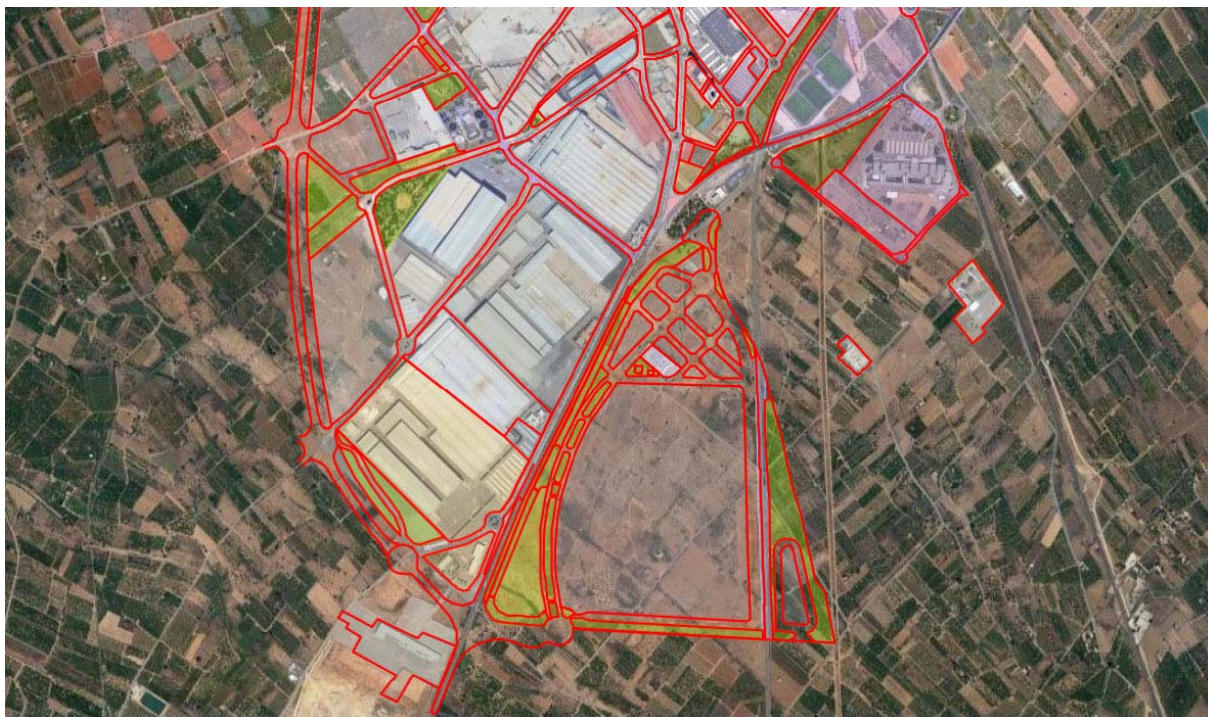


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 / 2019 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR EUROPLATAFORMA INTERMODAL DE VILA-REAL**



JULIO DE 2020

URBAN INCENTIVES SL

Arquitecto redactor: Salvador Forés Furió

Contenido

documentacion .....	3
DOCUMENTACION SIN EFICACIA NORMATIVA:.....	4
1.    MEMORIA INFORMATIVA.....	4
antecedentes .....	4
adecuación del instrumento de modificación puntual del plan parcial.....	6
causas que motivan la modificacion puntual .....	9
tramitación de la modificacion puntual del plan parcial. ....	10
Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.....	14
definición de conceptos .....	16
2.    MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	19
justificacion de la solucion propuesta .....	19
propuesta de modificacion puntual nº 1 del plan parcial de europlataforma intermodal	19
3.    ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA .....	26
4.    ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA .....	31
5.    CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	32
6.    PLANOS DE ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL .....	36
documentacion con eficacia normativa.....	37
7.    MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE EUROPLATAFORMA INTERMODAL.....	37
8.    PLANOS MODIFICACION .....	43

## **DOCUMENTACION**

- **a)** Documentos sin eficacia normativa:
  1. Memoria informativa
  2. Memoria justificativa.
  3. Estudio de integración paisajística o, en su caso justificación de su innecesariedad.
  4. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.
  5. Criterios planificación con perspectiva de genero
  6. Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
  
- **b)** Documentos con eficacia normativa:
  7. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado.
  8. Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenaciónl.

## **DOCUMENTACION SIN EFICACIA NORMATIVA:**

### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

#### **ANTECEDENTES.**

La mercantil Urban Incentives SL, el 23 de septiembre de 2019 (RE núm. 29783) presenta la documentación relativa a documento inicial estratégico para la solicitud de inicio del trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica y modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Europlataforma Intermodal de Vila-real, cuyo plan parcial fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de octubre de 2007 en la que se aprobó el Plan Parcial del Sector Europlataforma Intermodal.

Según la documentación aportada, el objetivo de la presente modificación es resolver el déficit de suelo destinado a equipamiento de infraestructura eléctrica, para lo cual se pretende el cambio de uso de una superficie de 2.588,62 m<sup>2</sup> de la zona verde a industrial, compatible para equipamiento de infraestructuras eléctricas, colindante con el equipamiento de infraestructura eléctrica EQ-IE, y el cambio de uso de una superficie de 2.588,62 m<sup>2</sup> de la parcela con uso terciario hotelero a zona verde para mantener la superficie total de zona verde de la unidad de ejecución. Asimismo, a la zona verde ampliada se trasladan las alquerías de Sant Josep y Dels Frares, catalogadas por el Plan General, con un grado de protección I "Integral", existentes en el ámbito de Plan Parcial, y que ya se contemplaba su traslado en ejecución del Plan Parcial desde su emplazamiento inicial.

Por Resolución de Alcaldía nº 6.636 de 23 de diciembre de 2019 se acordó

*Primero.- Iniciar el procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Europlataforma Intermodal de Vilareal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.*

*Segundo.- Entender que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, incluyéndose en el documento de inicio de la modificación puntual del Plan la documentación señalada en el artículo 50.2 del referido texto legal.*

*Tercero.- Remitir al órgano sustantivo la solicitud de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Europlataforma Intermodal de Vila-real, a los efectos de comprobar el contenido del borrador y remitirlo al órgano ambiental y territorial."*

Posteriormente el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de febrero de 2020, como órgano sustantivo, en cuanto ostenta la competencia para aprobar las modificaciones de la ordenación pormenorizada del Plan , acordó de conformidad con lo establecido en el artículo 50.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio,

Urbanismo y Paisaje (LOTUP), remitir la solicitud y documentación que la acompaña al órgano ambiental y territorial, en este caso a la Junta de Gobierno Local, al objeto de que prosiga el procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector Europlataforma Intermodal de Vila-real.

En fecha 4 de marzo de 2020 emite informe el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (RE núm. 6774 de 5 de marzo de 2020).

La modificación puntual del Plan Parcial objeto de tramitación afecta exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada; y que de conformidad con lo establecido en el artículo 48 c) de la LOTUP, en la redacción introducida por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento. Y de conformidad con la Resolución de Alcaldía nº 3140 de 20 de junio de 2019, el órgano ambiental y territorial es la Junta de Gobierno Local.

La modificación afecta únicamente a suelo urbanizable en desarrollo, sin presencia en la actualidad de elementos destacables de carácter medioambiental o territorial, ni interviene en el paisaje, por lo que no se prevé ningún efecto significativo sobre el medio ambiente, el cambio climático o sobre otros elementos estratégicos del territorio, ni afecta a la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana ni incide en otros instrumentos de planificación territorial debido a sus características y al fin que persigue, de escasa entidad y repercusión, tanto a nivel medioambiental como territorial.

Visto el informe emitido por el arquitecto municipal en fecha 16 de abril de 2020, en relación a las alquerías que según el Plan Parcial van a desplazarse y ubicarse en la manzana ZVJL1 , en el que señala:

*“Visto los antecedentes que al respecto se dispone desde un punto de vista patrimonial, se deduce que las construcciones a las que se refiere, son las conocidas como la Alquería dels Frares y la de San Jose, ambas edificaciones forma parte del catalogo municipal de patrimonio histórico artístico. Con un nivel de protección grado I. Integral. Ambas construcciones de finales de siglo XIX.*

*Por lo que desde el punto de vista del técnico que suscribe, considera que proceder al traslado de las construcciones con fabricas, revestimientos, frescos y estructuras tradicionales como se pretendían, es un despropósito desde el punto de vista patrimonial, dado que proceder al desmantelamiento de las mismas, su traslado y posterior reconstrucción es imposible sin la perdida de la propia esencia de la estratigrafía mural, la perdida de los revestimientos originales, la impronta dejada por el paso de la historia, para ser unas simples replicas fuera de contexto, extemporáneas, desencajadas del entorno y paisaje donde se generaron.*

*Por todo lo antes indicando, considero desde un punto de vista técnico que seria mas acertado conservar la edificaciones con sus características intrínsecas y proceder a su preservación y conservación, como fiel reflejo de una arquitectura tradicional y de época, anclada en el paisaje y su entorno natural donde se crearon. Por otro lado se ajustaría*

*al nivel de protección integral establecido por el catalogo del Plan General respecto al nivel de protección integral.*

*Por lo tanto considero adecuado preservar las construcciones en su actual emplazamiento, más si cabe si se implementa en el interior de una zona verde”.*

Visto el informe ambiental y territorial estratégico emitido por el arquitecto general, en fecha 30 de junio de 2020.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acordó:

*Primero: Emitir resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan Parcial de la Europlataforma Intermodal de Vila-real, que tiene por objeto resolver el déficit de suelo destinado a equipamiento de infraestructura eléctrica, para lo cual se pretende el cambio de uso de una superficie de 2.588,62 m<sup>2</sup> de la zona verde a industrial, compatible para equipamiento de infraestructuras eléctricas, colindante con el equipamiento de infraestructura eléctrica EQ-IE, y el cambio de uso de una superficie de 2.588,62 m<sup>2</sup> de la parcela con uso terciario hotelero a zona verde para mantener la superficie total de zona verde de la unidad de ejecución, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. No obstante, debido al deterioro de las alquerías y a la vista de lo expuesto, en la parte expositiva, se considera que las dos edificaciones integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico, deben mantenerse en su actual emplazamiento rodeadas por una zona ajardinada, pública o privada, debiendo el Planeamiento Parcial objeto de modificación incorporar las medidas necesarias a tal efecto.*

*Segundo: Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos establecidos en el artículo 51.7 de la LOTUP.*

## **ADECUACIÓN DEL INSTRUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL**

Tal y como establece el Artículo 19 de la L.O.T.U.P. a nivel urbanístico se definen dos niveles de ordenación municipal: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada

En este sentido, la ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectúa, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles diferentes y complementarios: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Así la ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo,

vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por la ley 5/2014. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, como por ejemplo los planes parciales.

Por contra la ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por la ley 5/2014 y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

La LO.T.U.P. define en su Artículo 35 las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la siguiente manera:

- **a)** La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- **b)** La red secundaria de dotaciones públicas.
- **c)** La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
- **d)** La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.
- **e)** En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina las normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad. También determina la delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- **f)** La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- **g)** La fijación de alineaciones y rasantes.
- **h)** El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- **i)** La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el

anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

- **j)** La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de la ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- **k)** En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de la ley.

Como hemos visto el apartado b) del artículo anterior señala la red secundaria de dotaciones como materia propia de la ordenación pormenorizada, y así mas adelante en su art.36 desarrolla la Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana, definiendo con concreción sus estándares:

La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la ley 5/2014.

La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

- En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector.
- Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m<sup>2</sup> de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.



Por otra parte, hay que señalar que, entre otros, el instrumento que ordena la ordenación pormenorizada es el plan parcial, los cuales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de la ley 5/2014 y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

## **CAUSAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACION PUNTUAL**

La causa principal que motiva esta modificación, es la de resolver la carencia de suelo dotacional destinado a infraestructuras, el cual ha devenido insuficiente para poder abastecer y suministrar la energía necesaria en el sector.

El objeto de la necesidad de crear la nueva parcela IND-UE-1, colindante a la actual parcela donde se ubica la subestación sur de Villarreal (propiedad del Ayuntamiento y en la que Iberdrola tiene constituida una servidumbre) es la instalación de dos nuevas subestaciones electricas de propiedad particular, con el fin de cambiar la conexión actual de 20 kilovoltios a 132 kilovoltios.

Esto viene motivado por una iniciativa de la Conselleria de Economía, ASCER (asociación de empresas cerámicas) e Iberdrola de finales del 2018 con el fin de mejorar los costes energéticos de la industria cerámica (gran consumidora de energía eléctrica). Para ello están facilitando la conexión de la industria cerámica a redes de mayor tensión. Debido al sistema de peajes, el conectarse a redes de mayor tensión permite obtener precios de luz más competitivos. Aparte actualmente en el desglose de la factura de electricidad un 37% corresponde a la energía, el 22% son impuestos y el 41% son peajes de acceso al sistema. Estos peajes son más baratos cuanto mayor sea la tensión de la red (kilo voltios) de suministro. Lógicamente el conectarse a esta mayor tensión, requiere de inversiones económicas iniciales, las cuales con un consumo eléctrico alto (como es este caso) se recuperarán a medio plazo. Además esto permite liberar demanda de las líneas de menor tensión para los pequeños consumidores, que de esta forma se puede conseguir mantener las redes actuales en un estado óptimo sin tener que realizar grandes modificaciones ni cambios.

Por tanto, el objeto de esta modificación es introducir una nueva parcela de suelo industrial denominada “IND-UE-1” la cual aparte del uso industrial también tendrá el uso compatible dotacional equipamiento infraestructura eléctrica. Para ello es necesario descalificar una porción de zona verde que será reubicada en la manzana terciario hotelero HOT, con lo cual la superficie de zona verde se mantiene y por tanto no se modifican los estándares. Al aumentar la superficie de suelo dotacional destinado a infraestructuras EQ-IE, y hacerlo de forma eficaz, con la introducción de esta nueva parcela que tendrá este uso como compatible conseguiremos que la superficie que pueda destinarse a infraestructura eléctrica se pueda incrementar.

Además se aprovecha esta ocasión de modificar puntualmente el plan parcial para modificar la ubicación prevista en el plan parcial aprobado, de las dos alquerías existentes, de forma que su ubicación no varíe y por tanto se mantengan en su emplazamiento actual.

### **TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.**

En cuanto a la tramitación de la presente modificación puntual del plan parcial, la propuesta que se realiza es que no debe estar sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento SIMPLIFICADO.

El procedimiento SIMPLIFICADO se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de la propuesta de modificación puntual del P.P. y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- **a)** Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- **b)** El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- **c)** El desarrollo previsible del plan o programa.
- **d)** Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- **e)** Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- **f)** Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Tal y como se contempla en los supuestos del artículo 46.3 de la ley 5/2014, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- **a)** La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- **b)** Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- **c)** Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- **d)** Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado d), de la ley 5/2014 y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan o programa, durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente y durante un plazo mínimo de sesenta días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

- **a)** Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario. (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
- **b)** Una RESOLUCIÓN DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.
- **c)** Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto. (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
- **d)** Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la ley y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan o programa sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales. (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 51.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el Diari Oficial de la

Generalitat Valenciana y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

### **Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica**

Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

- **a)** Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de la ley 5/2014. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.
- **b)** Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 53.4.
- **c)** Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. 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.
- **d)** Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

**2.** El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

## DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

### Estándar urbanístico

Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.

Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

Las zonas verdes deberán:

- a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso



peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

**b)** Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

**c)** Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

**d)** Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

- **a)** El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.
- **b)** El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
- **c)** El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente.

Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer

las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

*Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.*

Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA**

La solución que, a través de esta modificación puntual se plantea, es doble afectando a tres artículos de las ordenanzas particulares del plan parcial:

Por un lado, se pretende resolver el déficit de suelo destinado a equipamiento – dotacional, concretamente a infraestructura eléctrica para todo el sector.

Si bien ya existe una parcela municipal con el uso de dotacional equipamiento-infraestructura eléctrica, se considera conveniente la creación de una nueva parcela que tenga como uso característico principal el industrial y como uso compatible el dotacional equipamiento infraestructura.

Por otro lado, esta modificación puntual contempla el mantenimiento de las tres alquerías rurales existentes en el sector, en su emplazamiento actual, sin que se permita su desplazamiento.

### **PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL N° 1 DEL PLAN PARCIAL DE EUROPLATAFORMA INTERMODAL**

Consta de tres apartados diferentes:

Apartado a)

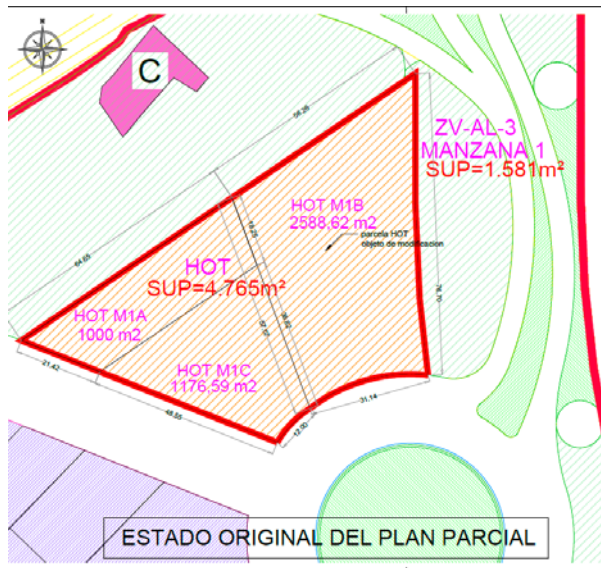
Para ello se propone la descalificación de una porción de terreno de la zona verde ZV JL 11 colindante con la parcela EQ-IE, de una superficie = 2.588,62 m<sup>2</sup>, y a su vez recalificarla como industrial IND-UE-1, de forma que su uso característico principal sea el uso industrial tipo in-2, pero que también permita como uso compatible el uso dotacional de infraestructuras, concretamente:

do.14 tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión

do.19 el almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.

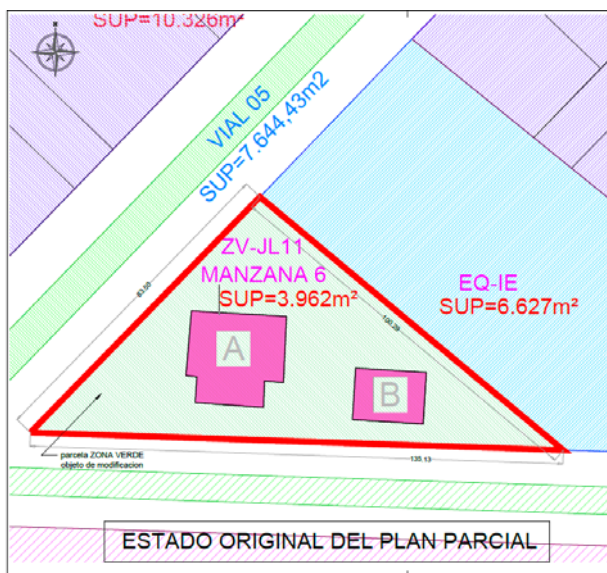
Por otro lado, se propone la descalificación de una porción de parcela de uso terciario-hotelerero denominada HOT M1B con una superficie = 2.588,62 m<sup>2</sup>, para recalificarla como zona verde y así compensar de forma equitativa la recalificación propuesta en el párrafo anterior, tal y como figura en los siguientes esquemas:

**ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL:**



ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL ANTES DE LA MODIFICACION:

MANZANA de zona terciario original, sup = 4765 m<sup>2</sup>



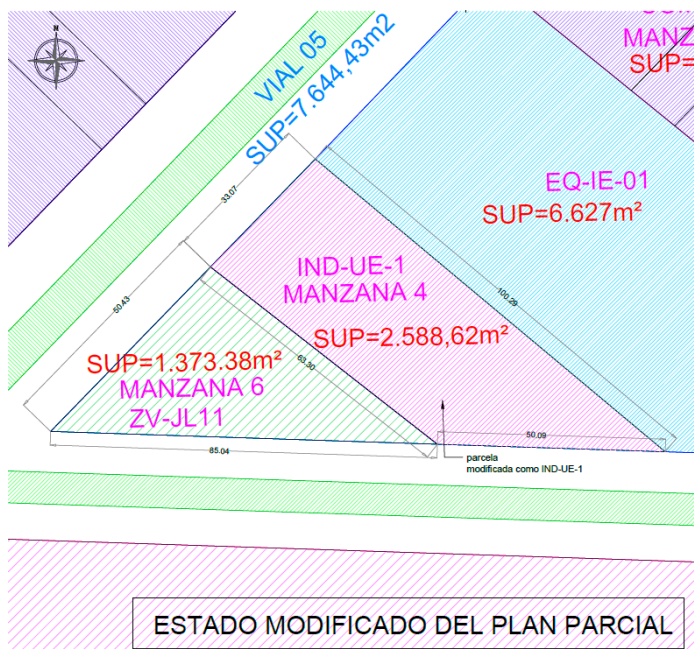
ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL ANTES DE LA MODIFICACION:

parcela de zona verde JL-11 original, sup = 3962 m<sup>2</sup>

**ESTADO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL:**



zona verde ampliada sup. ampliada = 2588,62 m<sup>2</sup>. parcela de terciario-HOT restante sup = 2176,38 m<sup>2</sup>



zona verde modificada: parcela IND-UE-1 sup = 2588,62 m<sup>2</sup>. Superficie zona verde restante = 1373,38 m<sup>2</sup>

Con este mecanismo, la superficie total de zona verde aprobada en el sector no varía, por tanto, puesto que la superficie de 2588,62 m<sup>2</sup> de la zona verde ZV-JL-11 se reubica en la zona norte próxima al acceso a la actuación, por tanto no se modifican los estándares previstos y aprobados en el plan parcial.

Lo que si varia es la superficie de suelo destinado a industria IND-UE, que se incrementa en 2.588,62 m<sup>2</sup>, al aparecer la nueva parcela IND-UE-1.

Lo que también varía es la zona de uso terciario-hotelerero, que se verá reducida en 2.588,62 m<sup>2</sup>. que se reconvierten en zona verde.

En resumen, se reduce el suelo lucrativo terciario HOT en 2588,62 m<sup>2</sup> de suelo, y se incrementa el suelo Industrial Ind-UE en 2.588,62 m<sup>2</sup>.

La superficie total de zona verde no sufre modificación, ni positiva ni negativa.

La presente modificación supone un pequeño cambio o alteración de las ordenanzas del plan parcial, que más adelante se describirá, al introducir unas consideraciones específicas y exclusivas para esta nueva parcela IND-UE-1.

Lógicamente esta propuesta cuenta con el visto bueno del propietario de la parcela de uso terciario-hotelerero HOT M1B, que ve reducida su superficie en 2.588,62 m<sup>2</sup>, pero prefiere ver garantizado el suministro de energía en todo el sector.

En caso de aprobarse la presente modificación puntual, posteriormente se podría realizar la propuesta de permuta entre el titular del terreno calificado como terciario – hotelero HOT M1B, y el Ayuntamiento de Vila-real propietario de la zona verde ZV JL-11, y paralelamente se realizarían las correspondientes segregaciones para adecuar la realidad jurídica de las fincas que actualmente son zonas verdes y dotacionales, a la recalificación de usos planteada en la presente modificación puntual, siempre y cuando el ayuntamiento lo considerase oportuno y conveniente.

Apartado b)

Además, se aprovecha esta ocasión de modificar puntualmente el plan parcial, para cambiar la ubicación prevista en el Plan Parcial aprobado, de las dos alquerías existentes, de forma que su ubicación física no varíe y por tanto se mantengan en su emplazamiento original.

Para ello es conveniente introducir un nuevo apartado en el art.12 de las ordenanzas:

Actualmente el ARTÍCULO 12- de las ordenanzas del Plan Parcial está redactado como sigue, sin hacer referencia a la situación de los edificios existentes catalogados (antiguas alquerías):

*Titulo III. ARTÍCULO 12-*

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA.

### APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.

- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

- No computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela los aparcamientos, cubiertos o no, siempre que se encuentren abiertos al uso público y sea gratuita su utilización. Sobre los aparcamientos podrán construirse plantas de edificaciones destinadas a otros usos, que sí consumirán volumetría y ocupación.

- Los viales o calles peatonales, estén o no cubiertos, que se construyan en el interior de las parcelas, siempre que tengan una anchura y una altura libres igual o mayor de 7,50 y 4,00 metros respectivamente, no consumirán edificabilidad ni ocupación de parcela.

Tampoco lo harán los elementos arquitectónicos singulares como porches, pérgolas, marquesinas, cubiertas ligeras, elementos de conexión peatonal entre locales o edificios...

### APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

- Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

### ALINEACIONES

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.

- Se distinguen dos tipos:

- Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.
- Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

### VUELOS

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

### OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS

- Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

### OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS

*- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.*

#### **CERRAMIENTOS DE PARCELAS**

*- Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.*

#### **ACCESOS Y SERVICIOS**

*- La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.*

#### **EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

*- La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construible.*

#### **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA**

*- Se estará a lo dispuesto en el artículo 172 de las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.*

*No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares, entendiéndose por tales, instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor para la actividad desarrollada, así como elementos publicitarios.*

De esta forma, al no hacer referencia a la situación física de estas construcciones catalogadas, en las ordenanzas existe una especie de vacío referente a su emplazamiento y destino futuro, no así en planos, donde sí aparece grafiado el emplazamiento propuesto para la ubicación definitiva de las alquerías.

Por lo que se estima conveniente introducir un nuevo párrafo en el propio art.12 donde se determine la presencia y situación de las construcciones existentes catalogadas (antiguas alquerías) de la siguiente manera:

#### **CONSTRUCCIONES EXISTENTES CATALOGADAS (ALQUERIAS)**

Estas construcciones existentes catalogadas, vinculadas a la vida agraria tradicional deberán permanecer en su emplazamiento original sin que pueda trasladarse total o parcialmente, cualquier elemento arquitectónico que les pertenezca y forme parte de su configuración arquitectónica.



En caso de derribo o derrumbe fortuito, el propietario de la parcela donde se ubiquen las alquerías estará obligado a su reconstrucción de la forma más fidedigna posible respecto del modelo original, empleando materiales y métodos tradicionales de construcción. En ningún caso podrá modificar la composición ni la volumetría de las edificaciones existentes.

Apartado c)

También se aprovecha esta modificación puntual del plan parcial, para adaptar el art 41 relativo a los estudios de detalle, a la ley urbanística valencia vigente, ley 5/2014 L.O.T.U.P. en el que se introduce un párrafo que especifica la posibilidad de redactar estudios de detalle en aquellas manzanas que alberguen edificaciones tradicionales catalogadas.

### **3. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA**

La justificación de la integración paisajística resulta necesaria en virtud de lo dispuesto en el art. 40 Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación de la ley 5/2014 I.O.T.U.P. de la Generalitat Valenciana, en el que se exige este tipo de documentación para la redacción de NUEVOS PLANES URBANÍSTICOS formando parte de la documentación sin eficacia normativa: Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

Los Estudios de Integración Paisajística son estudios más puntuales respecto a los estudios de paisaje. Se trata de verificar que la implantación de cualquier tipo de edificación/es, sobre todo en suelo no urbanizable, dispone de las características y tipologías constructivas de la zona, con medidas correctoras que hagan que esa edificación se integre mejor en el entorno que la circunda.

Como ya se ha explicado anteriormente, la presente modificación puntual del plan parcial de europlataforma intermodal de Vila-real, opera sobre un plan parcial de carácter industrial-terciario ya aprobado, y que por tanto ya ha sido evaluado medioambientalmente.

Dado que la modificación puntual propuesta trata únicamente sobre la modificación de la calificación de usos en dos parcelas concretas del sector y además establece que las construcciones catalogadas existentes no modificarán su ubicación original, el impacto que esta modificación pueda tener sobre el paisaje es nulo, debido a que no afecta ningún parámetro paisajístico existente en el territorio.

Además el sector se halla enclavado en la periferia urbana del casco urbano de Vila-real, en su linde sur, en una zona fuertemente antropizada, rodeada por la carretera nacional N-340, y colindante con las industrias ubicadas en esta zona, por lo que se trata de un paisaje de tipo peri-urbano, sin ninguna característica especial o diferenciadora tal y como se aprecia en las fotografías que se adjuntan.

A continuación, se adjuntan fotografías del paisaje actual del sector europlataforma intermodal donde se puede deducir la NULA REPERCUSIÓN PAISAJÍSTICA que la modificación puntual proyectada representa, y que permite concluir la nula incidencia en el territorio y en el paisaje de la citada modificación.

Fotografías del paisaje actual.



Foto 1: vista desde el otro lado de la carretera N-340, hacia el Este.



Foto 2: vista desde el otro lado de la carretera N-340, hacia el Este.



Foto 3: vista desde el otro lado de la carretera N-340, hacia el Este.



Foto 4: vista desde el otro lado de la carretera N-340, hacia el Este

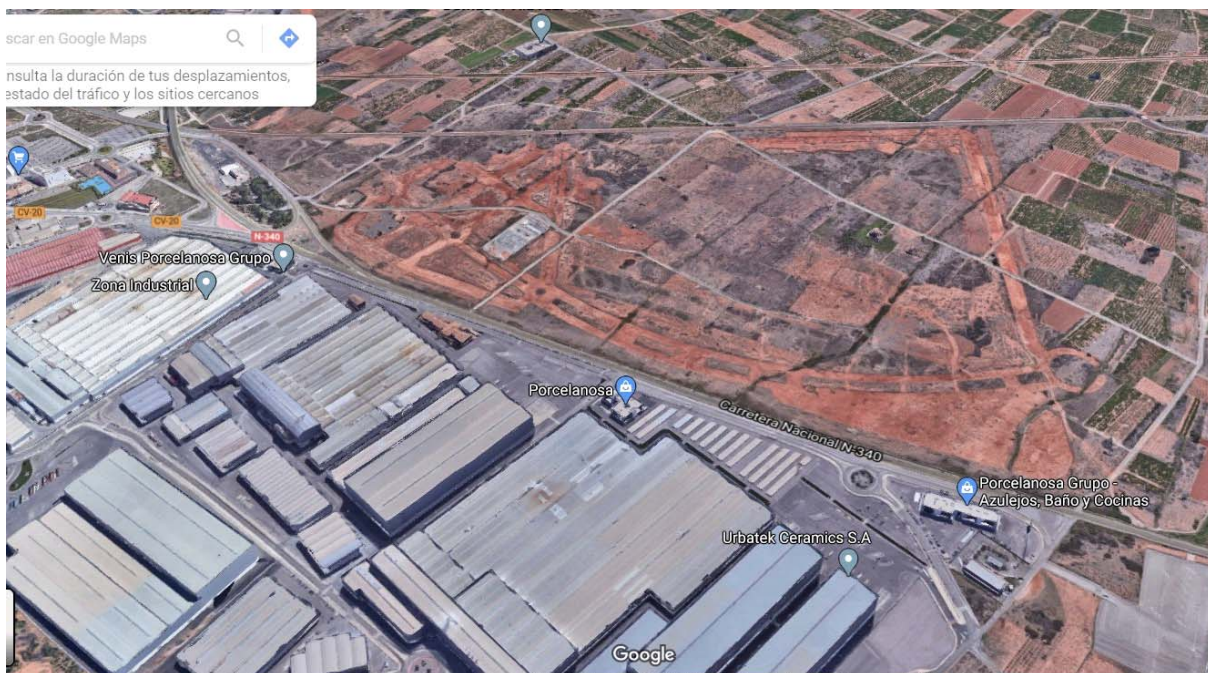


Foto 5. Vista aérea donde se aprecia el polígono industrial y la ctra N-340



Foto 6: paisaje actual del interior del sector europlataforma intermodal



Foto 6: paisaje actual del interior del sector europlataforma intermodal



Foto 7: vista aerea del sector europlataforma intermodal y la ctra N-340 junto al polígono industrial existente

#### **4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA**

La presente modificación tiene dos características significativas desde el punto de vista económico:

La primera consideración es que en el fondo de la cuestión se trata de un cambio de uso: una porción de parcela de uso terciario hotelero pasa a convertirse en uso industrial. lo que significa que la superficie de suelo urbanizado ni aumenta ni disminuye únicamente cambia su uso, por tanto a efectos contributivos el importe económico del impuesto de bienes inmuebles será prácticamente similar por lo que en este primer aspecto no se produce ni ganancia ni pérdida económica.

Ello es debido a que aunque el uso característico de la zona industrial IND-UE es el uso industrial tipo IND-2. También se permite los siguientes usos compatibles:

- a. Almacén: permitido en todas sus categorías.
- b. Terciario: permitido en todos sus tipos.
- c. Dotacional: permitido salvo los usos y lucrativo socio cultural asistencial cementerio defensa y fuerzas de seguridad y natural de cauces públicos.
- d. Aparcamiento: permitido en todas sus categorías.
- e. Residencial: prohibido en todos sus tipos excepto para el personal de vigilancia o mantenimiento.

Por tanto vemos que aunque el uso característico de la parcela es el industrial IND, también se permiten como usos compatibles el uso terciario, con lo que el Valor económico de la parcela se equilibra con la parcela original, ya que ésta tenía el uso hotelero - terciario.

La segunda consideración en el orden económico es la ubicación definitiva de las alquerías existentes. En la opción original del plan parcial se contemplaba que dos de las alquerías existentes se trasladan y se situarían en la zona verde colindante con la parcela dotacional de equipamiento infraestructura eléctrica.

En esta modificación puntual se plantea su emplazamiento en su ubicación actual de las alquerías, es decir en su emplazamiento original, sin que se produzca ningún traslado . Por tanto se mejora la configuración original vernácula del territorio manteniendo los emplazamientos originales y dándoles un mayor protagonismo a las construcciones reseñadas. Lógicamente el coste de mantener ambas construcciones en su ubicación original es nulo. En conclusión no tiene efectos económicos ni positivos y negativos el mantener las alquerías en su ubicación original.

## 5. CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

La presente modificación puntual del Plan Parcial del sector industrial EUROPLATAFORMA INTERMODAL, dadas sus características, cumple con los requisitos exigidos para la planificación con perspectiva de género, en base a los siguientes criterios:

### *Urbanismo para las personas.*

Esta modificación puntual del plan parcial, no influye significativamente en las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren. Esta memoria sirve como apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa:

- - una caracterización cuantitativa: realmente desde el punto de vista cuantitativo no tiene relevancia puesto que la superficie total de zona verde del sector se mantiene, por tanto no afecta.
- - una caracterización cualitativa que identifique las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional: desde el punto de vista cualitativo la modificación no afecta la perspectiva de género ya que la zonificación de zonas verdes se mantiene tanto en ubicación en general como en superficie en m<sup>2</sup>.

### *Red de espacios comunes.*

La red de espacios comunes, o para la vida cotidiana, es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en que se definen y conectan debe tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituida por:

- **a)** Espacios de relación, como jardines, plazas, y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.



- **b)** Los equipamientos de uso diario destinados a la educación de las niñas y niños (escuelas infantiles de 0 a 3 años, colegios de infantil y primaria, institutos de secundaria y bachiller y otros espacios educativos y de ocio); al cuidado o recreo de personas mayores (centros de día y otros); a la atención primaria sanitaria (centros de salud); centros sociales; centros culturales, equipamientos deportivos (pistas exteriores, pabellones y equipamientos deportivos integrados en el mobiliario urbano), oficinas de la administración municipal y cualquier otro equipamiento o recinto que permita el desarrollo de la vida diaria y las rutinas de todos los segmentos de la población.
- **c)** Los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar.
- **d)** Las paradas de transporte público.
- **e)** Los viales que los comunican y los conectan directamente.
- **f)** Espacios para la gestión de residuos y su reciclaje, mobiliario urbano (señales de circulación, papeleras, fuentes públicas, etc.) espacios especiales como espacios para los animales de compañía y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.

El ámbito de planificación de la red de espacios comunes será en este caso todo el sector europlataforma intermodal, con sus características particulares que lo identifican y lo diferencian.

El plan parcial europlataforma intermodal, en el correspondiente plano de ordenación, ya ha delimitado la red de espacios comunes en el sector y los elementos de conexión entre estos espacios. Esta red forma parte de la ordenación estructural de la red viaria y de los espacios públicos que conecta. Las normas urbanísticas fijan las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en el sector.

Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo con las determinaciones contenidas en el plan parcial que desarrollen, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y este anexo.

*Seguridad en el espacio público.*

Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes en el SECTOR INDUSTRIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL fomentarán los recorridos a pie y fortalecerán la red de peatones, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad.

Hay que eliminar los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deben estar físicamente separados de los peatones y del tráfico de vehículos a motor.

La red de espacios públicos de este sector EUROPLATAFORMA INTERMODAL se tratarán como una red continua y jerarquizada. Se crearán hitos que faciliten la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio.

Los espacios públicos estarán bien señalados. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia.

Las paradas de transporte públicas serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno y formarán parte de la red de espacios comunes.

Se garantizarán espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional, así como la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza.

Se incorporará el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. Los itinerarios de peatones serán seguros frente a cualquier tipo de incidencia (en especial se evitarán espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones). Hay que garantizar que esta red de los espacios comunes llegue a todas las zonas, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante el transporte público.

Los proyectos urbanísticos que desarrollen el presente plan parcial EUROPLATAFORMA INTERMODAL, identificarán los sitios inseguros, dentro del proceso de participación ciudadana, mediante técnicas de recorridos participativos, dirigidas por especialistas, y con la finalidad de modificar y mejorar los espacios y su red.

#### *Habitabilidad del espacio público.*

Los espacios de peatones del SECTOR EUROPLATAFORMA INTERMODAL serán anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. Se proporcionarán superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. La vegetación, iluminación y mobiliario urbano estarán incluidos en el diseño de dichos espacios, siempre con carácter inclusivo y con perspectiva de

género, y al servicio de las actividades citadas. Se adoptarán medidas de calidad del aire, del confort térmico y acústico y de la accesibilidad de los itinerarios y de todos los espacios públicos.

**6. PLANOS DE ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL**

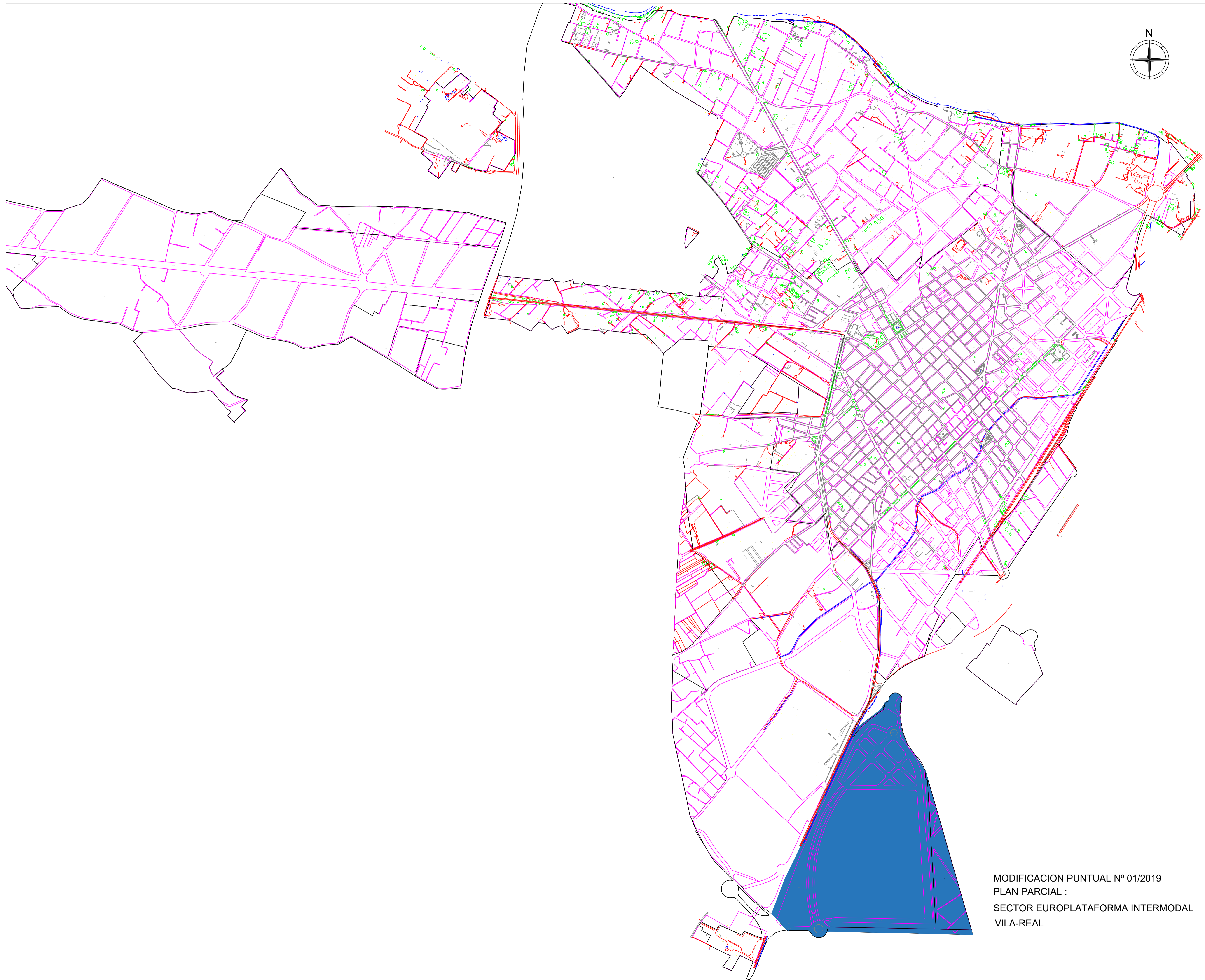
SITUACION

PLANO GENERAL SECTOR. ESTADO ORIGINAL

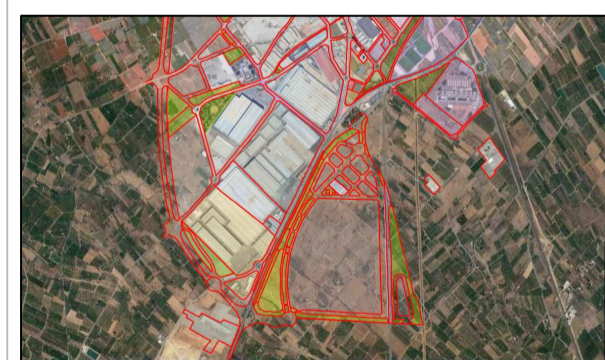
PLANO MEDIO DEL SECTOR. ESTADO ORIGINAL

PLANO DE DETALLE 1. ESTADO ORIGINAL

PLANO DE DETALLE 2. ESTADO ORIGINAL

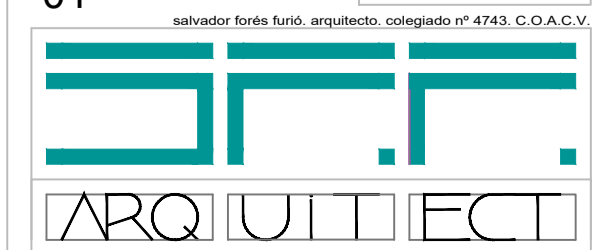


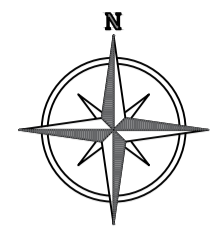
MODIFICACION PUNTUAL Nº 01/2019  
 PLAN PARCIAL :  
 SECTOR EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
 VILA-REAL



modificación puntual nº 1 / 2019  
 PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
 situación:  
 VILA-REAL 12540  
 fecha:  
 MARZO - 2020  
 URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
 PLANO DE SITUACION  
 EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR  
 escala:  
 1:10000  
 01



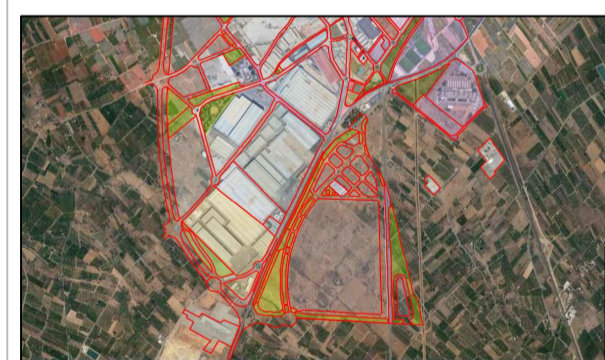


ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL

<p>FERROCARRIL</p>		<p>SUP. TOTAL SECTOR .....932.304m<sup>2</sup></p> <p>SUP. TOTAL RED PRIMARIA EXTERNA...28.649m<sup>2</sup></p>		<p>AFECCIONES FERROVIARIA</p> <p>..... LÍMITE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO</p> <p>—— LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN</p> <p>—— LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN</p> <p>—— ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA</p> <p>—— ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION</p>		<p>EDIFICIOS CATALOGADOS</p> <p><b>A</b> ALQUERIA DE SANT JOSEP</p> <p><b>B</b> ALQUERIA DELS FRARES</p> <p><b>C</b> MOLÍ DE LES ROQUETES</p>	
<p>4021 PUNTOS</p> <p>28.78 RASANTES DEL TERRENO</p>		<p>4.380 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIALES PÚBLICOS</p>					

LEYENDA DE ZONIFICACION

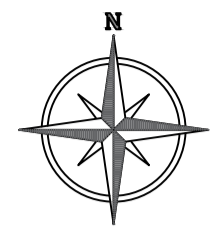
IND-EU	INDUSTRIAL	HOT.- TERCARIO
COM-EU-1	INDUSTRIAL	EQ-IF.- EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA FERROCARRIL
COM-EU-2	INDUSTRIAL	RV.- RED VIARIA
ZV.-	ZONA VERDE	
ZVNC.-	ZONA VERDE NO COMPUTABLE	
PRK.-	PARKING	
EQ.ID.-	EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ELECTRICAS	



modificaci3n parcial n3 1 / 2019  
 PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
 SITUACION:  
 VILA-REAL 12540  
 fecha:  
 MARZO - 2020  
 URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
 PLANO GENERAL  
 ESTADO ACTUAL  
 escala:  
 1:2500  
 02

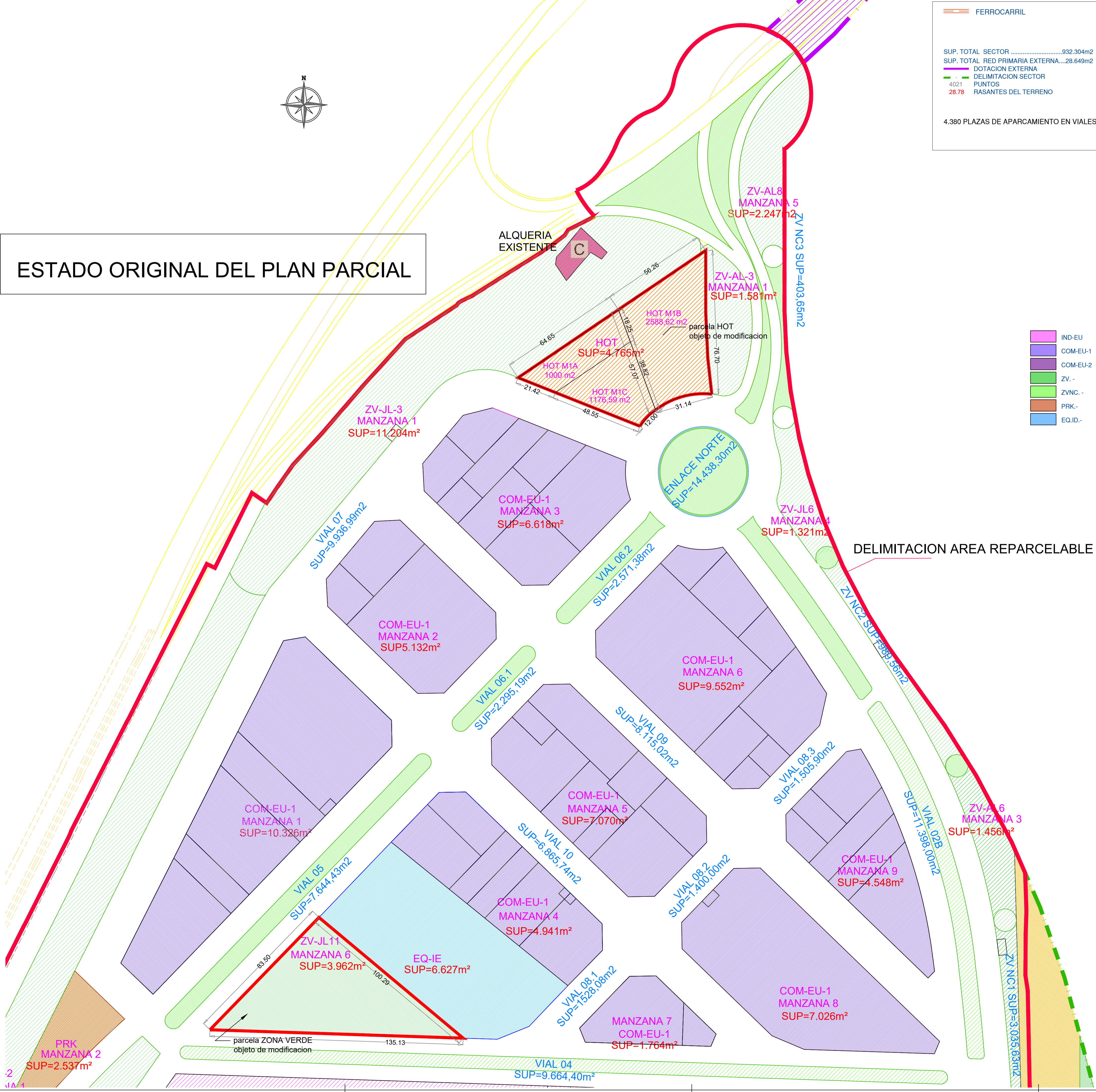
salvador foras furio, arquitecto colegiado n3 4743, C.O.A.C.V.



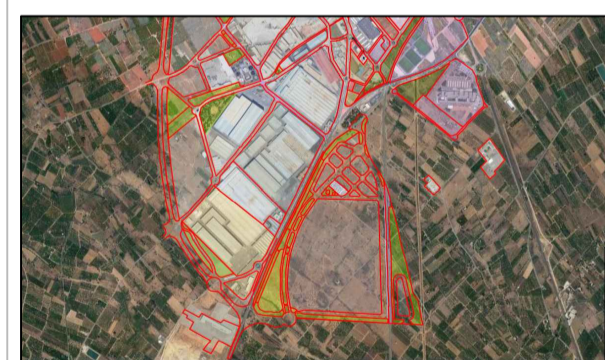
# ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL

FERROCARRIL SUP. TOTAL SECTOR .....932.304m <sup>2</sup> SUP. TOTAL RED PRIMARIA EXTERNA...28.649m <sup>2</sup> DELIMITACION SECTOR 4021 PUNTOS 28.78 RASANTES DEL TERRENO		<b>AFECCIONES FERROVIARIA</b> LÍMITE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN ARISTA EXTERIOR DE LA PLATAFORMA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION	<b>EDIFICIOS CATALOGADOS</b> A ALQUERIA DE SANT JOSEP B ALQUERIA DELS FRARES C MOLÍ DE LES ROQUETES
---	--	--	--

4.380 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIALES PÚBLICOS

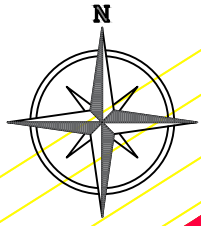


	IND-EU	INDUSTRIAL		HOT.- TERCIARIO
	COM-EU-1	INDUSTRIAL		EQ-IF.- EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA FERROCARRIL
	COM-EU-2	INDUSTRIAL		RV.- RED VIARIA
	ZV.-	ZONA VERDE		
	ZVNC.-	ZONA VERDE NO COMPUTABLE		
	PRK.-	PARKING		
	EQ-ID.-	EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ELECTRICAS		

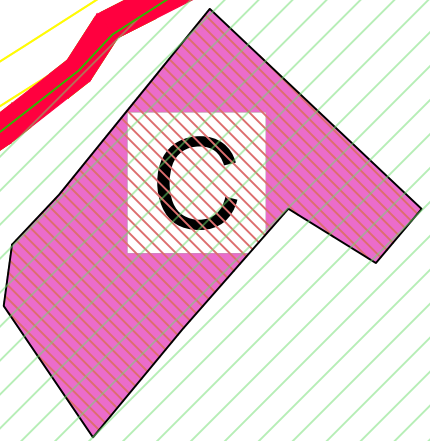


modificacion parcial nº 1 / 2019  
 PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
 situacion:  
 VILA-REAL 12540  
 fecha:  
 MARZO - 2020  
 URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
 PLANO MEDIO  
 ESTADO ACTUAL  
 escala:  
 1:1000  
 nº  
 04  
 salvador fons furri, arquitecto colegiado nº 4743, C.O.A.C.V.



ALQUERIA  
EXISTENTE



ZV-AL-3  
MANZANA 1  
SUP=1.581m<sup>2</sup>

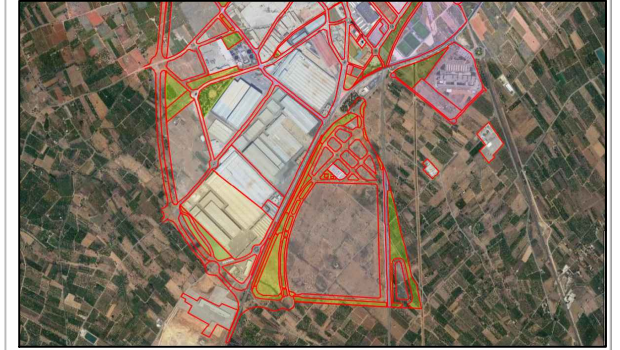
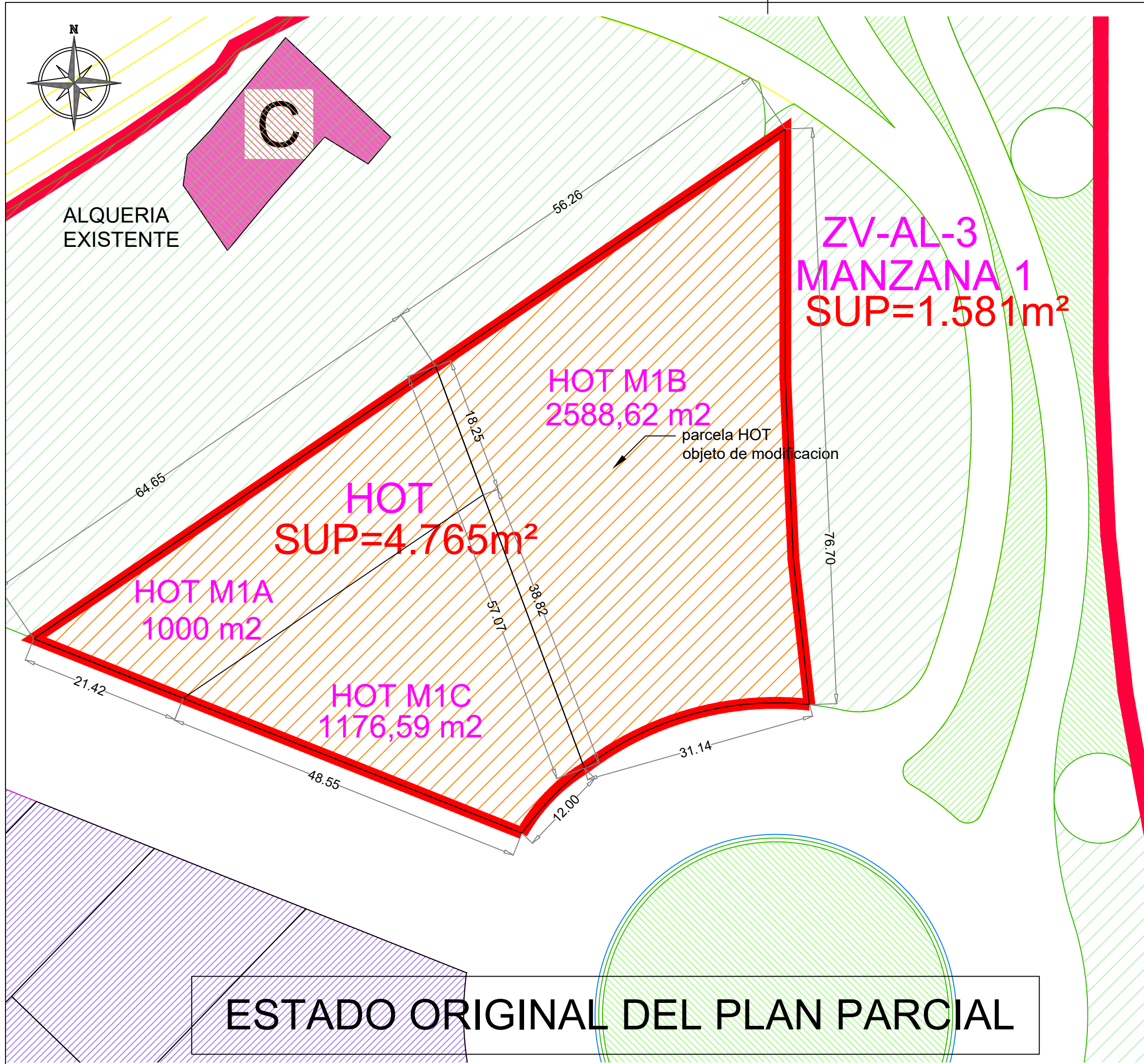
HOT M1B  
2588,62 m<sup>2</sup>

HOT  
SUP=4.765m<sup>2</sup>

HOT M1A  
1000 m<sup>2</sup>

HOT M1C  
1176,59 m<sup>2</sup>

parcela HOT  
objeto de modificacion



modificacion puntual nº 1 / 2019  
PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
situacion:  
VILA-REAL 12540

fecha:  
MARZO - 2020

URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
PLANO DE DETALLE 1  
ESTADO ACTUAL

escala:  
1:500

nº:  
06

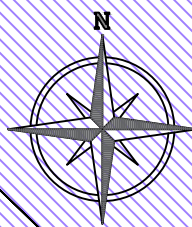
salvador forés furió, arquitecto, colegiado nº 4743. C.O.A.C.V.



ARQUITECTA

ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL





SUP=10.326m<sup>2</sup>

VIAL 05  
SUP=7.644,43m<sup>2</sup>

ZV-JL11  
MANZANA 6  
SUP=3.962m<sup>2</sup>

EQ-IE  
SUP=6.627m<sup>2</sup>

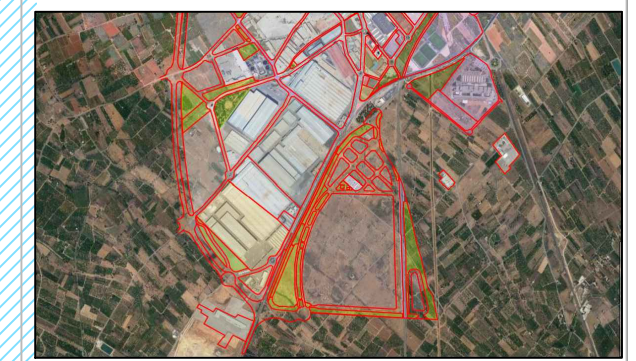
83.50

100.29

135.13

parcela ZONA VERDE  
objeto de modificacion

**ESTADO ORIGINAL DEL PLAN PARCIAL**



modificacion puntual n° 1 / 2019  
PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
situacion:  
VILA-REAL 12540

fecha:  
MARZO - 2020

URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
PLANO DE DETALLE 2  
ESTADO ACTUAL

escala:  
1:500

n°:  
08

salvador forés furió, arquitecto, colegiado n° 4743. C.O.A.C.V.



ARQUITECTOS

## **DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA**

### **7. MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE EUROPLATAFORMA INTERMODAL**

Se modifican tres artículos de las ordenanzas particulares del plan parcial:

Apartado a)

Se modifica el artículo 21 de las ordenanzas del Plan Parcial, puesto que se introduce un párrafo que afecta exclusivamente a la parcela IND-UE-1, el cual quedará redactado como sigue:

#### **art. 21 ordenanza industrial**

ORDENANZA ZONA IND-UE : no se modifica.

ORDENANZA ZONA IND-UE-1:

##### **1.- ámbito de aplicación:**

La presente ordenanza será de aplicación en la superficie de terreno que en los planos se recogerán con las siglas IND-UE-1.

##### **2.- Condiciones de uso:**

Uso característico:

a. Industrial: permitido el tipo IN.2

Uso compatible: dotacional infraestructuras, concretamente:

DO.14: tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

DO.19: almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.

##### **3.- Condiciones de edificación:**

a. Tipología de la edificación:

edificación aislada.

b. Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 19,50 metros. Altura mínima: sin definir.

No se tendrá en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares, entendiéndose por tales, instalaciones, antenas, y cuerpos específicos de la edificación/actividad que requieran una altura mayor para la actividad y el uso previsto.

c. Sótanos y semisótanos:

Se permiten

d. Parcela mínima

La parcela mínima será de 1000 m<sup>2</sup>

e. Fachada mínima

La fachada mínima será de diez metros a vial público.

f. Forma de la parcela:

la forma de la parcela será tal que puedan inscribirse en ella un rectángulo de diez por quince metros.

g. Separación a fachadas y otras zonas:

Se establece una separación mínima de tres metros.

En el caso de que por exigencias de las compañías eléctricas, o de cualquier otra compañía de suministro energético se necesitase ubicar alguna construcción a ras de fachada, se dispensaría del retranqueo a la fachada. Las edificaciones cumplirán las separaciones por afecciones de servidumbre de líneas eléctricas, ferrocarril o carreteras.

h. Separación a lindes vecinos

Se establece en tres metros. Podrán mancomunarse lindes de mutuo acuerdo, en cuyo caso no ha lugar la separación a los mismos.

i. Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,78 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aplicable a la superficie del neta de la parcela.

j. Ocupación máxima de parcela

No se establece

k. Alineaciones y rasantes

No se establecen

l. Accesos

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

m. Servicios

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción de las edificaciones.

n. Aparcamientos

En usos industriales deberá cumplirse que exista una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada tres operarios o fracción. En usos dotacionales se exige de la obligatoriedad de prever plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

Si de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, en su caso, resultasen más plazas de aparcamientos que las que se desprende de la aplicación de los puntos anteriores, se aplicará aquella para determinar las plazas mínimas de aparcamiento.

o. Vertidos

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria o actividad antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

De cualquier forma las condiciones máximas tolerables para los vertidos de aguas residuales de origen industrial, serán las siguientes:

Los materiales en suspensión no excederán de los 30 miligramos/litro.

La demanda de bioquímica de oxígeno DBO, medida después de cinco días de incubación a 20° no rebasará la cifra de 10 mg /litro.

El nitrógeno expresado en N o NH<sub>4</sub> no será superior a 10 y 15 miligramos/litro, respectivamente.

No contendrán sustancias capaces de intoxicar a personas o animales.

No contendrán elementos que por su forma o volumen, atenten directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales.

El afluente tendrá un PH entre 5,5 y 8,5.

El afluente tendrá una temperatura inferior a 30 °C.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halógenos.

En General se deberá cumplir la ordenanza municipal sobre vertidos y el decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, y VII de la ley 29/1985 de 2 de agosto de aguas.

En caso en que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores las industrias o actividades estarán obligadas a depurar previamente las aguas, permitiéndose a este efecto la construcción de estaciones depuradoras para una o varias industrias.

La presente modificación de la ordenanza será de aplicación exclusivamente en la superficie de terreno que en los planos se recogen con las siglas IND-UE-1

Apartado b)

Se modifica el art 12 de las ordenanzas del Plan Parcial, puesto que se introduce un párrafo nuevo al final del artículo 12, el cual quedará redactado como sigue:

**Artículo 12 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA.**

APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.
- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.
- No computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela los aparcamientos, cubiertos o no, siempre que se encuentren abiertos al uso público y sea gratuita su utilización. Sobre los aparcamientos podrán construirse plantas de edificaciones destinadas a otros usos, que sí consumirán volumetría y ocupación.
- Los viales o calles peatonales, estén o no cubiertos, que se construyan en el interior de las parcelas, siempre que tengan una anchura y una altura libres igual o mayor de 7,50 y 4,00 metros respectivamente, no consumirán edificabilidad ni ocupación de parcela.

Tampoco lo harán los elementos arquitectónicos singulares como porches, pérgolas, marquesinas, cubiertas ligeras, elementos de conexión peatonal entre locales o edificios...

#### APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

- Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

#### ALINEACIONES

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.
- Se distinguen dos tipos:
  - Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.
  - Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

#### VUELOS

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

#### OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS

- Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS

- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

#### CERRAMIENTOS DE PARCELAS

- Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

#### ACCESOS Y SERVICIOS

- La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA

- La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construible.

#### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

- Se estará a lo dispuesto en el artículo 172 de las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.

No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares, entendiéndose por tales, instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor para la actividad desarrollada, así como elementos publicitarios.

#### CONSTRUCCIONES EXISTENTES CATALOGADAS (ALQUERIAS)

Estas construcciones existentes catalogadas, vinculadas a la vida agraria tradicional deberán permanecer en su emplazamiento original sin que pueda trasladarse total o parcialmente, cualquier elemento arquitectónico que les pertenezca y forme parte de su configuración arquitectónica.

Apartado c)

Se modifica el art. 30, el cual quedará como sigue:

#### **Art. 30.- Estudios de Detalle**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 5/2014 L.O.T.U.P. de la Comunidad Valenciana, las presentes Ordenanzas habilitan para la

formación de Estudios de Detalle, con las finalidades y requisitos establecidos en los preceptos citados y en las condiciones que en su caso figuren en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Los estudios de detalle definirán o remodelarán volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan parcial.

Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Se permite el desarrollo de estudios detalle en todo el ámbito del plan siempre que contemplen una o varias manzanas completas.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

Se permitirán estudios de detalle cuyo objeto sea la redistribución de la edificabilidad asignada por el plan dentro de cada ámbito delimitado por el propio estudio de detalle, sin aumentarla en ningún caso, así como la modificación de la ordenación de los volúmenes, ocupación máxima y de la altura máxima de las edificaciones. No podrá utilizarse el estudio de detalle para modificar la parcela mínima.

Los estudios de detalle podrán crear los nuevos viales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

En aquellas manzanas donde existan edificios catalogados (alquerías), los estudios de detalle además de crear o modificar los parámetros descritos anteriormente, podrán crear espacios dotacionales y equipamientos tanto públicos como privados.

Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Vila-real, JULIO de 2020

El arquitecto redactor:

Urban Incentives S.L.

Salvador Forés Furió

Colegiado 4743 COACV

## **8. PLANOS MODIFICACION**

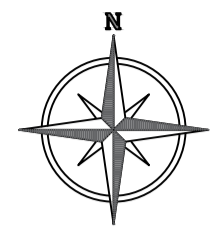
PLANO GENERAL SECTOR. ESTADO MODIFICADO

PLANO MEDIO DEL SECTOR. ESTADO MODIFICADO

PLANO DE DETALLE 1. ESTADO MODIFICADO

PLANO DE DETALLE 2. ESTADO MODIFICADO















# ESTADO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL

ALQUERIA  
EXISTENTE  
PERMANECE EN EL  
MISMO LUGAR

DELIMITACION AREA REPARCELABLE

LAS DOS ALQUERIAS EXISTENTES  
PERMANECEN EN SU UBICACION ORIGINAL

## LEYENDA DE ZONIFICACION

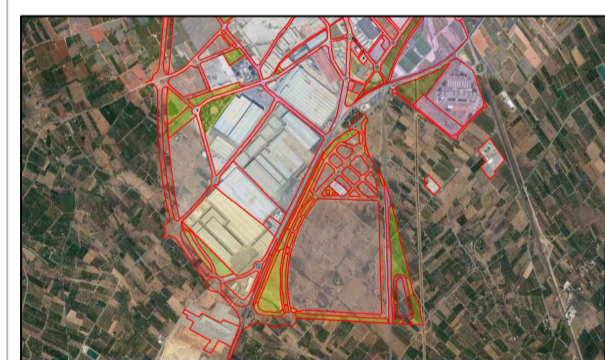
	IND-EU	INDUSTRIAL		HOT.- TERCARIO
	COM-EU-1	INDUSTRIAL		EQ-IF.- EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA FERROCARRIL
	COM-EU-2	INDUSTRIAL		RV.- RED VIARIA
	ZV.-	ZONA VERDE		
	ZVNC.-	ZONA VERDE NO COMPUTABLE		
	PRK.-	PARKING		
	EQ.ID.-	EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURA ELECTRICAS		

parcela  
modificada como IND-UE-1

DELIMITACION AREA REPARCELABLE

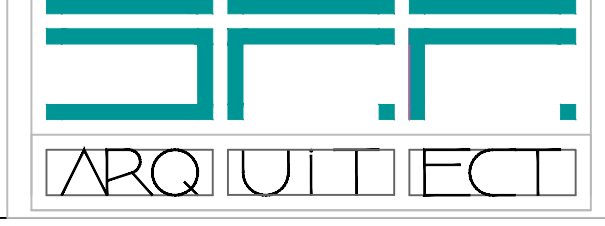
ALQUERIAS  
EXISTENTES  
PERMANECEN EN EL  
MISMO LUGAR

DELIMITACION AREA REPARCELABLE

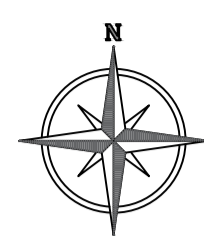


modificación puntual nº 1 / 2019  
**PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL**  
 situación:  
 VILA-REAL 12540  
 fecha:  
 MARZO - 2020  
 URBAN INCENTIVES SL

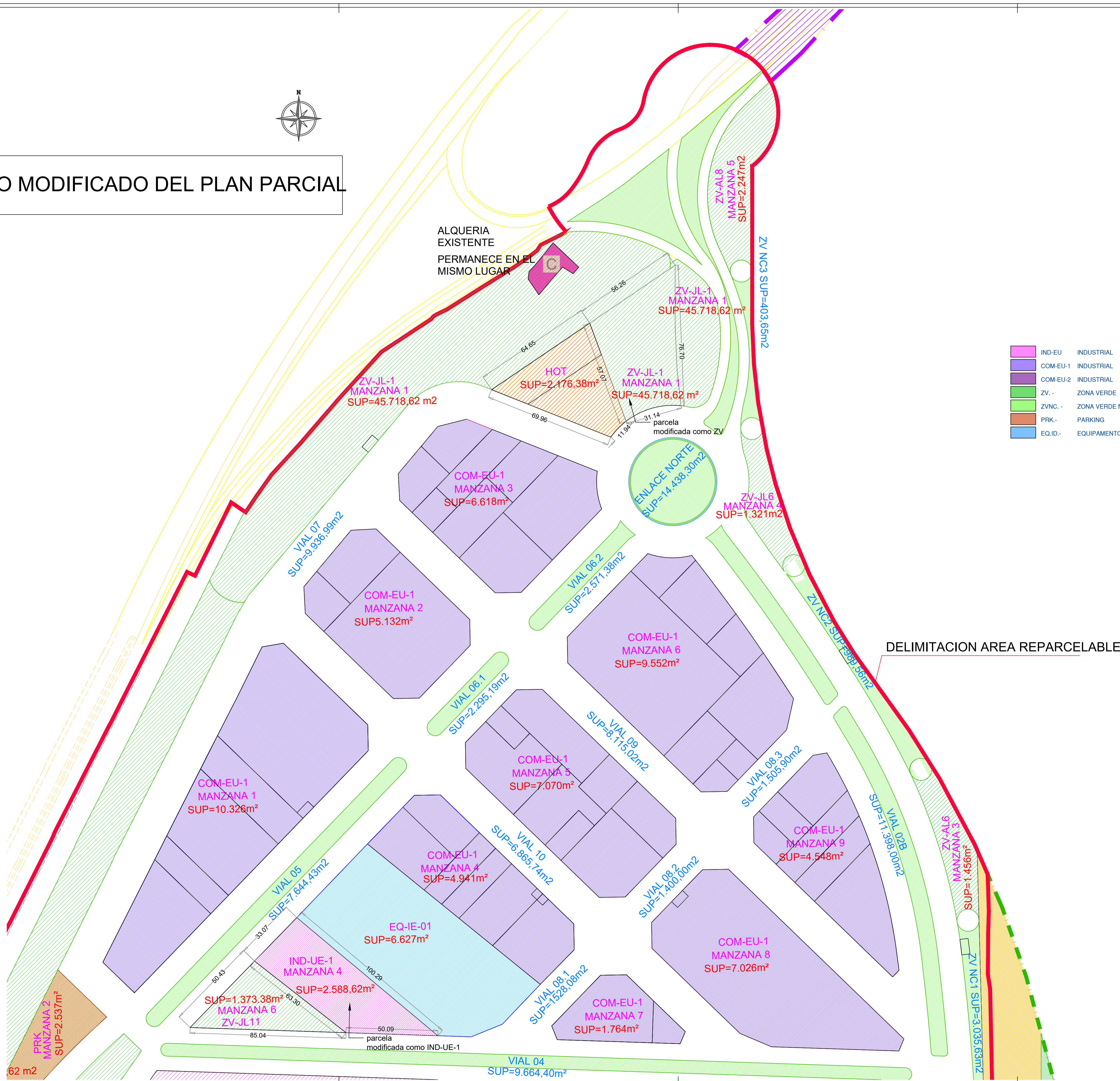
plano de:  
**PLANO GENERAL**  
 ESTADO MODIFICADO  
 escala:  
 1:2500  
 03



# ESTADO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL

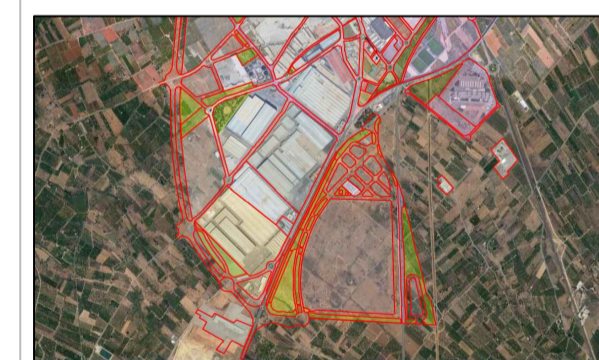


ALQUERIA  
EXISTENTE  
PERMANECE EN EL  
MISMO LUGAR



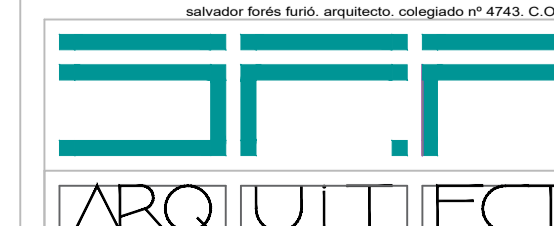
- |  |          |   |  |        |   |
|--|----------|---|--|--------|---|
|  | IND-EU   | INDUSTRIAL                              |  | HOT-   | TERCIARIO                                   |
|  | COM-EU-1 | INDUSTRIAL                              |  | EQ-IF- | EQUIPAMENTOS<br>INFRAESTRUCTURA FERROCARRIL |
|  | COM-EU-2 | INDUSTRIAL                              |  | RV-    | RED VIARIA                                  |
|  | ZV -     | ZONA VERDE                              |  |        |   |
|  | ZVNC -   | ZONA VERDE NO COMPUTABLE                |  |        |   |
|  | PRK -    | PARKING                                 |  |        |   |
|  | EQ-ID-   | EQUIPAMENTOS INFRAESTRUCTURA ELECTRICAS |  |        |   |

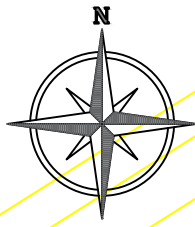
DELIMITACION AREA REPARCELABLE



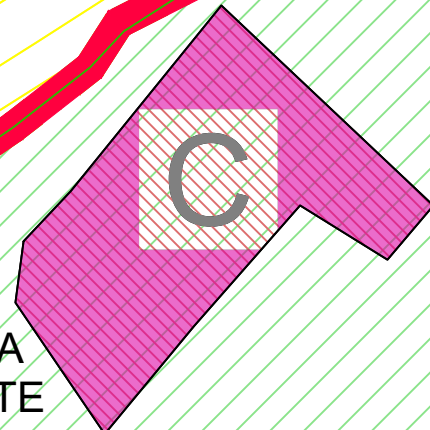
modificación puntual nº 1 / 2019  
PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
situación:  
VILA-REAL 12540  
fecha:  
MARZO - 2020  
URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
PLANO MEDIO  
ESTADO MODIFICADO  
escala:  
1:1000  
05





ALQUERIA  
EXISTENTE  
PERMANECE EN EL  
MISMO LUGAR



ZV-JL-1  
MANZANA 1  
SUP=45.718,62 m<sup>2</sup>

HOT  
SUP=2.176,38m<sup>2</sup>

ZV-JL-1  
MANZANA 1  
SUP=45.718,62 m<sup>2</sup>

56.26

64.65

57.01

76.70

69.96

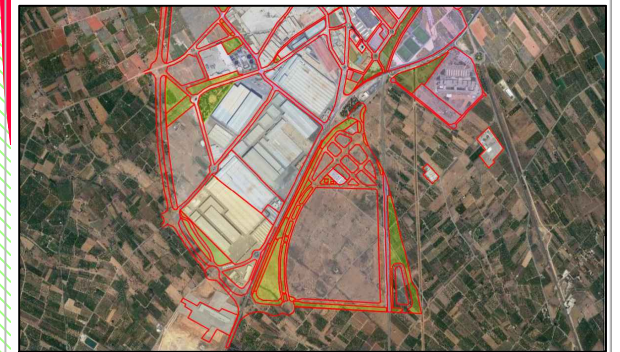
31.14

11.94

parcela  
modificada como ZV

A-EU-1  
MANZANA 3

# ESTADO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL



modificacion puntual nº 1 / 2019  
PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
situacion:  
VILA-REAL 12540

fecha:  
MARZO - 2020

URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
PLANO DE DETALLE 1  
ESTADO MODIFICADO

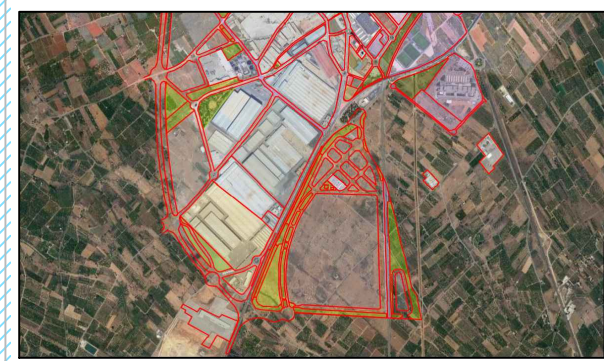
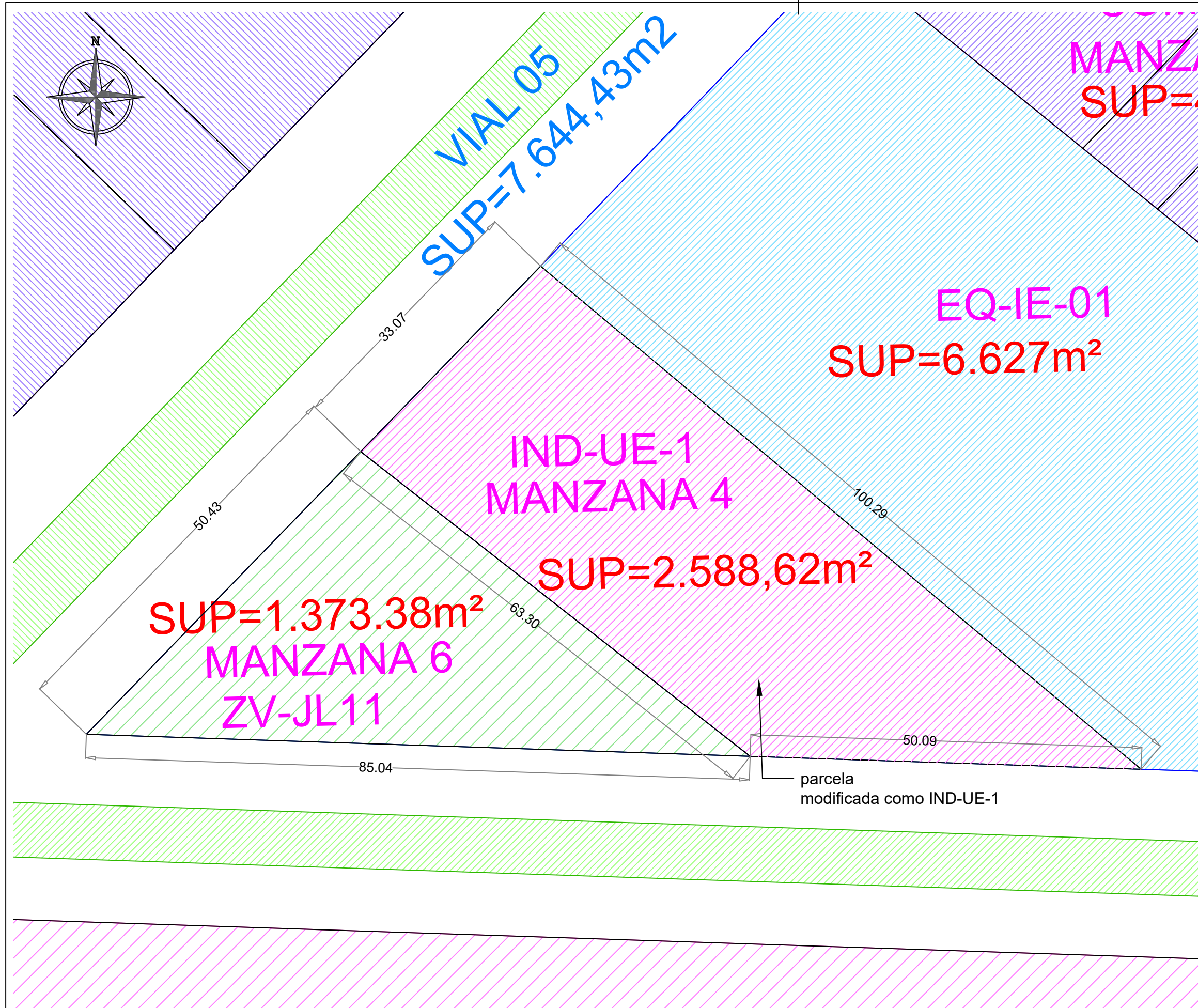
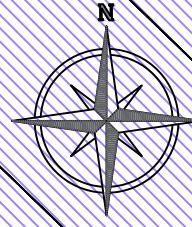
escala:  
1:500

nº:  
07

salvador forés furió, arquitecto, colegiado nº 4743. C.O.A.C.V.



ARQUITECTOS



modificacion puntual nº 1 / 2019  
 PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL  
 situacion:  
 VILA-REAL 12540

fecha:  
 MARZO - 2020

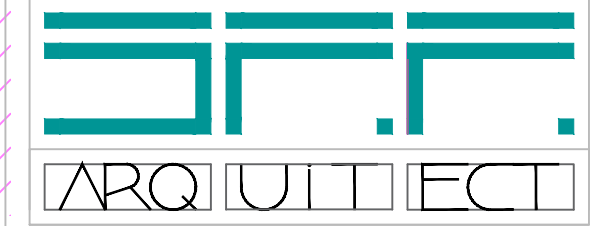
URBAN INCENTIVES SL

plano de:  
 PLANO DE DETALLE 2  
 ESTADO MODIFICADO

escala:  
 1:500

nº:  
 09

salvador forés furí, arquitecto, colegiado nº 4743. C.O.A.C.V.



**ESTADO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL**