



Ajuntament de **Vila-real**
Territori



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
"ENTORNO DEL ESTADIO MUNICIPAL DE LA CERÁMICA"**



1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN VIGOR

La normativa urbanística municipal en vigor respecto del ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, en adelante el Plan, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993, aprobación a su vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia Nº 36 de fecha 25 de marzo de 1993.

1.1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

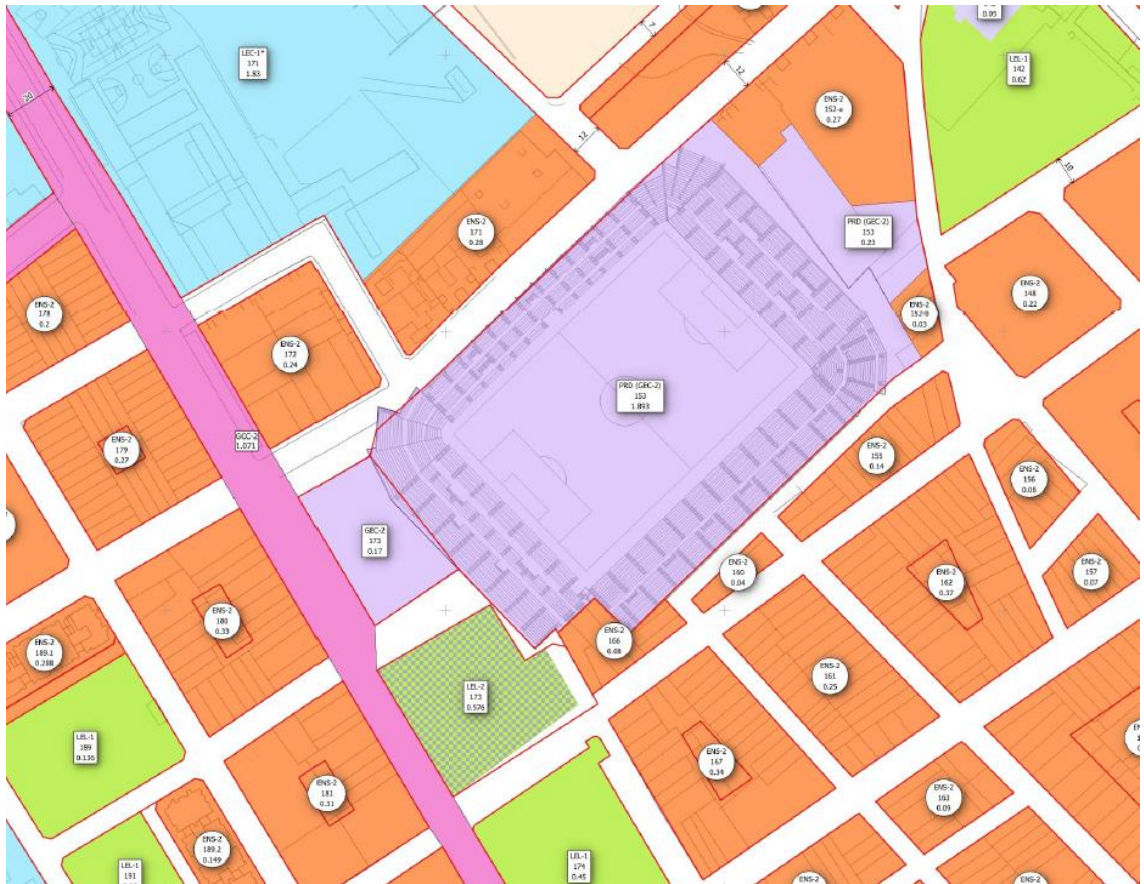
El ámbito de la Modificación afecta a las manzanas siguientes:

- Parte de la manzana nº 153, entre la Plaza del Llaurador y la C/ Benicàssim.
- Parte de la manzana nº 155, en la C/ Benicàssim.
- La totalidad de la manzana nº 166, entre la Plaza del Llaurador y la C/ Benicàssim.
- Parte de la manzana nº 173, en la Plaza del Llaurador.

1.1.3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

De conformidad con el Plan, la situación urbanística del suelo afectado por la Modificación es:

- CLASIFICACIÓN: URBANO.
- CALIFICACIÓN:
 - Manzana nº 153: Sistema General de Equipamiento Comunitario GEC-2, Deportivo.
 - Manzanas nº 173:
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario GEC-2, Deportivo.
 - Sistema Local de Espacios Libres LEL-2, Aparcamientos al aire libre.
 - Manzana nº 155: Residencial Ensanche ENS-2.
 - Manzana nº 166: Residencial Ensanche ENS-2.
- GESTIÓN: Asistemática mediante transferencias de aprovechamiento.
 - Área de reparto nº 1.
 - Área de reparto nº Sistemas Generales.



1.1.4. OBJETO Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación tiene por objeto:

1. La remodelación de la parte de la Plaza del Llaurador recayente al Estadio de la Cerámica, en los ámbitos siguientes:
 - a. En la manzana nº 173, la superficie que en su día ocupó el Polideportivo Municipal Campeón Llorens, que fue demolido debido a la existencia de diversas patologías, y que tras el derribo pasó a formar parte de la Plaza del Llaurador.

El Plan calificó esta superficie como Sistema General de Equipamiento Comunitario GEC-2, Deportivo, y la Modificación la califica como Sistema Local Red Viaria de la ordenación pormenorizada, para adecuarla a su uso actual.
 - b. En la manzana nº 173, la superficie que el Plan califica como Sistema Local de Espacios Libres LEL-2, Aparcamientos al aire libre, la Modificación se limita a recoger la superficie realmente ocupada con motivo de su adecuación a las necesidades de movilidad actuales.
2. Cambiar la calificación del Estadio Municipal de La Cerámica, que el Plan califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario GEC-2, Deportivo, y la Modificación califica como Sistema Local de Equipamiento Comunitario Deportivo LEC-6.



3. Cambiar la calificación de la manzana nº 155, que el Plan califica como Residencial Ensanche ENS-2, y la Modificación la subdivide en dos, calificando el espacio intermedio como Sistema Local Red Viaria.
4. Cambiar la calificación de parte de la manzana nº 166, que el Plan califica como Residencial Ensanche ENS-2, y la Modificación califica como Sistema Local de Equipamiento Comunitario Deportivo LEC-6 y Sistema Local Red Viaria.
5. Adecuar de la anchura de la C/ Benicàssim, a la realidad, que resulta irregular y superior a los 7 m reflejados en el Plan, en concreto entre 7,50 m y 11,50 m.
6. Regular de los usos que puedan desarrollarse en los espacios que no están vinculados directamente al Uso Deportivo (do.4), que conforme al Artículo 270.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan, *“comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte”*.



La Modificación resuelve las problemáticas siguientes:

1. La adecuación de la calificación urbanística del Estadio y del espacio viario peatonal inmediato, a las necesidades de la ciudad.

En la Memoria del Plan se dice que: *“Se han calificado como Sistemas Generales todos aquellos equipamientos comunitarios destinados a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, asistenciales, religiosos, etc., que se consideran necesarios para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad”*. Con carácter general, se constata que los equipamientos públicos que en el Plan



tienen la calificación de sistema general, son aquellos en los que su titularidad es supramunicipal, independientemente de que su gestión sea o no municipal.

El Estadio, que es de titularidad municipal, está asociado exclusivamente al equipo de fútbol de la ciudad y a las actividades directamente relacionadas con él.

Por otra parte, en relación a lo dispuesto en el artículo 24.1.e del TRLOTUP, el ámbito de servicio del Estadio y del espacio viario peatonal inmediato, se considera que no superan su entorno inmediato.

Así pues y de acuerdo con lo expuesto, la calificación urbanística del Estadio y su espacio viario peatonal inmediato deben formar parte de la ordenación pormenorizada, ya que con ello se responde más eficazmente a los intereses de la ciudad y del municipio.

2. La mejora de la capacidad de evacuación y del flujo de entrada y salida de los usuarios del estadio de fútbol municipal. En la actualidad la vertiente Este del estadio de fútbol recae a la calle Benicàssim e inmeditamente a un conjunto de manzanas edificadas, presentando como salidas de evacuación desde dicha calle hasta la calle Almassora y la plaza del Llaurador únicamente dos estrechas calles, (calle Salut y Santa Bàrbara), que mueren en la fachada del estadio en perpendicular a la citada calle Benicàssim. La descrita red viaria presenta en su conjunto una amplitud notablemente insuficiente para garantizar una fluida evacuación del estadio y un adecuado flujo de entrada y salida de sus usuarios, tanto en un escenario de acceso y salida habitual de los asistentes a los diferentes eventos deportivos, que presentan aglomeración en estos puntos, como en un hipotético escenario de necesidad de evacuación urgente de dichas instalaciones deportivas municipales.

Es por ello que el necesidad fundamental de interés público a la que responde la modificación puntual del planeamiento urbanístico no es otra que la de proporcionar una mejor alternativa al actual encajonamiento que presenta el estadio en su lado Este.

A tal efecto se efectúan principalmente dos concretas modificaciones:

- La primera de ellas consiste en la completa eliminación de la actual manzana residencial nº 166, lo que permitirá una directa conexión entre el estadio y la plaza del Llaurador, (espacio abierto notablemente amplio y con gran capacidad de flujo de tráfico peatonal y de evacuación de usuarios a espacio seguro).
- En segundo lugar, mediante la creación de una nueva calle que subdividirá la actual manzana residencial nº 155, que es la de mayor longitud de entre las recayentes a la calle Benicàssim, se generará una nueva comunicación entre dicha calle y la calle Almassora, (sumada a las preexistentes dalle Salut y Santa Bàrbara), que de nuevo proporcionará una notable mejora en el flujo de entrada y salida de usuarios y en la capacidad de evacuación del estadio, abriéndolo a la calle Almassora y desde ella a la trama viaria circundante.

En definitiva con la modificación propuesta se soluciona el encajonamiento y estrechez respecto a las manzanas residenciales preexistentes que el estadio presentaba en su vertiente Este, garantizando la directa conexión de las puertas



de dicha instalación municipal recayentes a la calle Benicàssim con la plaza del Llaurador e incrementando notablemente dicha conexión con la calle Almassora.

3. La ampliación de los usos que puedan desarrollarse en los diferentes espacios que conforman el Estadio.

Actualmente el Uso Deportivo (do.4), que conforme al Artículo 270.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan, *“comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte”*, imposibilita la posible implantación de otros usos en una importante superficie construida del Estadio, que actualmente en desuso.

Como es bien sabido, las edificaciones que no tiene uso carecen de un mantenimiento continuo y adecuado, lo que con el paso del tiempo provoca su degradación y conlleva una pérdida de valor patrimonial.

En el Estadio municipal, estas superficies sin uso se concentran principalmente bajo las gradas de público, y no están conectadas con el Estadio propiamente dicho.

Por otra parte el vigente régimen de usos compatibles previsto en general en el Sistema General Deportivo (GEC-2), ya contempla el Uso Recreativo (rc), que fue introducido mediante modificación puntual aprobada en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón celebrada el 26 de marzo de 2002 (BOP de la Provincia de Castellón, núm. 46, de 16 de abril de 2002, página 19 y ss) , que modificó la redacción del artículo 260.4 de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Vila-real. Desde este punto de vista la presente modificación únicamente profundiza en la misma dirección, incrementando los usos compatibles, en atención a las concretas necesidades detectadas en el caso del estadio de fútbol municipal.

Al objeto de intentar paliar esta situación, la Modificación introduce junto con el uso deportivo otros usos compatibles de los definidos en el Plan, según el régimen jurídico que les corresponda:

- TERCIARIO:

- Uso Comercial (co): Uso Comercial compatible con la vivienda (co.1).
- Uso Hotelero (ho): Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1).
- Uso de Oficinas (of).
- Uso Recreativo (rc).

- ALMACÉN:

- Uso Almacén (al): Uso Almacén compatible con la vivienda (al.1).

- DOTACIONAL:

- Uso Educativo (do.3).
- Uso Socio-cultural (do.5).
- Uso Administrativo (do.8).
- Uso de Aparcamiento (ap).



Conforme al artículo 46.1 del TRLOTUP son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, y sus modificaciones, que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial. Sin embargo, el artículo 46.3 en sus apartados a) y b), establece el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada para las modificaciones menores y para las que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, como es el caso de la Modificación.

El objeto principal de la Modificación es el cambio de usos dotacionales de la red primaria del Plan, por otros usos dotacionales de la ordenación secundaria, por lo que conforme al artículo 67.7 del TRLOTUP, que dice que *“Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso”*, la Modificación tiene la consideración de PORMENORIZADA.

Respecto al informe de las administraciones públicas afectadas, la única es el propio Ayuntamiento.

La Modificación propicia un esponjamiento del tejido urbano afectado, a través de la supresión total de la manzana nº 166 y parte de la nº 155. Esta actuación respecto de la **PERSPECTIVA DE GÉNERO**, según lo dispuesto en el ANEXO XII del TRLOTUP, incide de la siguiente forma:

- a. El incremento de los espacios libres entorno al estadio propicia una mejora en el entorno residencial inmediato, satisfaciendo las necesidades de relación que las personas requieren.
- b. Mejora la relación entre los entornos público y privado, dando apoyo a las actividades diarias para la vida cotidiana en espacios comunes, favoreciendo las necesidades básicas, y fomentando el paso, la estancia y la relación entre las personas.
- c. La modificación de las normas urbanísticas amplía la posibilidad de implantación de usos y dotaciones de los que carece el ámbito de la Modificación, y en consecuencia redundará en la mejora de la calidad de vida de las personas.

1.1.5. ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El artículo 67 del TRLOTUP, respecto a la modificación de los planes, en el apartado primero dice que *“Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*.

En consecuencia, el procedimiento se iniciará con la presentación de solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y documento inicial estratégico. El contenido mínimo exigible se recoge en el presente documento, de forma sucinta, preliminar y esquemática, correspondiendo al Ayuntamiento la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

Dado que la modificación del Plan se considera un Plan Urbanístico, en aplicación del artículo 46 del TRLOTUP, que regula los planes y programas que serán objeto de



Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, EAYTE), y del artículo 67, que establece que la modificación de los planes está sujeta al procedimiento previsto para su aprobación, por lo que la elaboración y aprobación de la Modificación, deberá someterse al procedimiento de EAYTE reglado en el TRLOTUP.

Por otra parte, el TRLOTUP establece en el artículo 48 las personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas, siendo para la presente Modificación los siguientes:

- a. ÓRGANO PROMOTOR: En aplicación del artículo 48 del TRLOTUP es el Ayuntamiento.
- b. ÓRGANO SUSTANTIVO: En aplicación del artículo 44.6 del TRLOTUP, el órgano competente para la aprobación de la Modificación es el Ayuntamiento, dado que aunque entre las modificaciones planteadas se modifica la ordenación estructural del Plan, conforme al artículo 67.7 del TRLOTUP, la Modificación tiene la consideración de PORMENORIZADA.

Asimismo, habida cuenta del reducido ámbito de la Modificación, la incidencia en los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto implicadas, las nº 1 y Sistemas Generales es irrelevante. Por tanto estamos ante una Modificación exclusivamente de la ordenación pormenorizada.

- c. ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL: En aplicación del artículo 49.2.b) del TRLOTUP, dado que la Modificación afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada en suelo urbano, será el Ayuntamiento.

En el artículo 46.3 del TRLOTUP, se indica que el órgano ambiental y territorial será quien deberá determinar si la Modificación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria, en función del grado de significación de los efectos ambientales y territoriales de esta, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII del TRLOTUP. Con ello, en aplicación del artículo 46 y el Anexo VIII del TRLOTUP, el ÓRGANO PROMOTOR considera que la EAYTE debe ser SIMPLIFICADA.

En aplicación del artículo 52 del TRLOTUP, para el INICIO DEL PROCEDIMIENTO de EAYTE, se aporta la siguiente documentación:

1. La Solicitud de Inicio de la EAYTE del Órgano Promotor.
2. El presente Borrador de la Modificación y el Documento Inicial Estratégico, éste último, con el contenido previsto para EAYTE simplificada en el artículo 52.1 y 52.2 del TRLOTUP.

1.1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DEL TRLOTUP PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANES

En la Modificación, se ha seguido el TRLOTUP, teniendo en consideración todas sus modificaciones, debiendo cumplirse las exigencias recogidas en el apartado 3 del artículo 67 y del apartado 8 "Modificación de Planes" del epígrafe III "Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" del Anexo IV, del TRLOTUP, que a continuación se justifican.

1.1.6.1. CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS art. 67.3 DEL TRLOTUP

El artículo 67 del TRLOTUP sobre "Modificación de los planes y programas", indica en su apartado 3º: "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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”.

La Modificación, disminuye ligeramente el aprovechamiento objetivo, incrementándose la red secundaria de dotaciones públicas, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

1.1.6.2. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 8.2 DEL EPÍGRAFE III DEL ANEXO IV DEL TRLOTUP

El apartado 8 “Modificación de planes” del epígrafe III “Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas” del Anexo IV del TRLOTUP, indica:

“8. Modificaciones de planes

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.”.

El artículo 6.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan dispone que “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 terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan*”.

En coherencia con dicho artículo, y tal y como viene siendo aplicado por el Ayuntamiento de Vila-real en anteriores precedentes, las alteraciones en las determinaciones del planeamiento que afecten a cualquiera de los parámetros incluidos en la ordenación en una proporción inferior al 5%, no tendrán la consideración material de modificaciones del planeamiento, de manera que, por analogía, en los supuestos en los que se produzcan modificaciones de carácter menor, en la edificabilidad o en la superficie dotacional, inferiores al 5% en relación al ámbito de su cómputo (el área de reparto en la que se integran) dicha alteración no tendrá la consideración material de modificación del planeamiento, no siéndole por tanto, en su caso, de aplicación la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el artículo 67.3 y apartado III.8.2 del Anexo IV del TRLOTUP.

En todo caso ha de destacarse que la Modificación produce un incremento de suelo dotacional y una reducción de edificabilidad, como más adelante se justifica.



Hay que señalar además, que la cartografía que en su día se utilizó para confeccionar los planos del Plan, adolece de un grado de exactitud tal que, especialmente en lo que se refiere a la medición manual de longitudes y superficies arroja valores numéricos de gran inexactitud, especialmente en el caso de los aprovechamientos, los cuales calcula con tres y cuatro cifras decimales; por lo que por sí solo se justifica la utilización del margen de magnitudes del 5%.

AREA DE REPARTO nº 1

El aprovechamiento lucrativo ponderado del Plan en el área de reparto nº 1 es de 4.644.210 m²t. Con la Modificación de las manzanas nº 155 y 166 (de los que 360 m²s, pasan a formar parte del Estadio) la edificabilidad total ponderada del área de reparto queda en 4.639.694,00 m²t, lo que supone una diferencia del 0,1 %, y que, por tanto, no afecta al cálculo del aprovechamiento tipo que seguirá siendo de 3,845 m²t/m²s (en aplicación por analogía del artículo 6.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan).

SISTEMAS GENERALES

En relación al cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por los Sistemas Generales, conforme al artículo 48 de las Normas Urbanísticas del Plan, la recalificación de 20.761 m²s de la manzana nº 153 de GEC-2 a LEC-6, no afecta a su aprovechamiento tipo, que seguirá siendo de 1,396 m²t/m²s, habida cuenta (en aplicación por analogía del artículo 6.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan).

El cuadro comparativo de las superficies afectadas del Plan y de la Modificación propuesta de acuerdo con una medición actualizada del ámbito resulta:

Manzana nº	PGMOU vigente		PGMOU modificación	
	Calificación	Superficie m ² s	Calificación	Superficie m ² s
153	GEC-2	21.230	LEC-6	20.762
155	ENS-2	1.400	ENS-2 "155 a"	318
			ENS-2 "155 b"	674
166	ENS-2	800	LEC-6	-
173	GEC-2	1.700	-	1.700
	LEL-2	2.582	LEL-2	1.569
NUEVO VIARIO				2.908

Tras el ajuste de alineaciones el GEC-2, estadio de fútbol, disminuye su superficie en 468 m²s y el LEL-2, aparcamiento, en 1.013 m²s. Sin embargo se incrementa el suelo viario en 2.908 m²s, de lo que resulta que la Modificación incrementa la superficie dotacional prevista en el Plan en 1.427 m²s, lo que se traduce en la mejora del paisaje propiciando en la Plaza del LLaurador una ampliación importante de las perspectivas del espacio público y sus accesos. La eliminación de la manzana nº 166 posibilita que en la Plaza del LLaurador y la C/ Benicàssim el Estadio mantenga una altura de cornisa uniforme, mejorando su imagen y por ende la del entorno urbano inmediato; fomentando el paso, la estancia y la relación entre personas entre los espacios incluidos en su ámbito.

La Modificación reduce ligeramente la capacidad poblacional prevista en el Plan, al bajar la edificabilidad actual. El índice familiar medio considerado en la Memoria del Plan es de 3,2 personas por vivienda, sin embargo este es un parámetro obsoleto, habida cuenta de la profunda modificación que han experimentado las unidades familiares desde la aprobación del Plan, tanto en su composición como en su número.



A este respecto, el apartado 1 del artículo 22 del TRLOTUP establece que “En ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.”.

Con ello y habida cuenta que el Plan tiene una antigüedad de 29 años, superando por tanto el horizonte temporal de 20 años de los indicadores establecidos en el apartado 1 del artículo 22 del TRLOTUP, se adopta como índice familiar medio para el Plan el de 2,5 habitantes por vivienda.

Así pues, la Modificación no sólo no incrementa el número potencial de habitantes, sino que los reduce por las dos vías expuestas. La reducción de edificabilidad se cuantifica en 4.516,00 m²t, la del número potencial de viviendas en 30, y la del número de habitantes en 75.

Manzana	Superficie		Parcela mín	Edificabilidad			Viviendas		Habitantes			
	nº	m2s		m2t/m2s	m2t	nº alturas	m2t/viv	nº	Hab/viv	nº		
155	-	408,00		-	1.224,00	3	150	-	8	2,50	-	20
166	-	518,00		-	2.590,00	5	150	-	17			
	-	234,00		-	702,00	3	150	-	5			
	-	752,00		-	3.292,00			-	22	2,50	-	55
TOTAL				-	4.516,00			-	30			75

En consecuencia, no se requiere suplementar la dotación de parque de la red primaria como consecuencia de la Modificación.

Por tanto, **se da cumplimiento a las exigencias de los apartados 8.2 y 8.3 del epígrafe III del Anexo IV del TRLOTUP.**

1.1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

La naturaleza menor de la Modificación, no altera la clasificación del suelo, ni modifica las condiciones de la parcela ni de la edificación establecidas por el Plan, sino que se limita a la creación y modificación de una parte de la red de dotaciones públicas. Excluye por tanto la potencialidad de que cause efecto significativos sobre el medio ambiente, el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte; sobre el número potencial de viviendas y de suelo para actividades económicas, de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económico, de afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución.

En consecuencia, resulta innecesaria la redacción de documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, y en particular los siguientes:

1. **Estudio de Impacto Ambiental:** La Modificación afecta a suelo urbano, resultando de aplicación la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica SIMPLIFICADA, según el TRLOTUP y la ‘Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental’.
2. **Estudio de Integración Paisajística:** La Modificación se encuadra en el artículo 6.4.b del TRLOTUP, en el que se indica que los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, que no tengan incidencia en el paisaje, no será exigible estudio de integración



paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje. La Modificación no incide negativamente en el paisaje incluido en su ámbito, ya que no modifica los parámetros de la edificación del nuevo equipamiento (altura máxima, volumetría, cuerpos volados, salientes, etc.), más bien al contrario, puesto que incrementa el sistema de espacios libres de zonas verdes.

3. **Estudio de Inundabilidad:** La Modificación sólo afecta al suelo urbano, y éste según la cartografía del PATRICOVA, no está sujeto a peligrosidad ni riesgo de inundación.
4. **Estudio de Tráfico y/o de un Plan de Movilidad:** En su caso procederá la elaboración del oportuno estudio de tráfico o la modificación del Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible de Vila-real, actualmente en tramitación, cuando se proceda a la edificación del equipamiento y/o la urbanización de las nuevas zonas verdes.
5. **Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica:** La Modificación no tiene como objetivo actuaciones de urbanización ni de dotación, conforme a lo establecido en el artículo 7 del TRLSyRU, por lo que no procede su redacción según lo dispuesto en el artículo 22 de dicho texto.

1.2. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

I.4. SUELO URBANO. RED VIARIA



2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

La Modificación afecta a la normativa urbanística del Plan, en concreto al artículo 260.4 relativo a las condiciones específicas del Sistema General Deportivo GEC-2 y del artículo 264.5, relativo a las del Sistema Local deportivo LEC-6.

Asimismo, se corrige la referencia errónea a la **serie "O-3"** a la denominación de los planos del "SUELO URBANO: RED VIARIA", cuya referencia correcta es **serie "O4"**.

Artículo 260.4 (Redacción actual)

4. Para el Sistema General Deportivo (GEC-2), que de acuerdo con la terminología de la LRAU forma parte de la Red Primaria Deportiva. Usos compatibles: recreativo (rc).

Se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

- a) *Distancia lindes laterales: 5 m.*
- b) *Número máximo de plantas: No se establecen las alturas grafiadas en los planos de "SUELO URBANO: RED VIARIA", serie "O-3", únicamente tienen carácter orientativo.*

El resto de parámetros de la edificación son libres.

No obstante, en el caso concreto del Campo Municipal de Fútbol "El Madrigal", como se trata de una edificación de carácter abierto, los parámetros de la edificación se definen de la siguiente forma:

- c) *Altura máxima del edificio: 35 m, excepto en la grada de tribuna, que será de 20 m.*
- d) *Se permiten cuerpos volados y soportales sobre viario o espacio libre público. La ocupación máxima en vuelo de dichos elementos será de 6 metros en perpendicular a la alineación de fachada, quedando prohibida en todo caso la invasión de la zona de viario destinada al tráfico rodado. En el caso de los soportales los elementos de apoyo en suelo tampoco podrán invadir la zona de viario destinada al tráfico rodado y deberán garantizar la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.*
- e) *Altura libre mínima de vuelos y soportales: Igual o superior a 3,40 m. En los supuestos en que el perfil longitudinal o rasante de la acera presente diferencias de nivel en la línea de la edificación se permitirá la gradual disminución de la altura libre mínima del cuerpo volado o del soportal como consecuencia del desnivel del perfil longitudinal, partiendo del punto con la cota de nivel más baja, que deberá siempre presentar una altura libre mínima de 3,40 m, hasta el punto con la cota de nivel más alta, sin que en este último punto la altura libre mínima efectiva pueda ser nunca inferior a 3 m.*
- f) *Se permitirá la ubicación de escaleras y ascensores que recaigan directamente sobre viario o espacio libre público, con ocupación de parte del suelo o vuelo calificado como tal, siempre que se justifique su necesidad por motivo del*



cumplimiento de las exigencias de evacuación derivadas de la normativa aplicable, sin que se pueda invadir en ningún caso la zona de viario destinada al tráfico rodado y siempre que se garantice la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.

En ambos casos, la altura máxima del edificio podrá sobrepasarse con elementos técnicos singulares, como soportes, tirantes, antenas, etc., necesarios para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 260.4 (Redacción modificación)

4. Para el Sistema General Deportivo (GEC-2), que de acuerdo con la terminología de la LRAU forma parte de la Red Primaria Deportiva, Usos compatibles: recreativo (rc).

Se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

- a) Distancia lindes laterales: 5 m.
- b) Número máximo de plantas: No se establecen las alturas grafiadas en los planos de "SUELO URBANO: RED VIARIA", serie "O-4", únicamente tienen carácter orientativo.

El resto de parámetros de la edificación son libres.

Artículo 264.5 (Redacción actual)

5. *En cuanto al Sistema Local deportivo LEC-6 se establecen las siguientes condiciones de edificación:*

- a) *coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²t/m²s.*
- b) *número máximo plantas: IV.*
- c) *altura máxima: 16 m.*
- d) *ocupación máxima edificación: 70%.*
- e) *Separación edificación a linderos: 5 m.*

Artículo 264.5 (Redacción modificación)

5. En cuanto al Sistema Local deportivo LEC-6 se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²t/m²s.
- b) Número máximo plantas: IV.
- c) Altura máxima: 16 m.
- d) Ocupación máxima edificación: 70%.
- e) Separación edificación a linderos: 5 m.

No obstante, en el caso concreto del Estadio Municipal de La Cerámica, como se trata de una edificación de carácter abierto, los parámetros de la edificación se definen de la siguiente forma:

- a) Altura máxima del edificio: 35 m, excepto en la grada de tribuna, que será de 20 m.



- b) Se permiten cuerpos volados y soportales sobre viario o espacio libre público. La ocupación máxima en vuelo de dichos elementos será de 6 metros en perpendicular a la alineación de fachada, quedando prohibida en todo caso la invasión de la zona de viario destinada al tráfico rodado. En el caso de los soportales los elementos de apoyo en suelo tampoco podrán invadir la zona de viario destinada al tráfico rodado y deberán garantizar la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.
- c) Altura libre mínima de vuelos y soportales: Igual o superior a 3,40 m. En los supuestos en que el perfil longitudinal o rasante de la acera presente diferencias de nivel en la línea de la edificación se permitirá la gradual disminución de la altura libre mínima del cuerpo volado o del soportal como consecuencia del desnivel del perfil longitudinal, partiendo del punto con la cota de nivel más baja, que deberá siempre presentar una altura libre mínima de 3,40 m, hasta el punto con la cota de nivel más alta, sin que en este último punto la altura libre mínima efectiva pueda ser nunca inferior a 3 m.
- d) Se permitirá la ubicación de escaleras y ascensores que recaigan directamente sobre viario o espacio libre público, con ocupación de parte del suelo o vuelo calificado como tal, siempre que se justifique su necesidad por motivo del cumplimiento de las exigencias de evacuación derivadas de la normativa aplicable, sin que se pueda invadir en ningún caso la zona de viario destinada al tráfico rodado y siempre que se garantice la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.
- e) Además del Uso Deportivo (do.4), que conforme al Artículo 270.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan, “comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte”, en el Estadio Municipal de La Cerámica, se permitirán los siguientes usos, según el régimen jurídico que les corresponda:
- TERCIARIOS:
 - Uso Comercial (co): Uso Comercial compatible con la vivienda (co.1).
 - Uso Hotelero (ho): Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1).
 - Uso de Oficinas (of).
 - Uso Recreativo (rc).
 - ALMACÉN:
 - Uso Almacén (al): Uso Almacén compatible con la vivienda (al.1).
 - DOTACIONAL:
 - Uso Educativo (do.3).
 - Uso Socio-cultural (do.5).
 - Uso Administrativo (do.8).
 - Uso de Aparcamiento (ap).



En todos los casos, la altura máxima del edificio podrá sobrepasarse con elementos técnicos singulares, como soportes, tirantes, antenas, etc., necesarios para el funcionamiento de la actividad.



2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO REFUNDIDO



Artículo 260

4. Para el Sistema General Deportivo (GEC-2), que de acuerdo con la terminología de la LRAU forma parte de la Red Primaria Deportiva, Usos compatibles: recreativo (rc).

Se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

- a) Distancia lindes laterales: 5 m.
- b) Número máximo de plantas: No se establecen las alturas grafiadas en los planos de "SUELO URBANO: RED VIARIA", serie "O-4", únicamente tienen carácter orientativo.

El resto de parámetros de la edificación son libres.



Artículo 264

5. En cuanto al Sistema Local deportivo LEC-6 se establecen las siguientes condiciones de edificación:
- Coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²t/m²s.
 - Número máximo plantas: IV.
 - Altura máxima: 16 m.
 - Ocupación máxima edificación: 70%.
 - Separación edificación a linderos: 5 m.

No obstante, en el caso concreto del Estadio Municipal de La Cerámica, como se trata de una edificación de carácter abierto, los parámetros de la edificación se definen de la siguiente forma:

- Altura máxima del edificio: 35 m, excepto en la grada de tribuna, que será de 20 m.
- Se permiten cuerpos volados y soportales sobre viario o espacio libre público. La ocupación máxima en vuelo de dichos elementos será de 6 metros en perpendicular a la alineación de fachada, quedando prohibida en todo caso la invasión de la zona de viario destinada al tráfico rodado. En el caso de los soportales los elementos de apoyo en suelo tampoco podrán invadir la zona de viario destinada al tráfico rodado y deberán garantizar la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.
- Altura libre mínima de vuelos y soportales: Igual o superior a 3,40 m. En los supuestos en que el perfil longitudinal o rasante de la acera presente diferencias de nivel en la línea de la edificación se permitirá la gradual disminución de la altura libre mínima del cuerpo volado o del soportal como consecuencia del desnivel del perfil longitudinal, partiendo del punto con la cota de nivel más baja, que deberá siempre presentar una altura libre mínima de 3,40 m, hasta el punto con la cota de nivel más alta, sin que en este último punto la altura libre mínima efectiva pueda ser nunca inferior a 3 m.
- Se permitirá la ubicación de escaleras y ascensores que recaigan directamente sobre viario o espacio libre público, con ocupación de parte del suelo o vuelo calificado como tal, siempre que se justifique su necesidad por motivo del cumplimiento de las exigencias de evacuación derivadas de la normativa aplicable, sin que se pueda invadir en ningún caso la zona de viario destinada al tráfico rodado y siempre que se garantice la funcionalidad de las aceras destinadas al tránsito de peatones y el respeto a la normativa sobre accesibilidad y ancho libre de aceras.
- Además del Uso Deportivo (do.4), que conforme al Artículo 270.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan, “comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte”, en el Estadio Municipal de La Cerámica, se permitirán los siguientes usos, según el régimen jurídico que les corresponda:
 - TERCIARIOS:
 - Uso Comercial (co): Uso Comercial compatible con la vivienda (co.1).
 - Uso Hotelero (ho): Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1).
 - Uso de Oficinas (of).



- Uso Recreativo (rc).
- ALMACÉN:
 - Uso Almacén (al): Uso Almacén compatible con la vivienda (al.1).
- DOTACIONAL:
 - Uso Educativo (do.3).
 - Uso Socio-cultural (do.5).
 - Uso Administrativo (do.8).
 - Uso de Aparcamiento (ap).

En todos los casos, la altura máxima del edificio podrá sobrepasarse con elementos técnicos singulares, como soportes, tirantes, antenas, etc., necesarios para el funcionamiento de la actividad.



2.3. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

O.4. SUELO URBANO. RED VIARIA

Vila-real, mayo de 2022
Ernesto Ramos Reig
Arquitecto General Municipal