

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA  
(PGMOU) DE VILA-REAL  
"MANZANA 414"**

**TOMO I**

## **TOMO I**

### **PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

#### 1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

##### 1.1. MEMORIA INFORMATIVA

###### 1.1.1. ANTECEDENTES

###### 1.1.2. ÁMBITO

###### 1.1.3. OBJETO

###### 1.1.4. CONTENIDO MATERIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL

###### 1.1.5. DETERMINACIONES PLAN GENERAL

##### 1.2. PLANOS DE INFORMACIÓN

#### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 2.1. MODIFICACIÓN DEL PGMOU VIGENTE, SU PROMOCIÓN Y TRAMITACIÓN

##### 2.2. INNECESARIEDAD DE REDELIMITAR UNA NUEVA AREA DE REPARTO

##### 2.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

##### 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

##### 2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES A LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

## **TOMO II**

### **PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### 1. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

### **DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN**

**TOMO I**

## **PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

# 1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

## 1.1. MEMORIA INFORMATIVA

### **1.1.1. ANTECEDENTES**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGMOU) de Vila-real fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, con fecha 23 de febrero de 1993, publicándose sus Normas Urbanísticas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Castellón* núm. 36 de 25 de marzo de 1993. Ha sido objeto de posteriores modificaciones, de distinto alcance.

Este PGMOU ordenó la manzana 414 mediante una pastilla edificable calificada como suelo urbano residencial (ESA) y dos equipamientos públicos, una adscrita a la Red Primaria de Dotaciones (GEC-3, Sistema General de Equipamiento Comunitario Socio Cultural, regulado en el Título 6º, Capítulo 11º del vigente Plan general) y otra adscrita a la Red Secundaria de Dotaciones (LEL-1, Sistema Local de Espacios Libres Parques y Jardines regulado en el Título 6º, Capítulo 12º del vigente Plan General). Posteriormente, en el año 1.996, la manzana fue modificada puntualmente para cambiar la calificación del uso residencial de Edificación Semiabierta (ESA) a Ensanche 2 (ENS-2, regulado en el Título 6º, Capítulo 3º del vigente Plan general).

En la actualidad se tiene una manzana en la que aún no se ha gestionado la zona verde calificada en el planeamiento vigente como LEL-1. Este hecho, ligado a errores en el vigente Plan General en relación con las superficies, edificabilidades y aprovechamientos objetivo y subjetivo de dicha manzana, ha causado que existan errores en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto y que haya parcelas que resultan inedificables. Además, la alineación de la pastilla edificable que linda con la zona verde LEL-1 no se define con claridad y resultaría necesario concretar y definir el tratamiento de esa fachada al recaer a espacio público y no al interior de un patio de manzana.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana pretende modificar parte de la manzana 414 en suelo urbano de Vila-real obteniendo parcelas legalmente divididas y edificables, fijando con claridad la alineación entre la pastilla edificable ENS-2, y la zona verde, LEL-1, corrigiendo las cifras expresadas para esta manzana en el vigente Plan General de acuerdo con el aprovechamiento tipo previsto para el área de reparto número 2. Además, en la presente modificación puntual se regulará el tratamiento de la fachada interior de la pastilla edificable recayente a la zona verde.

Es importante poner de relieve que mediante la presente modificación puntual no se altera el uso de la manzana sobre la que se plantea la actuación, ni se cambia el aprovechamiento tipo del área de reparto.

### **1.1.2. ÁMBITO**

El ámbito de la modificación lo constituye parte de la manzana 414 (Manzana Catastral núm. 81522) situada en una zona céntrica del casco urbano de Vila-real. En concreto la modificación puntual se formula para la totalidad de la manzana excepto para el GEC-3 previsto para la manzana 414 por el PGMOU con una superficie de 1.360 m<sup>2</sup>s). La totalidad de la manzana tiene una superficie según reciente medición de 3.091 m<sup>2</sup>s.

El ámbito tiene forma irregular, cuyos límites lindan a sureste con la calle Polo de Bernabé, a suroeste con la calle Joan Fuster, a noreste con el GEC-3, a suroeste con la calle Ignasi Vergara y a noroeste con la calle Polo de Bernabé.

**Así, el ámbito de la modificación alcanza una superficie de 1.731 m<sup>2</sup>s.**



### **1.1.3. OBJETO**

El objeto de la modificación es introducir determinadas alteraciones en la ordenación de la manzana 414 del suelo urbano del Vila-Real. En concreto la modificación consiste en lo siguiente:

a. La reordenación de volúmenes edificables de la manzana 414 del Plan General, pasando de una profundidad edificable máxima de 20 metros según el vigente Plan General, a 22,2 metros con el objeto de obtener la totalidad de las parcelas edificables y definir con claridad la alineación interior entre la pastilla edificable y la zona verde LEL-1. Con esta operación se modificarán las edificabilidades previstas para dicha manzana, corrigiéndolas para ajustarlas al aprovechamiento tipo establecido para el área de reparto núm. 2.

b. La reordenación de los volúmenes edificables deja un espacio libre que recibe la calificación de acuerdo con el vigente PGMOU de Sistema Local de Espacios Libres (LEL-1). Según el anexo IV de la Ley 5/2014, de 31 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, este suelo dotacional se califica como Jardín de la Red Secundaria (SVJ).

La modificación puntual del Plan General de Vila-Real que ahora se examina supone la introducción de alteraciones en la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

#### 1.1.4. CUADRO DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES

1.- Manzana nº 414 PGMOU (pastilla edificable ENS-2).

CLASIFICACIÓN ..... Suelo urbano  
CALIFICACIÓN ..... Residencial (ENS-2)  
SUPERFICIE SEGÚN PGMOU ..... 598 m<sup>2</sup>s  
EDIFICABILIDAD ..... 1.794 m<sup>2</sup>t  
ÁREA DE REPARTO ..... 2  
APROVECHAMIENTO TIPO ..... 2,289 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

2.- Manzana nº 414 PGMOU (Zona verde LEL-1).

CLASIFICACIÓN ..... Suelo urbano  
CALIFICACIÓN ..... Sistema Local de Espacios Libres (LEL-1)  
SUPERFICIE SEGÚN PGMOU ..... 1.120 m<sup>2</sup>s  
EDIFICABILIDAD ..... 0 m<sup>2</sup>t  
ÁREA DE REPARTO ..... 2  
APROVECHAMIENTO TIPO ..... 2,289 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

### **1.1.5. CONTENIDO MATERIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL**

El contenido material de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vila-real, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística valenciana de aplicación, y puesto que no altera ni la clasificación del suelo, ni la ordenación estructural prevista en el Plan General, se compondrá de documentación sin eficacia normativa, comprendiendo una Memoria informativa, Planos de información y Memoria justificativa, y de otro lado, de documentación con eficacia normativa, que comprende Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

## 1.2. PLANOS DE INFORMACIÓN

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## **2.1. MODIFICACIÓN DEL PGMOU VIGENTE, SU PROMOCIÓN Y TRAMITACIÓN**

La Modificación puntual del PGMOU de Vila-real "Manzana 414" constituye una modificación del PGMOU de Vila-real de las previstas en el artículo 63 de la LOTUP, que por su objeto no alcanza a requerir una revisión del Plan General.

El artículo 6 de las Normas Urbanísticas del vigente PGMOU de Vila-real dispone que:

*"Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones".*

La presente modificación puntual del PGMOU se redacta promovida por el Ayuntamiento de Vila-real con el objeto de la reordenación de parte de la manzana 414 en suelo urbano del municipio, situada en una parte céntrica de la localidad, suponiendo ésta una modificación de la ordenación pormenorizada y siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento de Vila-real. Concretamente la presente modificación incide en la ordenación de la Red secundaria de dotaciones públicas y la fijación de alineaciones y rasantes, que constituyen ambas, determinaciones integrantes de la ordenación pormenorizada, según el artículo 35 de la LOTUP, en su apartado 1º, subapartados b) y f) respectivamente.

De acuerdo con el artículo 44.5 de la LOTUP, la promoción, tramitación, aprobación y gestión de este tipo de planes corresponde a los ayuntamientos. En este sentido, el citado precepto establece:

"Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento

*4. Los ayuntamientos son competentes para formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores."*

De acuerdo con el Título III de la LOTUP, el procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas están sujetas a evaluación ambiental y estratégica que podrá ser ordinaria o simplificada.

En fecha 17 de diciembre de 2015 la Comisión de Evaluación Ambiental acordó que la presente Modificación no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, no influye en otros planes o programas, no tiene incidencia en el modelo territorial vigente del municipio ni produce incremento significativo en el consumo de recursos, no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural, por lo que teniendo en consideración los informes emitidos se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Modificación Puntual del PG relativo a la manzana 414 del suelo urbano de Vila-real no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente. En este sentido, dicha comisión resolvió emitir el Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la presente Modificación, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial.

## **2.2. INNECESARIEDAD DE REDELIMITAR UNA NUEVA AREA DE REPARTO.**

El vigente PGMOU, en su artículo 6 establece:

### Artículo 6

*"No tendrán la consideración de modificaciones:*

*a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.*

*..."*

Con la presente modificación se pretende reflejar la edificabilidad real de manzana de acuerdo con las mediciones realizadas, sin que con ello se altere la edificabilidad del Área de Reparto 2, ni el aprovechamiento tipo previsto por el PGMOU, para la citada Área de Reparto, ya que no se alteran en más de un 5 % las cifras previstas por el plan, lo que hace innecesaria la delimitación de una nueva Área de Reparto como consecuencia de la modificación.

### **2.1.1.-Edificabilidad y aprovechamiento lucrativo en el Área de Reparto 2**

El vigente PGMOU, incluye la manzana número 414 dentro del **Área de Reparto 2**, la cual tiene asignado un aprovechamiento tipo de 2,289 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El vigente PGMOU, atribuye al Área de Reparto 2 una **edificabilidad total de 691.693 m<sup>2</sup>t**, de los cuales prevé:

- Edificabilidad para VPO: 9.032 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad residencial manzana cerrada: 22.821 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad semiabierta 484.470 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad abierta 41.360 m<sup>2</sup>t



- Edificabilidad terciaria: 130.385 m2t
- Dotacional privado 3.625 m2t

El vigente PGMOU establece los siguientes coeficientes de ponderación relativa a la hora de ponderar la edificabilidad y conseguir el correspondiente aprovechamiento lucrativo:

- VPO: 0.857
- Residencial manzana cerrada: 0.952
- Edificación semiabierta: 1.00
- Edificación abierta: 1.047
- Terciario: 1.00
- Dotacional privado: 0.714

Aplicando dichos coeficientes obtenemos un **aprovechamiento lucrativo total ponderado de 690.212 m2t** para el Área de Reparto 2, de los cuales prevé:

- Aprovechamiento lucrativo uso VPO: 7.740 m2t
- Aprovechamiento lucrativo uso residencial manzana cerrada: 21.725 m2t
- Aprovechamiento lucrativo uso residencial Edificación semiabierta: 484.470 m2t
- Aprovechamiento lucrativo uso residencial Edificación abierta: 43.304 m2t
- Aprovechamiento lucrativo uso terciario: 130.385 m2t
- Aprovechamiento lucrativo uso dotacional privado: 2.588 m2t

### **2.1.2-.Edificabilidad y aprovechamiento lucrativo manzana 414**

En la manzana número 414, de acuerdo con la edificabilidad asignada por el vigente PGMOU, y de acuerdo con el número de alturas permitido por el mismo para esa manzana, se puede materializar una edificabilidad de:

- Manzana 414: 1.794 m<sup>2</sup>t

Por tanto la **edificabilidad total** de la manzana 391 según el vigente PGMOU: **1.794 m<sup>2</sup>t**.

Aplicando los coeficientes de ponderación relativa obtenemos un **aprovechamiento lucrativo total ponderado de 1.707 m<sup>2</sup>t** para la manzana 414:

- Aprovechamiento lucrativo Manzana 391: **1.707 m<sup>2</sup>t**

En la manzana número 414, la edificabilidad asignada después de la modificación, será de:

- Manzana 391: 1.833 m<sup>2</sup>techo

Por tanto la **edificabilidad total** manzana 414 después de la presente modificación será: **1.833 m<sup>2</sup>techo**.

Aplicando los coeficientes de ponderación relativa obtenemos un **aprovechamiento lucrativo total ponderado de 1.745 m<sup>2</sup>techo** para la manzana 414:

- Aprovechamiento lucrativo manzana 414: **1.745 m<sup>2</sup>techo**

### 2.1.3. Justificación edificabilidad del área de reparto 2

E= Edificabilidad materializable Área de reparto 2 según  
PGMOU= 691.693 m<sup>2</sup>t

E'= Edificabilidad materializable teórica Área de reparto 2  
después de la modificación.

E1: Edificabilidad permitida según PGMOU manzana 414=1.794  
m<sup>2</sup>t

E1': Edificabilidad permitida después de la modificación  
manzana 414=1.833 m<sup>2</sup>t

$$E' = E - E1 + E1'$$

$$E' = 691.693 - 1.794 + 1.833$$

$$E' = 691.732$$

Lo que representa un incremento del 0,01% (menor que el 5% que enuncia el artículo 6) de la edificabilidad asignada al área de reparto 2 y por tanto las cifras previstas por el plan no sufrirán ninguna alteración, quedando la edificabilidad asignada para el área de reparto 2 en 691.693 m<sup>2</sup>t, es decir no sufre ninguna variación.

#### **2.1.4. Justificación aprovechamiento lucrativo del área de reparto 2**

A= Aprovechamiento materializable Área de reparto 2 según PGMOU= 690.212 m<sup>2</sup>t

A'= Aprovechamiento materializable teórico Área de reparto 2 después de la modificación

A1: Aprovechamiento permitido según PGMOU manzana 414=1.707 m<sup>2</sup>t

A1': Aprovechamiento permitido después de la modificación manzana 414=1.745m<sup>2</sup>t

$$\mathbf{A' = A - A1 + A1'}$$

$$\mathbf{A' = 690.212 - 1.707 + 1.745}$$

$$\mathbf{A' = 690.250}$$

Lo que representa un incremento del 0,01% (menor que el 5% que enuncia el artículo 6) de la edificabilidad asignada al área de reparto 2 y por tanto las cifras previstas por el plan no sufrirán ninguna alteración, quedando el aprovechamiento lucrativo asignado para el área de reparto 2 en 690.212 m<sup>2</sup>t, es decir no sufre ninguna variación.

## **2.3 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN**

Con el objeto de reordenar la zona anteriormente descrita la modificación propuesta se realiza en los siguientes términos:

- **ORDENACIÓN:** Queda reflejada en los Planos de Ordenación.

Se reordenan los volúmenes edificables de la manzana 414 del Plan General, fijando la alineación interior con un profundidad de 22,20 m. Dicha alineación interior recayente a zona verde se considerará a todos los efectos como una fachada, pudiéndose abrir huecos y elementos volados de acuerdo con lo regulado para la zona. Así mismo la materialidad, acabados y condiciones estéticas serán los exigidos para las fachadas por el Plan General y el resto de normativa de aplicación. En este sentido se añade un apartado al artículo 107 del PGMOU de Vila-real para regular el vial al servicio de la parcela cuando la parcela recaiga a zona verde y permitir el paso de los vehículos de emergencia según la normativa vigente.

En la parte posterior del volumen edificable queda un espacio libre que se califica como dotacional integrado en la Red Secundaria y se forma por una zona verde que recibe la calificación de LEL-1 (Jardín, SVJ de acuerdo con la nueva nomenclatura).

- **TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN:**

Quedan reflejadas en los Planos de Ordenación.

No se prevé una modificación de la tipología edificatoria asignada al volumen edificable prevista por el vigente PGMOU por lo que se mantiene ensanche 2 (ENS-2).

- NÚMERO DE PLANTAS: No se prevé la alteración del número de plantas permitidas en el volumen edificable previsto por el PGMOU. El número máximo de plantas permitidas es de tres además de lo regulado para dicha zona para el uso bajo cubierta previsto por el vigente PGMOU.

- USOS: No se prevé la alteración del uso característico. El uso característico es el Residencial Plurifamiliar. En relación con la calificación urbanística pormenorizada se estará a lo dispuesto en cada una de las diferentes Zonas de Calificación Urbanística, en concreto Ensanche 2 (ENS-2).

- EDIFICABILIDAD TEÓRICA: Se cuantifica inicialmente según la sistemática seguida en la Memoria del PGMOU, Así, se considera una total edificabilidad de **1.833 m2techo**, de los cuales 611 m2techo se ubican en planta baja y 1.222 m2techo se ubican en plantas piso.

- DOTACIONES PREVISTAS: Quedan reflejadas en los Planos de Ordenación.

Se prevén 1.120 m2s, en concreto:

- Una amplia Zona Verde LEL-1, que recibe la calificación de Jardín de la Red Secundaria (SVJ), con una superficie de 1.120 m2s.

El citado jardín en la zona lindante con la pastilla edificable cumplirá lo especificado en la nueva redacción del artículo 107 del PGMOU en cuanto a la separación D del vial al servicio de la parcela. Además la urbanización y las características de este vial que formará parte del diseño de la zona verde cumplirán el resto de normativa de aplicación y en especial la normativa contra incendios.

- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

	<b>Superficie (m2s)</b>
Superficie edificable Manzana 414	611
Zona verde LEL-1 (SVA)	1.120
<b>Total Ámbito</b>	<b>1.731</b>

## **2.4 JUSTIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

El suelo dotacional público comprendido en el ámbito de la modificación puntual no sufre ninguna variación puesto que el vigente PGMOU de Vila-real califica 1.120 m<sup>2</sup> como LEL-1 dentro del ámbito de la modificación, y la modificación propuesta del PGMOU de Vila-real califica como LEL-1 (Jardín, SVJ) la misma superficie. De esta forma la modificación propuesta dota la superficie de 1.120 m<sup>2</sup>, que recibe la calificación dotacional pública de Jardín (SVJ) integrándose en la red secundaria de dotaciones públicas. Esta dotación se sitúa colindante a la pastilla edificable y al equipamiento GEC-3, integrante también de la manzana 414. Este Jardín es suficiente para atender las necesidades del ámbito de nueva ordenación.

Como quiera que la calificación del suelo dotacional que se propone en el presente documento representa, respecto del vigente, el mantenimiento de la superficie de suelo dotacional integrado en la red secundaria, de acuerdo con el artículo 63.3 de la LOTUP donde se establece:

*3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.*

## **2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES A LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **A) ESTÁNDARES FUNCIONALES Y DE CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS**

La LOTUP en su anexo IV apartado III.8 establece los criterios a seguir para la modificación de planes en relación con los estándares dotacionales:

*8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

*8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

*8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.*

De esto se desprende que la modificación tendrá un estándar dotacional global igual o superior referido al ámbito de la modificación. En este caso, que no se cambia el uso dominante del ámbito, el área urbana de referencia será la misma que el ámbito de la modificación. Por otro lado, la modificación puntual de plan no es de un ámbito superior a una manzana, por lo que no procede suplementar la dotación de parque público de la red primaria.

En el mismo anexo, en su apartado III.1 se indica lo siguiente:

*1.1. 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 pormenorizada 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. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:*

*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.*

*1.2. 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.*

*1.3. En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.*

Como se ha indicado con anterioridad existe una leve variación de las superficies edificables al reajustar de acuerdo con las mediciones reales la superficie de la parcela que representa una variación del 1 % respecto de las cifras expresadas por el plan. Puesto que esta variación es inferior al 5 % indicada en el artículo 6.2.a) las cifras previstas por el plan no sufrirán ninguna alteración. De esta forma se justifica que el estándar dotacional global referido al ámbito de la modificación se mantiene tras la misma cumpliendo el apartado III.8 de la LOTUP.

## **B) CUPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.4 DE LA LEY DE AGUAS.**

El artículo 25.4 de la Ley de Aguas exige informe de la correspondiente Confederación Hidrográfica para los instrumentos de planeamiento urbanístico, que versará sobre la afección al aprovechamiento de las aguas continentales, a los usos en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y, cuando comporten

nuevas demandas de recursos hídricos, tal informe se pronunciará sobre la existencia de recursos suficientes para atenderlos.

Por otro lado, el artículo 19.2 LOTPT exige la previa obtención de informe del organismo de cuenta cuando se pretenda la implantación de usos residenciales y terciarios, entre otros, que impliquen un incremento del consumo de agua. Puesto que no se prevé la implantación de nuevos usos residenciales y terciarios no será preceptivo dicho informe.

En este caso el informe de la Confederación no es preceptivo pues ni se afecta al aprovechamiento de las aguas continentales, ni a los usos en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, ni los nuevos usos a implantar representan un incremento del consumo de agua, toda vez que, tratándose de una modificación de Plan General, en suelo urbano, que se limita reordenar parte de la manzana sin cambiar el uso dominante de la misma, no se producen cambios en la obligación municipal de atender el abastecimiento de agua, de acuerdo con el art. 25.1.a) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, de modo que los caudales afectos a los anteriores usos se destinarán a los nuevos que propicia el presente documento.

#### C) INNECESARIEDAD DE SUPLEMENTAR LA DOTACIÓN DE PARQUE PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA

No resulta legalmente necesario establecer una reserva suplementaria de parque público de la red primaria de dotaciones públicas, tal y como se establece en el anexo IV de la LOTUP en su apartado III.8, puesto que el ámbito de la modificación puntual no es superior al de una manzana completa y además no se incrementa la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente.

#### D) JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS ZONAS VERDES.

La presente modificación ordena una zona verde, Jardín de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (SVJ), de 1.120 m<sup>2</sup> de superficie.

De conformidad con el anexo III de la LOTUP *Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* se entiende como Jardín (VJ) 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.

De acuerdo con este anexo las zonas verdes deben reunir además las siguientes condiciones de calidad:

*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.*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA  
(PGMOU) DE VILA-REAL  
"MANZANA 414"**

**TOMO II**

**PARTE CON EFICACIA**  
**NORMATIVA**

# 1. NORMAS URBANÍSTICAS

## 1.1.- INTRODUCCIÓN.

Bajo el título de Normas Urbanísticas, dentro de la parte con eficacia normativa, se expone por una parte los artículos de las Normas urbanísticas del PGMOU que se ven modificados como consecuencia de esta modificación puntual, y por otra las equivalencias existentes entre las denominaciones o siglas identificativas de las dotaciones públicas contenidas en el PGMOU y las derivadas de la vigente Ley 5/2014, de 31 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que la modificación adopta, a los efectos de determinar las Normas Urbanísticas que les son de aplicación.

## 1.2.- EQUIVALENCIAS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS DOTACIONES CUYA CALIFICACIÓN SE ADAPTA A LA SISTEMÁTICA DE LA LOTUP.

Tal y como ya se ha expuesto, de acuerdo con el anexo IV de la LOTUP, para los suelos que son objeto de la modificación, se acoge el sistema de calificación urbanística establecida en el mismo, abandonando el sistema de calificación establecido en el propio PGMOU.

Así, por medio del presente apartado se pasa a determinar las equivalencias existentes entre el nuevo sistema de calificación urbanística introducido y la sistemática de calificación del PGMOU a los efectos de poder determinar las normas urbanísticas que resultan de aplicación a cada una de las dotaciones expresadas:

1.- El Jardín de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (SVJ) se corresponde a todos los efectos con el Sistema Local de Espacios Libres (LEL-1).

Tal y como deriva de lo expuesto, y como se expresa en diversos apartados de esta Memoria y se grafía en los planos de ordenación que se adjuntan, el SVJ queda integrado en la Red Secundaria de Dotaciones Públicas.



### 1.3.- NORMAS URBANÍSTICAS OBJETO DE MODIFICACIÓN Y CONCRECIÓN

1.3.1.- Como consecuencia de la nueva ordenación, y especialmente de la regulación de las parcelas que recaigan a zona verde, el artículo 107 debe adaptarse introduciendo un nuevo apartado.

Así en concreto, se añade un nuevo subapartado al punto 1 del artículo 107 *“Vial al servicio de la parcela”*:

*“d) En el caso de que la parcela recaiga a suelo dotacional calificado como zona verde, la distancia D tendrá una dimensión tal que permita el paso de vehículos de emergencia de acuerdo con la normativa vigente en su momento”.*

Vila-real, abril de 2015

Alberto Paradís Alós  
Arquitecto

ALBERTO PARADÍS, S.L.

ALBERTO  
O|  
PARADIS  
S|ALOS

Firmado digitalmente por  
ALBERTO|PARADIS|ALOS  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=ALBERTO|  
PARADIS|ALOS,  
serialNumber=18916772P,  
givenName=ALBERTO,  
sn=PARADIS ALOS,  
ou=Ciudadanos, o=ACCV,  
c=ES  
Fecha: 2016.02.15 16:02:07  
+01'00'

## 2. PLANOS DE ORDENACION

# **DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN**

## **NORMAS URBANÍSTICAS. Artículo 107.**

### **ACTUAL**

Art.107.- Vial al servicio de la parcela.

1. Se define como vial al servicio de la parcela, al efecto de su consideración como solar, la superficie comprendida entre las perpendiculares a la alineación oficial en la intersección de esta con cada uno de sus lindes laterales y una línea imaginaria trazada paralelamente a cada uno de ellos, en cada una de las calles o plazas a que dé frente la parcela, a una distancia D calculada de la siguiente forma:

a) Como norma general, la distancia D coincidirá con la existente al eje de la calle o plaza salvo que D sea inferior a 10, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en b).

b) La distancia D, no podrá ser inferior en ningún caso a 10 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso se considerará vial al servicio de la parcela la totalidad de la anchura de la calle.

c) Las dos normas anteriores no serán de aplicación en la zona de unifamiliar aislada, en cuyo caso el vial al servicio de la parcela deberá contar con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 3,5 m.

2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el de la calle o el de simetría de la plaza.

Esta superficie se verá ampliada con un ancho igual al del camino existente, con un mínimo de 3 m. hasta enlazar con el tramo del vial urbanizado más próximo. En las zonas residenciales este ancho mínimo de 3 mts., será ampliado con una acera de 1,50 m. de ancho máximo, hasta enlazar con el tramo de vial urbanizado más próximo.

3. El vial al servicio de la parcela se considera integrado por todos los terrenos destinados a espacio libre (vial o no) de uso público, comprendidos en su definición.

4. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con así definidos integrantes del vial a su servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente urbanizadas aquellas de sus partes que no sean aceras o calzadas. Asimismo cuando se trate de viales, las aceras deberán estar debidamente encintadas y la calzada pavimentada con las condiciones de los artículos siguientes.

## **MODIFICADO**

Art.107.- Vial al servicio de la parcela.

1. Se define como vial al servicio de la parcela, al efecto de su consideración como solar, la superficie comprendida entre las perpendiculares a la alineación oficial en la intersección de esta con cada uno de sus lindes laterales y una línea imaginaria trazada paralelamente a cada uno de ellos, en cada una de las calles o plazas a que dé frente la parcela, a una distancia D calculada de la siguiente forma:

a) Como norma general, la distancia D coincidirá con la existente al eje de la calle o plaza salvo que D sea inferior a 10, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en b).

b) La distancia D, no podrá ser inferior en ningún caso a 10 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso se considerará vial al servicio de la parcela la totalidad de la anchura de la calle.

c) Las dos normas anteriores no serán de aplicación en la zona de unifamiliar aislada, en cuyo caso el vial al servicio de la parcela deberá contar con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 3,5 m.

d) En el caso de que la parcela recaiga a suelo dotacional calificado como zona verde, la distancia D tendrá una dimensión tal que permita el paso de vehículos de emergencia de acuerdo con la normativa vigente en su momento.

2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el de la calle o el de simetría de la plaza.

Esta superficie se verá ampliada con un ancho igual al del camino existente, con un mínimo de 3 m. hasta enlazar con el tramo del vial urbanizado más próximo. En las zonas residenciales este ancho mínimo de 3 mts., será ampliado con una acera de 1,50 m. de ancho máximo, hasta enlazar con el tramo de vial urbanizado más próximo.

3. El vial al servicio de la parcela se considera integrado por todos los terrenos destinados a espacio libre (vial o no) de uso público, comprendidos en su definición.

4. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con así definidos integrantes del vial a su servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente urbanizadas aquellas de sus partes que no sean aceras o calzadas. Asimismo cuando se trate de viales, las aceras deberán estar debidamente encintadas y la calzada pavimentada con las condiciones de los artículos siguientes.