LOTUP, y ello conforme al art. 46.3. letras a) y b) LOTUP, que establecen el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, para las modificaciones menores y para las que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión.

Será el propio Ayuntamiento el que asuma la condición de órgano ambiental y territorial, por tratarse de una modificación del PGMOU que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano (art. 48.c).1 LOTUP).

De acuerdo con ello, en aplicación del art. 44.5 y 57.1.d) de la LOTUP, el Ayuntamiento de Vila-real es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

### 4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 63.3 LOTUP y en el apartado III.8.2 del Anexo IV LOTUP.



## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que cause efecto alguno en relación con el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte, el potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, a nivel de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de la disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económica, de afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución, de manera que no se considera preceptivo acompañar a la modificación puntual ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesariedad de acompañar un estudio de integración paisajística.

## B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

La modificación puntual propuesta afecta a la redacción del artículo 243 de las Normas Urbanísticas del PGMOU.

La nueva redacción, del citado artículo pasará a tener el siguiente contenido:

### Art. 243.- Ámbito y subzonas

La zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los Planos no 2 y 3 de Calificación del Suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) IND-1. Industria de tamaño medio.
- b) IND-2. Polígonos industriales.
- c) IND-3. Zonadetoleranciaindustrial.
- d) IND-4. Enclaves industriales.

1. El uso global o dominante en esta zona es el Industrial (in) y el de Almacén (al).

2. Se consideran usos compatibles con carácter general los siguientes usos:

- a) Terciarios comercial (co) en todas sus categorías, en situaciones 2 y 7.
- b) Terciario hotelero (ho.1), en situación 7.
- c) Terciario oficinas (of.2), en situación 7 o en edificio de uso mixto en cualquier situación.
- d) Terciario recreativo (rc) en todas sus categorías en situación 7.
- e) Aparcamiento (ap) en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9.
- f) Dotaciones: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18 y 19 en edificio exclusivo.

**g) Uso Agrícola (Nag) definido por el artículo 272.1 de las Normas Urbanísticas y en situación 7.**

El do.17 es compatible en situaciones 7, 9 y 11.

Por criterios paisajísticos, aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas



## Ajuntament de Vila-real

con esta calificación urbanísticas, y que delimiten con Suelo Urbano Residencial, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto del Suelo Urbano Residencial.

Aquellas instalaciones (do.17) que se localicen en zonas con esta calificación urbanísticas, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.

3. Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el apartado anterior y aquellos mencionados si así se especifica en las ordenanzas específicas de la zona.



**Ajuntament de Vila-real**

**C) REFUNDIDO**

---

Procederá redactar el correspondiente texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General una vez se apruebe la presente modificación del Plan.

Vila-real, 11 de mayo de 2020  
Arquitecte General Municipal

ERNESTO RAMOS REIG