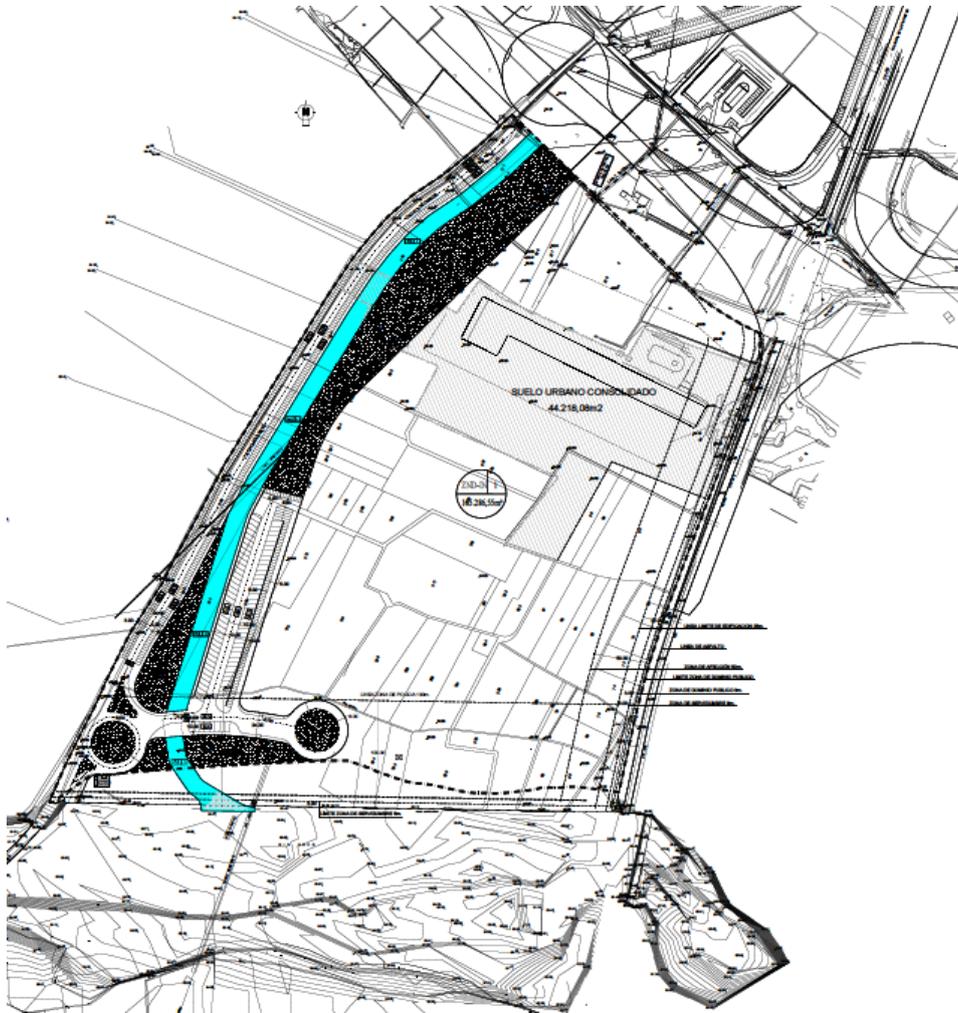


PLAN PARCIAL PRELIMINAR SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL



URBAN INCENTIVES, S.L.
(GRUPO PORCELANOSA)

junio 2022

José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV, 02978

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero y el mismo artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante LOTUP, el presente documento se estructura en una parte sin eficacia normativa (memoria informativa, memoria justificativa y documentación informativa y justificativa complementaria) y de otra parte con eficacia normativa (planos de ordenación y ordenanzas).

ÍNDICE

A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.1.0. INTRODUCCIÓN.

A.1.0.1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EATE, HASTA EL DOCUMENTO DE ALCANCE (DA) DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO ARTICULO 52 DE LA LOTUP.

A.1.0.2. PROCEDIMIENTO ORDINARIO, SOMETIMIENTO A INFORMACION PUBLICA Y CONSULTAS CONFORME AL ARTICULO 53 DE LA LOTUP.

A.1.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

A.1.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS, FÍSICAS.

A.1.3. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

A.1.4. OBJETO DE LA PROPUESTA.

A.1.5. OBRAS PROGRAMADAS Y POLITICA DE INVERSIONES PUBLICAS.

A.2.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE PLAN PARCIAL.

A.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DE TODOS LOS CONDICIONANTES IMPUESTOS POR LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS CONSULTADAS CONFORME AL ARTICULO 54 DE LA LOTUP.

A.2.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE LA LOTUP Y DE LA ETCV.

A.2.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SECTOR RESPECTO DELAS AFECCIONES CIRCUNDANTES SECTORIALES.

A.2.5. INCLUSION DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

A.2.6. JUSTIFICACION DEL AREA URBANA HOMOGENEA Y DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

A.2.7. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA REGLAS DE EQUIDISTRIBUCION RESPECTO DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS DE CONEXION.

A.2.8. APORTACION DEL PLANO DE ORDENACION QUE SINTETIZA LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y SU CONEXIÓN CON EL RESTO DE LA CIUDAD.

A.2.9. JUSTIFICACION DE LOS CONDICIONANTES DEL PATRICOVA.

A.2.10. JUSTIFICACION DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS.

A.2.11. JUSTIFICACION DE LA DOTACION DE EDAR

A.2.12. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 74/2016 SOBRE FORMATO Y REFERENCIACION CARTOGRAFICA.

A.2.13. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA PARTICIPACION PUBLICA Y CONSULTAS SOBRE LA VERSION INICIAL DEL PLAN Y ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO, ARTICULO 56 LOTUP.

A.2.14. PROPUESTA DE PLAN Y DECLARACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA, ARTICULO 54 DE LA LOTUP.

A.2.15. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

A.3. DOCUMENTOS SECTORIALES.

A.4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

A.5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

A.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

A.6.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

A.6.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA ECONÓMICA.

B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.NORMAS URBANÍSTICAS.

B.2.PLANOS DE ORDENACIÓN.

B.3.FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

ANEXOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1. Situación.
- I.2. Estructura de la propiedad.
- I.3. Topográfico.
- I.4. Usos del suelo.
- I.5. Planeamiento vigente.
- I.6. Esquema afecciones demaniales.
- I.7. Infraestructura verde.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1. Ordenación, magnitudes y superficies, síntesis de la ordenación estructural y entorno.
- O.2. Suelo dotacional, red viaria.
- O.3. Actuaciones integradas previstas.

A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1. MEMORIA INFORMATIVA.

A.1.0. INTRODUCCIÓN.

A.1.0.1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTA Y TERRITORIAL ESTRATEGICA (EATE), HASTA EL DOCUMENTO DE ALCANCE (DA) DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO DEL ARTICULO 52 DE LA LOTUP.

El municipio de Vila-real dispone de un Plan General aprobado definitivamente en 23 de febrero de 1993, en adelante PG.

El Ayuntamiento de Vila-real elevó a la Comisión de Evaluación Ambiental (CEA), en fecha 20 de marzo de 2017 (expediente 022/2017), solicitud de inicio del procedimiento de EATE, con la siguiente documentación:

- Documento Inicial Estratégico (DIE).
- Borrador de Documento de Homologación modificativa sectorial a la LOTUP.
- Borrador de Plan de Reforma Interior (PRI).
- Borrador de Programa de Actuación Integrada (PAI).

Una vez transcurrido el periodo de consultas, fueron emitidos los siguientes informes

<i>Administración</i>	<i>Consulta</i>	<i>Contestación</i>
ST URBANISMO		23/03/2017
SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PAISAJE)	10/04/2017	14/03/2018
AYTO DE LES ALQUERIES	11/04/2017	
SDG CAMBIO CLIMATICO Y CALIDAD AMBIENTAL	11/04/2017	
ST AGRICULTURA DE CASTELLON	11/04/2017	
SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (ETCV)	11/04/2017	12/05/2017
CJ	11/04/2017	13/04/2018
SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA)	11/04/2017	28/06/2018
M. DE FOMENTO - UNIDAD DE CARRETEAS EN CASTELLON	11/04/2017	16/01/2019
RED ELECTRICA ESPAÑOLA	20/04/2017	

Vamos a realizar un breve análisis de los informes contestados que serán objeto de justificación en los apartados correspondientes del presente Plan Parcial (PP).

ST URBANISMO

El 14 de marzo de 2017, el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón informa que la modificación puntual afecta a determinaciones de la ordenación estructural, por lo que los órganos sustantivo y ambiental serán autonómicos.

Se indica en esta fase del procedimiento que “desde el punto de vista estrictamente urbanístico, no parece adecuada la clasificación de suelo urbano que se establece en la documentación remitida. El suelo que se reclasifica no reúne los requisitos legales necesarios para su clasificación como suelo urbano. Por ello, parece que la clasificación que debería darse a este sector sería la de suelo urbanizable. [...] cuestión urbanística que puede no tener una incidencia ambiental directa.”

Este informe fue dado a conocer al Órgano Promotor, Ayuntamiento de Vila-real, en 2017, que a su vez dio traslado a la mercantil que impulsa el presente PP, por lo que la documentación ya se adaptó, desde aquella fecha, a la clasificación del suelo como urbanizable, sin perder de vista que existe una parte del sector clasificada como suelo urbano, cuyo aprovechamiento ya está patrimonializado y que por tanto no computa a los efectos de la demanda de dotaciones públicas del suelo urbanizable, sin perjuicio de que con la previsión del canal para la recogida de aguas pluviales, como red primaria, que se ejecuta a cargo del sector, se supera la demanda dotacional exigida por la LOTUP, como si toda la superficie del sector fuese suelo urbanizable.

SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PAISAJE)

De conformidad con lo establecido en el art. 6 de la LOTUP, el paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo y, en concreto, en la planificación territorial y urbanística, actuando como criterio condicionante en la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales.

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 6 de marzo de 2018, informa que la reclasificación presenta un punto crítico en su encuentro con el Riu Sec, que se tendrá que resolver según los criterios del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y que, desde la perspectiva del paisaje, se orientará a su incorporación a la Infraestructura Verde, evitando la conurbación con el municipio de Les Alqueríes.

El plan ha de definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 de la LOTUP.

Se requiere que el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8 de Vila-real se acompañe de estudio de integración paisajística, y que se identifique y caracterice de la Infraestructura Verde.

Este informe se realizó sobre el Plan de Reforma Interior (PRI), inicialmente presentado, y no con el presente PP, posteriormente redactado, con motivo del citado informe de los Servicios Territoriales de Urbanismo de Castellón de 23/03/2017, que considera que el suelo reclasificado debe considerarse suelo urbanizable.

En la ordenación del presente PP se excluye la parcela de dominio público hidráulico entre el sector y el Riu Sec.

Se propone en el presente PP, además de delimitar el sector, excluyendo el dominio público hidráulico, definir y caracterizar la Infraestructura Verde (IV) con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, plano I7 del Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 de la LOTUP, incorporando la citada franja de dominio público en la IV del sector, conjuntamente con la zona verde prevista en el mismo, como red secundaria de dotaciones públicas, el canal de recogida de pluviales como red primaria y el propio cauce del Riu Sec.

Todo esto se justifica en el Estudio de Integración Paisajística (EIP) que se adjunta, en esta fase, como documento sectorial complementario, que además propone el establecimiento de una franja arbolada que minimice el impacto sobre el cauce público e impida la conurbación con el municipio de Les Alqueries.

Las determinaciones normativas que se desprenden del citado EIP forman parte de la normativa urbanística del presente PP.

SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (ETCV)

La Estructura territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (DOCV nº6441 de 19/01/2011) es el instrumento marco de la ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana, y según el artículo 15.3 de la LOTUP sus objetivos y principios son vinculantes, y se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de los Planes con incidencia en el territorio.

El Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 9 de mayo de 2017 informa que, de la ordenación propuesta, se presume, en principio, que no se derivarán efectos significativos en materia de ocupación racional y sostenible del suelo.

En la Versión Inicial de la Homologación del PRI deberá justificarse el cumplimiento del crecimiento máximo de suelo para actividades económicas determinado por las directrices 95 a 100 de la ETCV, referido al conjunto del término municipal; se analizarán los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollar en el planeamiento vigente, justificándose que la superficie de los mismos sumada a la del nuevo suelo industrial propuesto, resulta inferior al crecimiento máximo de 2.103.674 m²s para actividades económica.

Este aspecto se justifica adecuadamente en el presente PP, teniendo en cuenta que el propio Servicio de Ordenación del Territorio, en su informe de fecha 9 de mayo de 2017, reconoce que, de la ordenación propuesta, se presume, en principio, que no se derivarán efectos significativos en materia de ocupación racional y sostenible del suelo.

En este sentido en el Documento de Alcance (DA) se establece que según la directriz 95.1 de la ETCV la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico, atenderá al índice de ocupación máximo del suelo para actividades económicas, regulado en la citada directriz y siguientes de la ETCV la aplicación de estas directrices al municipio de Vila-real determina un crecimiento máximo de suelo para actividades económicas de 2.103.674 m²s.

En este cómputo debe considerarse, además del nuevo suelo industrial propuesto, todos los suelos industriales y terciarios que estén pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal vigente.

El mismo DA establece en su apartado F2, valoración de la alternativa planteada en el documento inicial estratégico, los siguientes razonamientos que vienen a apoyar el cumplimiento de las directrices de la ETCV.

Respecto a la magnitud de la actuación:

Según la directriz 95.1 de la ETCV la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico, atenderá al índice de ocupación máximo del suelo para actividades económicas, regulado en la citada directriz y siguientes de la ETCV.

La aplicación de estas directrices al municipio de Vila-real determina un crecimiento máximo de suelo para actividades económicas de 2.103.674 m²s.

En este cómputo debe considerarse, además del nuevo suelo industrial propuesto, todos los suelos industriales y terciarios que estén pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal vigente.

La adecuación a este límite de crecimiento no se justifica en la propuesta presentada.

El cumplimiento de esta cuestión, como ya se ha dicho con anterioridad queda justificado con posterioridad en el presente PP.

Respecto a la localización de la actuación:

La propuesta se enmarca en los criterios de la directriz 92.i) de la ETCV, que recomienda desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas, partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.

El nuevo sector consolidaría por el linde sur las instalaciones industriales del Polígono La Plana.

Se propone la conexión viaria del Sector a través de sendas rotondas, una localizada en el trazado de la Ronda suroeste de la población, y otra en el encuentro de ésta con la N-340.

Las obras de ejecución de la Ronda no se han iniciado, por lo que la definición detallada de la conexión del Sector queda pendiente de la solución definitiva que se derive de la ejecución de la misma.

Con carácter general, cabe destacar que algunas directrices de la ETCV tienen una relación más directa con la actuación que se propone.

La directriz 27.r) insta a garantizar el suelo necesario para la implantación de actividades de fuerte contenido innovador; y la directriz 92.i) recomienda desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes, procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.

La consideración de estas directrices, junto con la justificación relativa al carácter estratégico de la actuación para la competitividad de una empresa puntera del sector azulejero, determinan la adecuación de la propuesta a las directrices de la ETCV relativas al desarrollo de la actividad económica.

En principio, la dimensión del nuevo suelo industrial propuesto, con una superficie de 204.438 m²s, es muy inferior al crecimiento máximo determinado por las directrices de la ETCV.

No obstante, no se ha comprobado la adecuación de la magnitud de la reclasificación al crecimiento máximo permitido por la ETCV.

Visto que en dicha comprobación se deben considerar los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal, no existe plena certidumbre del cumplimiento de la directriz de la ETCV en cuanto al crecimiento máximo de suelo destinado a actividades económicas.

La localización del Sector presenta ventajas de conexión con las infraestructuras viarias del entorno, no obstante, la definición concreta de la conexión viaria del sector queda pendiente de las condiciones que se deriven de la ejecución de la Ronda suroeste, así como de la incorporación al proyecto de las determinaciones que resulten del estudio de tráfico y movilidad que se elabore.

La solución que finalmente se adopte deberá contar con el informe del Servicio de Movilidad Urbana de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad; y con la previa aprobación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En general, como se aprecia, se manifiesta en este apartado la viabilidad de la propuesta en lo referente a su localización.

En lo referente a la conexión viaria, debe tenerse en cuenta que, a fecha de hoy, la ronda suroeste esta ejecutada, a falta del tramo final que limita el presente sector por el norte, debido a la falta de acuerdo, en lo relativo al entronque con la carretera nacional CN340, entre las administraciones competentes del Estado y la Comunidad Autónoma, quedando condicionada la accesibilidad al sector al acuerdo final entre ambas administraciones, adoptándose la solución provisional que posteriormente se explicará a través del Camí Cabeçol.

Por último, la justificación del cumplimiento de la ETCV, en lo referente al crecimiento máximo previsto para suelos productivos, como ya se ha dicho con anterioridad, queda posteriormente justificado en el presente PP.

CHJ

El 3 de abril de 2018 la CHJ, en relación al Estudio de Inundabilidad de fecha 11.01.2017, emite informe en su ámbito competencial respecto a los siguientes aspectos:

1. Afección del planeamiento al dominio público hidráulico.

Afección a cauces. *La actuación propuesta supone la ocupación de la parcela catastral 12135A045090110000GF del Riu Sec, calificada como hidrografía natural, perteneciente al Dominio Público Hidráulico (DPH), así como de su zona de policía sin respetar la zona de servidumbre.*

La parte del Riu Sec afectada por el ámbito de actuación no está adecuadamente clasificada; el DPH se preservará de su transformación urbanística mediante su clasificación como suelo rural (no urbanizable).

Como se ha dicho anteriormente, la parcela 12135A045090110000GF, perteneciente al dominio público hidráulico, se califica como suelo no urbanizable protegido y se incorpora en la IV del PP.

Por lo tanto, la zona de servidumbre de cinco metros de ancho desde el cauce, queda fuera del sector.

En cuanto a la zona de policía de cien metros se aplicarán las limitaciones establecidas en la legislación vigente, en la parte interna al sector.

Saneamiento y depuración. *El instrumento de planeamiento contemplará la solución de tratamiento de las aguas residuales, indicando la EDAR de destino y aportando cálculos justificativos de la carga y los caudales generados.*

Se incorpora en el presente Plan Parcial la EDAR de destino, la solución del tratamiento de aguas residuales y los cálculos justificativos de la carga y caudales generados que formarán parte del Proyecto de Urbanización.

Se propone verter al equipo de impulsión existente en el vértice suroeste del sector, previa autorización del órgano titular, Entitat de Sanejament.

Aguas pluviales. Para el vertido de las mismas al RiuSec se contará con la autorización previa de la CHJ. Además, se introducirán sistemas de drenaje sostenible, a tal efecto el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico.

Se prevé la construcción de un canal que recogerá las aguas pluviales procedentes de los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers y del propio sector, cuyo vertido final se realizará al Riu Sec, conforme al estudio de inundabilidad informado favorablemente por la SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA), que además incluye el estudio hidrológico-hidráulico.



2. Viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes.

Inundabilidad. De acuerdo con el PATRICOVA, el sector se encuentra afectado por peligrosidad 1, debido al Riu Sec, y por peligrosidad 6 debido a los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers.

Se informa el Estudio de Inundabilidad presentado, recomendando la subsanación de errores y deficiencias encontradas en dicho estudio; en consecuencia, se indica que “se debería realizar un nuevo estudio de inundabilidad que analizase el efecto de dichos barrancos en el ámbito de actuación y que concretase el riesgo de inundación existente para poder emitir el correspondiente informe relacionado con el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA).”

“Para poder analizar adecuadamente la afección al régimen de corrientes será necesario presentar el estudio de inundabilidad requerido.”

El Estudio de Inundabilidad requerido ya está redactado e informado favorablemente por los servicios técnicos de la SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA).

Viabilidad de la actividad. La CHJ se pronunciará sobre la viabilidad de la actividad únicamente dentro de zona de policía; se justificará, según establece el reglamento del DPH la situación básica del suelo y validado el estudio de inundabilidad requerido, se podrá analizar la viabilidad de la actividad.

La zona de policía, que se grafía en el plan parcial, es la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La zona de policía incluye la zona de servidumbre de cinco metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, así como la parcela 12135a045090110000GF del Riu Sec, calificada como hidrografía natural, perteneciente al dominio público hidráulico (DPH).

Como el PP comprende parte de esta zona de policía, la CHJ deberá informar, de conformidad con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la viabilidad de actuaciones sobre la misma.

3. Disponibilidad de recursos hídricos

Se informa que “en lo que respecta al incremento de demanda de recursos hídricos, [...] se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas.”

“El Ayuntamiento de Vila-real deberá justificar el consumo anual del municipio, incluidas las pérdidas de la red, para demostrar que existen suficientes recursos con los que alimentar el Plan de Reforma Interior, lo que debe venir incluido en el estudio de demandas.”

Se adjunta en el presente PP la disponibilidad de recursos hídricos mediante el informe favorable de FACSA, empresa responsable del suministro.

SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA)

El Servicio de Ordenación del Territorio (SOT) en fecha 26 de junio de 2018 emite informe desfavorable sobre el Estudio de Inundabilidad de fecha 11 de enero de 2017, por presentar importantes deficiencias, indicando como necesario:

Justificar la no afección por peligro de inundación del Sector con las medidas correctoras, y si procede, establecer medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad en suelo urbano y urbanizable programado, según lo determinado en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo I del mismo.

Considerar, en caso de no poder justificarse la no afección por peligro de inundación, conforme determina el artículo 18.1 de la Normativa del PATRICOVA, no reclasificar el sector para su desarrollo urbanístico.

El Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 8 de abril de 2020, remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica Resolución de Aprobación de los Estudios de Inundabilidad del Plan de Reforma Interior UHI-8 al considerarse cumplidas las previsiones contenidas en el PATRICOVA.

Estos estudios son los presentados por el Ayuntamiento de Vila-real, directamente ante dicho Servicio (sin que formen parte del expediente que se está tramitando):

1º- El de 9 de mayo de 2019, informado por la CHJ el 26 de junio de 2019.

2º- El 9 de agosto de 2019, informado por la CHJ el 23 de octubre de 2019.

En estos estudios se concreta la incidencia de las afecciones de inundabilidad de las cuencas de los barrancos de Ràtils y dels Esbarzers, y la incidencia sobre el RiuSec y el sector a urbanizar; se realiza un análisis más preciso de la afección de inundabilidad y se proponen medidas correctoras.

Como ya se ha dicho el Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 8 de abril de 2020, remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, Resolución de Aprobación de los Estudios de Inundabilidad del PRI del UHI-8 al considerarse cumplidas las previsiones contenidas en el PATRICOVA.

M. DE FOMENTO - UNIDAD DE CARRETERAS EN CASTELLON

El 2 de enero de 2019, la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana informa desfavorablemente el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8, indicando, respecto a la N-340 carretera de titularidad Estatal, que:

1. Se deben cumplir las prescripciones de la Ley 37/2015 de Carreteras y su Reglamento, en particular la relativa a la línea límite de la edificación (art.33), que se aplicará también para los viales perimetrales del Sector.

2. Se realizará estudio de tráfico, de acuerdo con lo estipulado en las Notas de Servicio:

- 3/2016, de 29 de septiembre, sobre instrucciones para la elaboración de informes preceptivos y vinculantes a instrumentos de planeamiento urbanístico u ordenación territorial que afecten a carreteras del Estado.

https://fomento.gob.es/recursos_mfom/notaservicio32016.pdf

- 6/2014, sobre tramitación de informes a documentos de planeamiento urbanístico.

https://fomento.gob.es/recursos_mfom/notaservicio62014.pdf

3. La solución a la conexión del viario se adaptará a la derivada de la ejecución de la Ronda suroeste de Vila-real, que deberá contar con la aprobación previa del Ministerio (este extremo no exime de la autorización que deberá solicitar el

promotor al Ministerio para la ejecución de las obras, una vez aprobado el instrumento urbanístico que se informa).

En el PP se respeta la línea límite de edificación y se acompaña del Estudio de Tráfico.

En cuanto a la solución de conexión con la ronda suroeste, el Ayuntamiento de Vila-real acepta la solución provisional de acceso por el Camí Cabeçol, sin perjuicio del compromiso a realizar las actuaciones oportunas en los términos y con las condiciones que se impongan, una vez ambas administraciones, estado y autonomía consensuen la solución definitiva para la conexión de la Ronda con la carretera nacional CN340

**SOLUCION PROPUESTA POR LA GV CON ROTONDA SOBRE LA CN 340
LA OBRA ESTA EJECUTADA HASTA LA ROTONDA GRAFIADA EN GRIS**



SOLUCION PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL VIGENTE CON PASO A DISTINTO NIVEL SIN PROYECTAR



Tras recibir los distintos informes, en fecha 05 de marzo de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió Documento de Alcance (DA), conforme al artículo 51.2.a de la LOTUP, para la tramitación por el procedimiento ordinario de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, (EATE), en los siguientes términos:

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.a de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat

Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental,

ACUERDA:

Emitir el documento de alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del sector UHI-8 del término municipal de Vila-Real, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y de la versión preliminar del Plan.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se emite a efectos de la legislación en materia de evaluación ambiental, y por tanto, no supone un pronunciamiento ambiental definitivo a los efectos de la legislación urbanística.

Notificar a los interesados que, contra la presente Resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

El DA concluye que la actuación que se pretende tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que procede la aplicación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, debiendo tramitarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 y siguientes de la LOTUP.

La documentación presentada inicialmente se redactó en atención al grado de consolidación del ámbito afectado que incluye un enclave importante de suelo urbano consolidado y en coherencia con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real (PG).

No obstante, como ya se ha dicho, de conformidad con el Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 23 de marzo de 2017, resulta necesario modificar el criterio sobre el documento adecuado para la ordenación del suelo afectado, que debe pasar a considerarse urbanizable, según el citado Servicio, y consecuentemente pasa a denominarse PP del sector UHI-8, de forma que el nivel de dotaciones públicas y cargas sea el del suelo urbanizable y no el del suelo urbano a desarrollar mediante PRI, como inicialmente se planteó.

Debe subrayarse que la consideración del suelo como urbanizable y no como urbano, y la remisión a PP y no a PRI, no significa producir mayores efectos significativos sobre el medioambiente ni sobre el territorio respecto de los documentos inicialmente presentados.

En cuanto al Programa de Actuación Integrada (PAI), corresponde su tramitación "junto a" los documentos de ordenación citados (Homologación y PP), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114 y siguientes de la LOTUP, pero la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en su momento, sin perjuicio de que la aprobación definitiva de PP corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, urbanismo y paisaje, conforme al artículo 57 de la LOTUP que remite al artículo 44 de la misma Ley, lo cual no altera la competencia municipal para la aprobación de la programación del sector, una vez aprobada la ordenación.

A.1.0.2.-PROCEDIMIENTO ORDINARIO. SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS DEL ARTÍCULO 54 DE LA LOTUP.

Tras la emisión del DA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la LOTUP, se deben redactar los siguientes documentos:

Documento de Homologación modificativa sectorial a la LOTUP.

Versión Preliminar del Plan Parcial con el contenido establecido en el artículo 40.

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Estudio Acústico.

Estudio de Integración Paisajística.

Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

Estudio de Inundabilidad.

Estudio de Tráfico y Accesibilidad.

Informe de Impacto de Género.

Programa de Actuación Integrada.

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de reparcelación.

Los tres últimos por ser documentos de aprobación municipal se pueden aportar en fase posterior a la aprobación definitiva del PP

Conforme al artículo 55 de la LOTUP, el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real deberá acordar el sometimiento a información pública y fase de consultas la documentación citada, y a tal efecto se publicarán edictos en el DOGV, Diario de Castellón y en la web municipal, donde se deberá colgar la documentación completa, para que esté a disposición de cualquiera que quiera consultarla.

Así la versión inicial del plan o programa, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, antes enumerados, serán sometidos, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en las fases previas a la redacción del plan o programa o de información del DA, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

De conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la LOTUP, y artículos 2 y 23 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, en relación con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se considera público interesado a:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

I) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

II) Que esté legalmente constituida, y que se haya personado en forma en el expediente.

III) Que, según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan.

IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable –o creadas con ocasión del plan de que se trate– a personas físicas y jurídicas sin ánimo de lucro, bastará para recibir el reconocimiento de la condición de público interesado de la plataforma o colectivo que al menos una de las personas jurídicas integrantes cumpla con los requisitos precedentes.

Además, ostentan la condición de interesados a los efectos del proceso de participación pública en materia de medio ambiente:

A las consultadas en esta fase, a las administraciones afectadas por la aprobación del instrumento de ordenación del territorio, así como, a los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones que determine la normativa sectorial aplicable.

A los organismos y empresas públicas o privadas que gestionen servicios declarados de utilidad pública según la legislación sectorial aplicable cuando pudieran estar afectados por la aprobación del plan o instrumento de ordenación del territorio, como son: EPSAR, IBERDROLA, RENFE, etc.

Asimismo, se reconoce como “público interesado”, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2 de la citada Ley 27/2006, a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos en el art. 23 de esa Ley.

En cuanto a la determinación de las administraciones públicas afectadas se estará a lo regulado en el artículo 2.4 de la Ley 27/2006.

Se identifican como Administraciones Públicas afectadas y público interesado, y se consultará:

Al inicio del proceso de participación pública y al objeto de garantizar la efectiva participación del público interesado, se puede anunciar la apertura de un periodo de 15 días, durante el cual las personas físicas o jurídicas acrediten cumplir los requisitos para ser consideradas público interesado, y en su caso, serán consultadas.

En cuanto a las modalidades de información y consulta se podrán realizar por medios convencionales, telemáticos o cualquier otro, siempre que se acredite la realización de la consulta y su resultado.

La fase de consultas (art. 55 de la LOTUP) de la Versión Preliminar del Plan y del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico implicará la puesta a disposición de los documentos al público y el inicio de la consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, por un plazo mínimo de 45 días hábiles para examinarlo y formular observaciones.

Pasado, desde la solicitud del informe, el plazo de 45 días o el que fije la normativa sectorial respectiva, se continuará con el procedimiento.

A los efectos de recabar los informes no emitidos en plazo que de acuerdo con esta normativa fueran preceptivos, de forma previa a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento requerirá a la Generalitat Valenciana para que convoque de forma fehaciente a las administraciones con competencias afectadas a una comisión informativa de coordinación de la dirección general competente en materia de urbanismo, adjuntando en la convocatoria nuevamente la documentación necesaria para emitir el correspondiente informe, que podrá evacuarse en la misma reunión de coordinación de forma verbal, siendo recogido de forma literal, y en apartado específico del acta, el contenido de dicho informe.

Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos.

Esta advertencia se pondrá de manifiesto en la convocatoria de la comisión informativa de coordinación que se mande a las diferentes administraciones.

Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que el mismo implica, los servicios técnicos de la comisión informativa de coordinación podrán adjuntar a la convocatoria de la comisión una solución técnica que armonice ambos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas.

La emisión del informe definitivo a la solución técnica final en este caso se efectuará con la misma forma y efectos indicados en el párrafo anterior.

No se considerará informe contradictorio al contenido del plan la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente.

La oposición a la aprobación y entrada en vigor del plan deberá efectuarse a través de los requerimientos previstos en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de la jurisdicción contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan efectuado informe expreso al mismo.

Los dos párrafos anteriores no resultarán de aplicación si la ley sectorial respectiva regula de forma expresa el sentido del silencio de sus informes.

Durante esta fase se podrán formular alegaciones y observaciones, pudiendo aportar todo tipo de documentación o medios de prueba que se estimen adecuados en su apoyo.

De acuerdo con lo anterior y con lo establecido en el DA, las Administraciones, organismos y entidades a los que se deberá requerir informe son los siguientes:

Órganos de la Generalitat.

Dirección Territorial de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón. STU.

Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje. ETCV

Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje. PAISAJE

Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje. PATRICOVA

Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

Subdirección General de Cambio Climático y Calidad Ambiental, Residuos, Contaminación y Cambio Climático.

Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural. Servicio Territorial de Agricultura.

Conselleria Obras Públicas, Transportes y Movilidad. Servicio de Movilidad Urbana.

Órganos del Estado.

Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras

Confederación Hidrográfica del Júcar. CHJ

Entidades provinciales y de la Administración local.

Diputación de Castellón. Área de Medio Ambiente

Ayuntamiento de Les Alquerías.

Entidades suministradoras de servicios públicos afectadas.

Red Eléctrica Española.

Compañía suministradora de energía eléctrica (Iberdrola).

Concesionario público del servicio del ciclo integral del agua, FACSA, ciclo integral del agua.

Concesionario público de recogida de residuos, FOBESA.

Compañías suministradoras de gas, telefonía y telecomunicaciones.

Asociaciones

Asociaciones de defensa del medio ambiente

Además, se deberá notificar a las personas con titularidad de derechos en el ámbito de la actuación.

Las alegaciones que se formulen deberán ser informadas por el Ayuntamiento y el equipo redactor y el resultado estimatorio, en su caso, se deberá incorporar en el presente documento, en lo que le afecte.

Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se publicará un anuncio de información pública en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y en la página web de la administración promotora, acompañado de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

En este período de 20 días, 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.

Una vez finalizado el plazo de participación pública y consultas, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, en los términos establecidos en el punto 4.c del artículo 53 de la LOTUP, conforme al apartado 7 del artículo 55, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en una propuesta de plan.

El resultado del trámite de consultas se incorporará en la Memoria Justificativa y en la Parte con Eficacia Normativa de este documento de PP.

Tras el periodo de participación pública y consultas, de acuerdo con el artículo 56, el órgano promotor redactará una propuesta de plan o programa, introduciendo las modificaciones derivadas de dicho trámite, formará el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica y remitirá tanto la propuesta de plan o programa como el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica al órgano ambiental y territorial.

El expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá contener, el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE), los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública en los términos establecidos en el citado artículo 56, la descripción de cómo se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, y de cómo se han tomado en consideración el documento de alcance, el EATE y el resultado de las consultas e información pública.

También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y el modelo territorial que se derivarán de la aplicación del plan o programa, la justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental y territorial estratégica del plan o programa, con las particularidades del plan de participación pública, el análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan, conforme a la legislación aplicable, proponiendo también medidas de seguimiento.

Si no hay cambios sustanciales, respecto del sometido al trámite de información pública y consultas, por lo que resulta improcedente el trámite de información pública adicional establecido la LOTUP, el órgano ambiental formulará la declaración ambiental y territorial estratégica.

A.1.1. CARACTERIZACION DEL ÁMBITO AFECTADO.

Como ya se ha dicho el municipio de Vila-real dispone de un PG aprobado definitivamente en 23 de febrero de 1993.

Simultáneamente con el presente documento se tramita un documento de homologación parcial modificativa que establece las condiciones de desarrollo del sector objeto de planeamiento parcial.

La mercantil URBAN INCENTIVES, S.L., es propietaria de la casi totalidad de terrenos incluidos en el sector UHI-8 y tiene interés en desarrollar el mismo para la expansión prevista de su proceso industrial, a cuyo efecto tiene previsto presentar el oportuno PAI sobre el indicado sector.

El presente PP contiene la ordenación pormenorizada del sector y forma parte de dicho programa.

El ámbito del sector está constituido por una bolsa de suelo situado al sur del municipio, entre la carretera nacional CN-340 por el este, la Ronda Suroeste por el norte, el Camí Cabeçol y el suelo agrícola por el oeste, y el dominio público hidráulico del Riu Sec, por el sur.

Se trata de un enclave, parcialmente clasificado como suelo urbano, sin ningún uso en la actualidad, sin ningún valor ambiental relevante y con una clara vocación urbana industrial por su situación colindante con las actuales instalaciones de PORCELANOSA.

A.1.2. CONDICIONES GEOGRAFICAS, FISICAS.

A.1.2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

A.1.2.1.1 Situación.

Como ya se ha dicho, el sector se localiza al sur del núcleo urbano de Vila-real. Sus lindes son los siguientes: norte, Ronda Suroeste, en fase de ejecución; sur, riu Sec o riu Veo; este, carretera N-340; oeste, camí Cabeçol.

Tiene una superficie aproximada de 23,19 Ha.

A.1.2.1.2 Características geológicas.

A.1.2.1.2.1 Litoestratigrafía.

El municipio de Vila-real está situado en la zona central de la Plana de Castellón.

Esta se desarrolla gracias a la evolución de un importante sistema de abanico aluvial, originado a partir de los relieves mesozoicos y terciarios prelitorales.

La configuración actual del área se relaciona con un período distensivo, que afecta al litoral mediterráneo de la Península Ibérica desde el Mioceno y que ocasiona la aparición de fallas que provocan el hundimiento de bloques, en forma de escalera hacia el mar.

Las planas litorales se corresponden con bloques hundidos en los cuales se produce una importante sedimentación durante el final del terciario y el cuaternario.

La sedimentación aluvial se inicia en el Pleistoceno, en el cual se depositan gran parte de estos materiales detríticos continentales y sigue durante el Holoceno en el que se produce un suave encajonamiento de la red de drenaje con formación de terrazas y depósitos de transición en el medio litoral.

Los niveles estratigráficos del Cuaternario de la Plana en el municipio de Vila-real corresponden fundamentalmente a depósitos continentales, dándose únicamente depósitos mixtos continentales - marinos en una mínima porción de los depósitos deltaicos de los ríos Mijares y Seco que afectan al municipio.

PLEISTOCENO.

Mantos aluviales encostrados (Q¹₁Me). Son los depósitos más antiguos, corresponden al Pleistoceno inferior y están constituidos por niveles conglomeráticos encostrados de cantos redondeados de caliza y arenisca con matriz arcillosa y cemento calcáreo.

Descienden en suave pendiente desde la cota 90-100 m. hasta la 30-20 m. (línea Castelló-Almassora-Vila-Real). La potencia visible es de 20 m., constituyendo la base del cuaternario visible en la zona. Desaparece bajo unas arcillas rojas que forman la llanura prelitoral en la zona.

Mantos de arroyada (Q³₁Ma1). Corresponden a depósitos de tipo laminar del Pleistoceno superior, situados encima de los mantos aluviales y ocupan la mayor extensión de la Plana, llegando hasta la cota de los 30-20 m. Su litología corresponde a arcillas rojas, con cantos procedentes de los mantos aluviales y de costras zonales.

Mantos de arroyada (Q³₁Ma2). Formaciones similares a las anteriores, de la misma edad, pero más potentes, que a diferencia de las anteriores nunca descansan sobre los mantos aluviales y que presentan niveles de cantos subangulares cementados, lo que indicaría un arroyamiento más intenso dentro del mismo período de su formación.

Terrazas fluviales (Q²₁T1-Q²₂T5). Se distinguen en el municipio cinco niveles de terrazas en los márgenes de los ríos Mijares y Seco, correspondientes a diferentes épocas de excavación. La edad de formación de estas terrazas es Pleistoceno medio y superior.

Abanico aluvial tipo deltaico (Q³₁DI). Coincide con la desembocadura del río Mijares, que presenta una clara expresión morfológica, dando lugar a un saliente en la línea de costa.

La potencia del depósito es de unos 150 m. en la desembocadura y está constituido por arcillas rojas con cantos fluviales. La edad de este depósito es Pleistoceno superior. También hay depósitos deltaicos en la desembocadura del río Seco. Ambos depósitos afectan mínimamente al término de Vila-real.
HOLOCENO.

Depósitos de fondo de rambla (Q₂R). Depósito constituido por cantos sueltos heterométricos, que ocupan el lecho actual de los ríos Mijares y Seco.

En la zona afectada por el documento los materiales aflorantes corresponden principalmente a los *Mantos de arroyada* descritos como Q³₁Ma₁, dándose también una pequeña representación de *Mantos aluviales encostrados* (Q¹₁Me). (Ver Mapa Geológico).

A.1.2.1.2.2. *Riesgos geológicos.*

Los riesgos naturales son una de las consecuencias de la interacción entre el medio humano y el medio natural.

En la consideración de los problemas ambientales debe tenerse en cuenta que no sólo ha de ser motivo de atención la influencia negativa del hombre sobre el medio ambiente, sino también la de este sobre aquel.

Una de las facetas a tener en cuenta en la evaluación de los impactos derivados de una cierta actuación sobre el medio es precisamente la influencia que puede tener sobre los procesos que dan lugar a riesgos.

En el presente documento se han tenido en cuenta los riesgos geológicos considerados en el Mapa Geocientífico de la provincia de Castellón; y los riesgos contemplados en la Serie Cartografía Temática editada por la Conselleria competente en la materia.

A.1.2.1.2.3. *Riesgo de contaminación de aguas subterráneas.*

En el término de Vila-real, en su conjunto, hay riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

En la zona homologada que nos ocupa se puede hablar únicamente de vulnerabilidad de aguas subterráneas a la contaminación.

Hay que destacar que sólo se habla de riesgo cuando se dan conjuntamente un medio vulnerable y una actividad susceptible de ocasionar situaciones de riesgo, vertidos, emanaciones, en el caso de las aguas subterráneas.

Hay que indicar, asimismo, que el área está calificada en la cartografía geocientífica como de riesgo a sufrir intrusión marina, debido a la sobreexplotación de los acuíferos.

El riesgo se produce si se da la conjunción de un acuífero vulnerable y una actividad que genere productos capaces de producir contaminación en el acuífero.

Se da un alto grado de vulnerabilidad de los acuíferos en todo el término municipal de Vila-real.

Los materiales geológicos son detríticos del cuaternario, siendo el acuífero vulnerable por su alta permeabilidad por porosidad.

Además, en todo el término existe riesgo de intrusión marina, puesta de manifiesto en la actualidad en municipios próximos, debido a la excesiva captación de aguas subterráneas del acuífero mediante sondeos.

Se trata de un acuífero excedentario en la zona interior y sobreexplotado en la zona costera.

La sobreexplotación del acuífero en la zona costera es motivada por el asiento de una gran actividad agrícola, industrial y sobre todo turística.

El problema no radica sólo en la escasez de recursos hídricos, sino también en su mala calidad, debida, en su mayor parte, al proceso de salinización que origina la intrusión marina, proceso que es consecuencia de la propia sobreexplotación.

A.1.2.1.2.4. Riesgo de inundación.

El Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell que aprueba la ETCV, se establecen una serie de principios directores que las administraciones públicas están obligadas a integrar en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio.

Dentro de estas directrices se encuentra la de “*aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevados riesgos naturales e inducidos*”.

Esta normativa, junto con la cartografía de la revisión del PATRICOVA y la del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, constituyen las herramientas de evaluación del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

Los cauces de los barrancos (Ràtils y Esbarzers) que afectan al sector, presentan un lecho con una concavidad muy suave y a veces poco perceptible, así como un funcionamiento esporádico, lo que ha propiciado su ocupación por parte del hombre.

La intensa dedicación agraria que data de principios del siglo XX exigía el relleno de los campos, que en la actualidad se han convertido en solares para la industria azulejera, con el consiguiente riesgo económico que ello supone para el sector.

Desde el punto de vista de las inundaciones el Barranc de Ràtils tiene un especial significado porque, exceptuando el cauce principal, todos sus afluentes han perdido su trazado, que ha sido transformado en vaguadas planas ocupadas por campos de cultivo y construcciones diversas.

En momentos de avenida, sus aguas confluyen con el Riu Sec de Borriana en el entorno de La Bota, concretamente aguas arriba del azud existente.

El Barranc del Salvador o de Ràtils en su cabecera provoca inundaciones en el término municipal de Onda.

Además del eje principal del barranco, bien definido y encajado, numerosas vaguadas, conocidas localmente como “rases”, afectan tanto al núcleo urbano como a los polígonos industriales adyacentes.

El barranco discurre al norte del núcleo urbano por una depresión pliocena, afectada por un profundo vaciado.

Sobre esta superficie, algunas vaguadas conducen las aguas hacia el cauce principal, anegando el polígono la Cossa y el complejo deportivo próximo.

Estas rasas no llegan a confluir con el barranco del Salvador porque un pequeño abanico cuaternario lo impide y por ello las aguas se dirigen hacia Onda por las calles Montendre y Ribesalbes.

Aguas abajo, el barranco del Salvador atraviesa un paleoconoplio-pleistocenoformado por el Millars y desmantelado posteriormente por el mismo río.

Estas divagaciones de lcauce han dejado varias vaguadas que afectan también a otro polígono industrial.

El barranco de Ràtils desaparece aguas abajo de la A-3, a unos 400 m al oeste de la N-340 sin llegar a confluir con el río Seco, por lo tanto, las aguas pasan al otro lado de la carretera y, conjuntamente con las del barranco dels Esbarzers, inundan los terrenos próximos, dirigiéndose después por el Camí del Marjalet hasta la confluencia con el río Seco.

La cabecera del barranco dels Esbarzers o de Passets, está ocupada por algunos polígonos industriales de Onda, donde la falta de drenaje y la escasa planificación provocan la inundación de las industrias, normalmente azulejeras, ubicadas en el fondo de la vaguada.

Tanto este barranco como sus afluentes provocan problemas al atravesar la carretera de Onda a Vila-real, aunque el sector más conflictivo de su trazado se localiza a la altura de la N-340, donde sus aguas, junto con las de otras dos vaguadas, se canalizan por el Camí de l'Assagador, afectando a algunas industrias.

Además, la Séquia Major y la propia N-340 actúan de barrera a las aguas, provocando el embalse de estas al oeste de la carretera, tal y como quedó patente en octubre de 2000.

Como conclusión, se puede afirmar que la extensa red de afluentes del río Seco de Burriana, situados al sur del río Mijares, convertidos en vaguadas discontinuas y poco encajadas provoca inundaciones en los campos e industrias que los han invadido.

El mecanismo de funcionamiento de las avenidas del río Seco a su paso por Burriana viene determinado por la conjunción de los factores geomorfológicos, hidrológicos y las actuaciones antrópicas antes citadas.

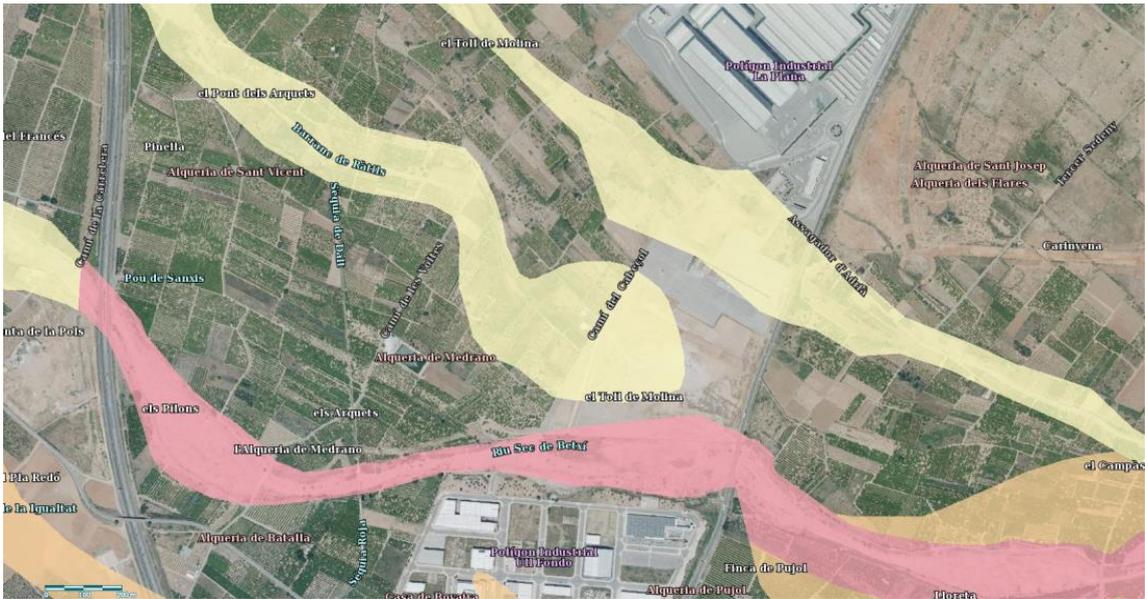
La medida de protección frente a las inundaciones de las parcelas comprendidas en el sector UHI-8, que reconducen las aguas de los barrancos Ràtils y Esbarzers al cauce del río Seco, aguas arriba del cruce de este cauce con la nacional 340, no afecta a las inundaciones que pueden producirse en el municipio de Burriana tal y como se demuestra en el estudio hidráulico que se ha realizado, incluido en el Estudio de Inundabilidad.

Con la medida propuesta, de realizar un canal que recoja las aguas de ambos barrancos y las lleve al cauce del Riu Sec, se traslada el punto de confluencia de los barrancos con el cauce del río Seco desde aguas arriba del azud existente en la zona de la Bota al punto propuesto a la altura del camí de les Voltes en Vila-real.

La consulta de la cartografía del PATRICOVA, disponible en la página web de la Generalitat Valenciana, permite observar si la parcela de estudio para la urbanización del sector UHI-8 en Villarreal interfiere con alguna zona con peligrosidad de inundación según los criterios expuestos en el artículo 8 de la normativa.

En el mapa de peligrosidad, se puede observar que la zona de actuación se encuentra afectada por nivel de Peligrosidad 6.

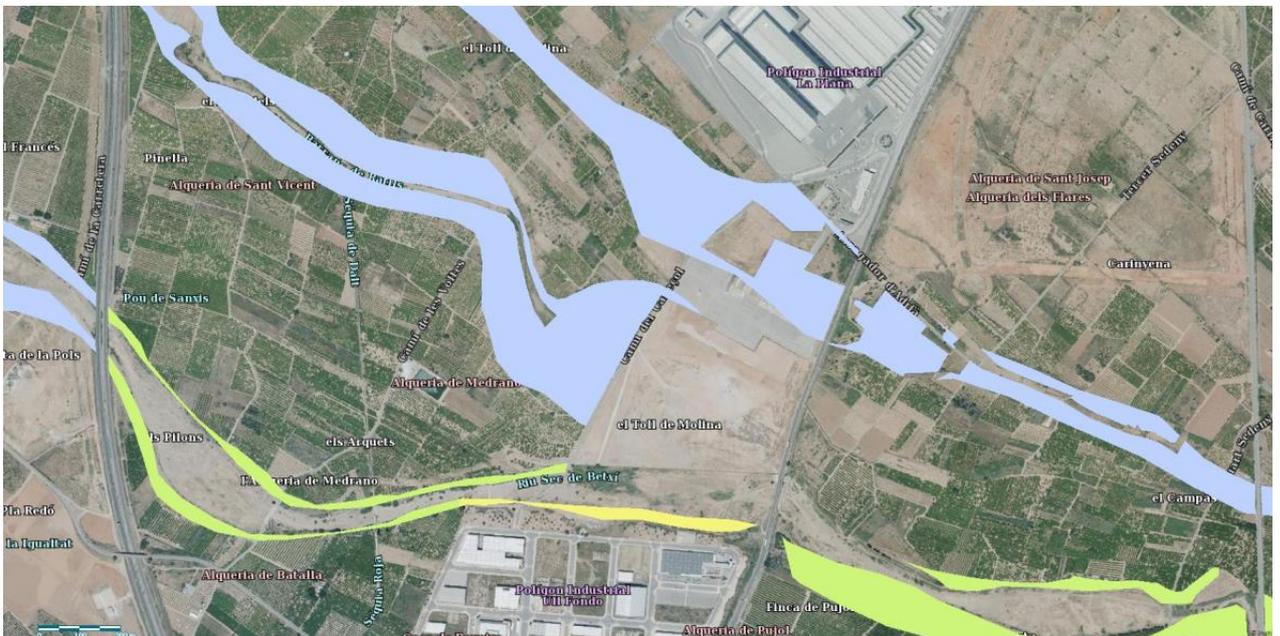
A continuación, se aportan mapas ilustrativos de lo expuesto y debidamente justificados en el Estudio de Inundabilidad, que acompaña al presente documento.



En cuanto al nivel de riesgo, concepto que considera conjuntamente tanto la peligrosidad como la vulnerabilidad del territorio, la cartografía del PATRICOVA muestra zonas con riesgo muy bajo en el sector UHI-8.

Debido a que las actuaciones proyectadas se sitúan en zona de peligrosidad y riesgo por inundación, es obligatorio realizar el citado estudio de inundabilidad que concreta el riesgo de inundación en los escenarios actual y futuro.

Los artículos 1, 11, 12 y 13 de la normativa del PATRICOVA son los que establecen este criterio.

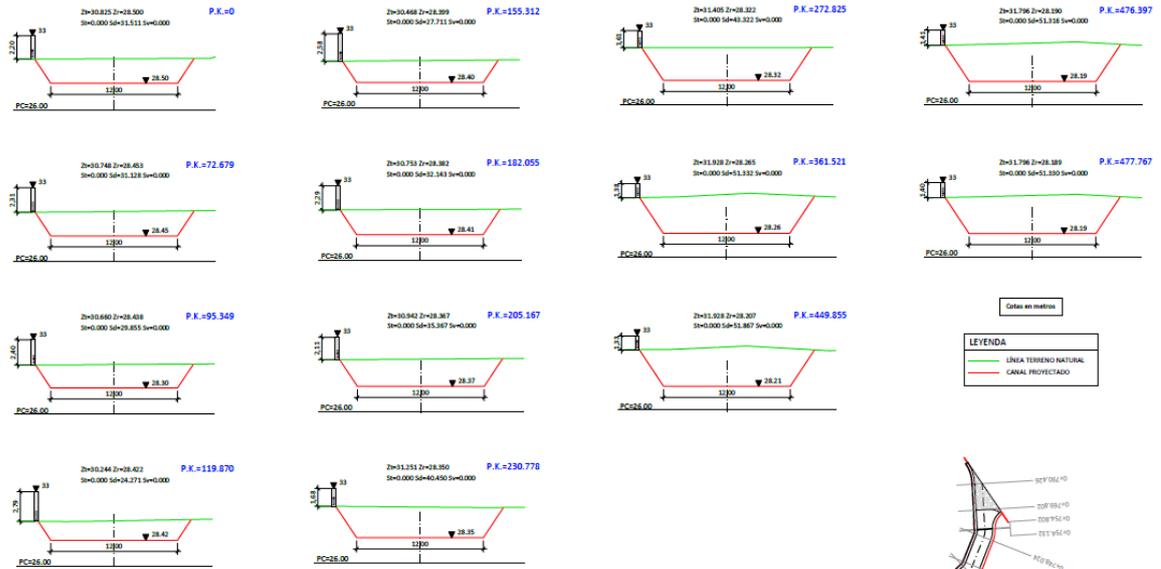


Como ya se ha dicho, como solución se ha proyectado un canal con unas dimensiones de la sección transversal tipo según se indican en la siguiente figura y con el muro de altura variable en el lateral oeste del sector UHI-8, en función de su distancia al Río Seco o Veo, que recoge las aguas de dichos barrancos y las conduce por gravedad al Río.



A continuación, se grafían detalles de la solución adoptada para el canal, debidamente justificadas y explicitadas en el Estudio de Inundabilidad y valorados en el Proyecto de Urbanización.

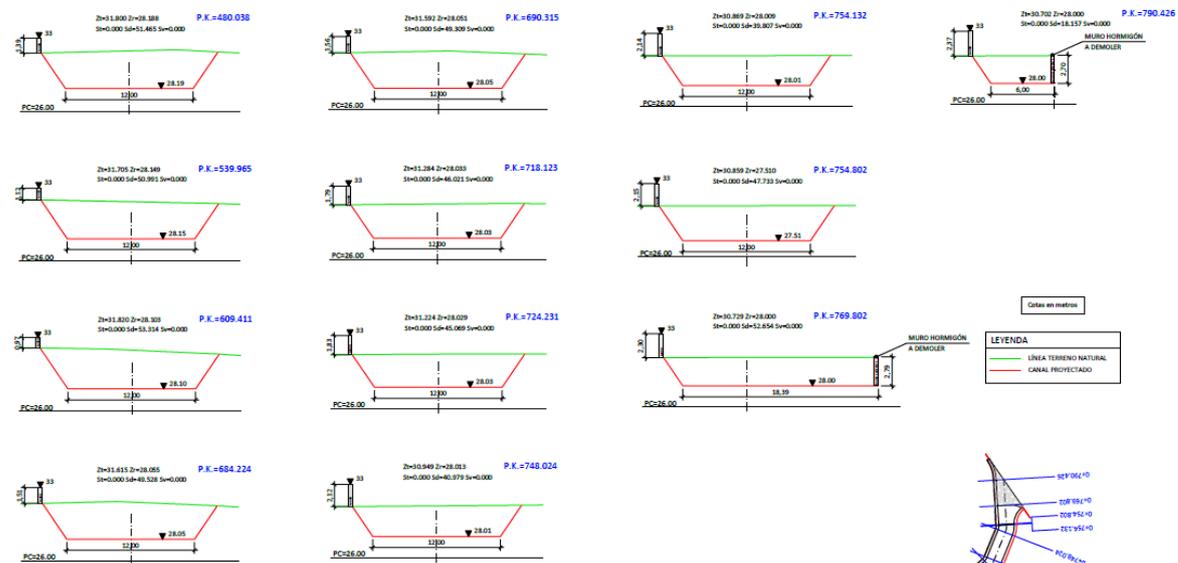
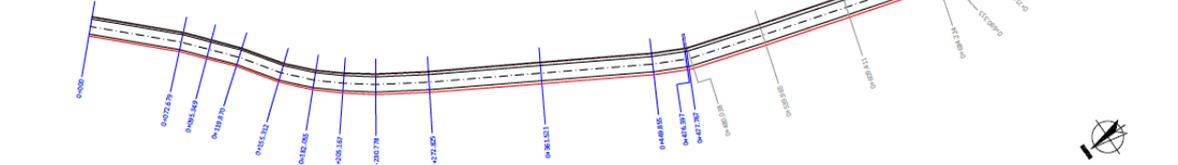




Cotas en metros

LEYENDA
 LÍNEA TERRENO NATURAL
 CANAL PROYECTADO

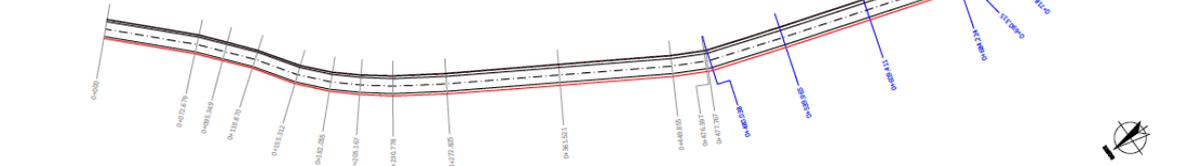
PERFILES TRANSVERSALES
ESCALA 1/200



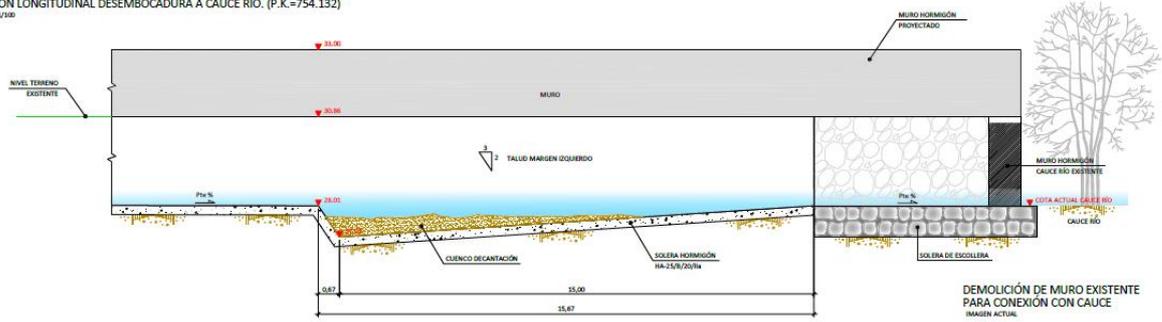
Cotas en metros

LEYENDA
 LÍNEA TERRENO NATURAL
 CANAL PROYECTADO
 MURDO HORMIGÓN A DEMOLER

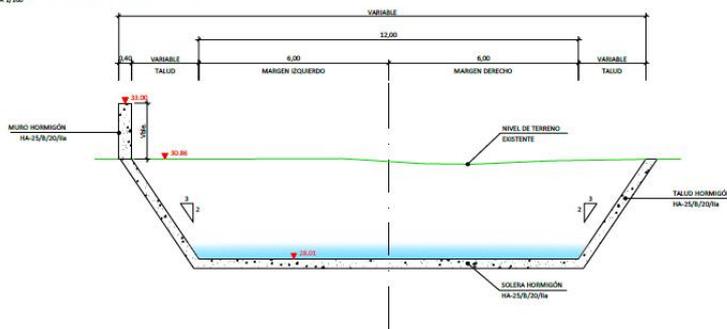
PERFILES TRANSVERSALES
ESCALA 1/200



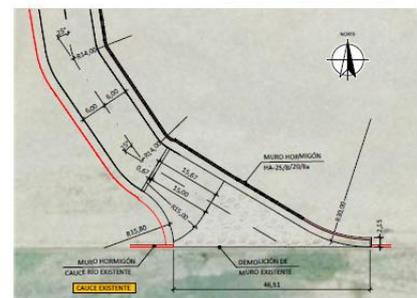
SECCIÓN LONGITUDINAL DESEMBOLCADURA A CAUCE RÍO. (P.K.=754.132)
ESCALA 1/300



SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO. (P.K.=754.132)
ESCALA 1/300



DETALLE PLANTA DESEMBOLCADURA PARA CONEXIÓN CON CAUCE
ESCALA 1/750



Esta solución ha sido debidamente consultada con los servicios correspondientes de la Administración Autonómica y Estatal, PATRICOVA y CHJ, que han desembocado en los informes que figuran en el presente plan.

A.1.2.1.2.5. Riesgo sísmico.

La provincia de Castellón puede considerarse desde el punto de vista sísmico prácticamente inactiva.

Así lo demuestra el registro histórico correspondiente al período 880 A.C.-1989, donde tan sólo se detectan tres seísmos con epicentro en la provincia de Castellón.

Según los datos del Mapa Geocientífico de Castellón, el término de Vila-real se encuentra en una zona con riesgo sísmico relativo bajo.

A.1.2.1.3. Hidrología.

A.1.2.1.3.1. Hidrología superficial.

Como ya se ha dicho anteriormente, afectan al ámbito del sector UHI-8 los barrancos dels Ratils y Els Esbarsers, desde el límite definido, aproximadamente, por el camí Cabeçol hasta su conexión con el riu Sec.

Ambos barrancos, que nacen en las sierras de Onda, poseen una importante cuenca tributaria, así como un importante desarrollo en longitud.

Como ya se ha dicho, estos barrancos presentan una morfología singular, resultado de la importante influencia antrópica que ha tenido lugar sobre sus cauces.

Se trata de barrancos que disponen de un cauce escaso en las zonas altas y medias, pero que no disponen de cauce en su parte baja.

Una vez producido el cruce bajo la autopista AP-7, se mantiene un pequeño cauce durante 1.500 m, aproximadamente, hacia aguas abajo; desapareciendo el mismo antes de la llegada al sector UHI-8.

Como se ha explicado en apartados anteriores, en lo que afecta al sector UHI-8, se ha redactado un Estudio de Inundabilidad que acompaña a este plan y soluciona la recogida de aguas mediante el canal anteriormente citado que conduce las aguas al Río Veo, todo ello de forma concertada con los Organismos Públicos competentes en la materia.

A.1.2.1.3.2. Hidrogeología.

La Plana de Castellón es una comarca geográfica natural que ocupa una franja costera comprendida entre Benicassim y Almenara, de 464 Km² de extensión, situada casi totalmente entre el nivel del mar y la cota 130, en cuyos extremos meridional y septentrional se encuentran las marjalerías de Chilches-Almenara y Castellón respectivamente.

La red de drenaje está constituida por los ríos Sec, Belcaire, Mijares, y su afluente la Rambla de la Viuda, que en sus tramos finales atraviesan la Plana.

De éstos, únicamente el río Mijares presenta escorrentía permanente.

La formación acuífera del subsistema de La Plana de Castellón está constituida por un conjunto de sedimentos plio-cuaternarios, compuestos por paquetes de gravas, arenas y conglomerados embutidos en una formación eminentemente arcillosa-limosa.

Este conjunto descansa indistintamente, según las zonas, sobre materiales mesozoicos, los cuales constituyen un segundo acuífero, o sobre sedimentos terciarios de muy baja permeabilidad.

El espesor máximo se da en las inmediaciones del río Mijares, en donde se ha llegado a alcanzar los 270 m de potencia.

En general los espesores más comunes están comprendidos entre 50 y 200 m.

Las características hidráulicas de las numerosas captaciones existentes, indican caudales específicos que oscilan entre valores ligeramente inferiores a 1 l/seg/m, y superiores a 20 l/seg/m.

Los valores predominantes se encuentran comprendidos entre 10 y 20 l/seg/m.

El valor de la transmisividad se encuentra comprendido entre cifras inferiores a 500 m²/día y superiores a 6.000 m²/día, aunque la gran mayoría se sitúa entre 1.500 y 6.000 m²/día.

El coeficiente de almacenamiento varía entre 5 y 15 por cien y la permeabilidad entre 30 y 120 m/día. Los más usuales están comprendidos entre 50 y 100 m/día.

El funcionamiento hidráulico de la unidad es asociable al de un acuífero multicapa en el que la superficie piezométrica, en la mayor parte de la Plana, varía entre 10 m.s.n.m. y el nivel del mar, en la zona costera, si bien en los sectores del interior esta cota se eleva hasta los 60 m.s.n.m. en la zona de Betxí y a los 90 m.s.n.m. en las proximidades de Onda.

La circulación del agua subterránea sigue una dirección aproximada ONO-ESE, desde el interior hacia el mar, excepto en las áreas en las que las fuertes extracciones provocan una inversión del gradiente hidráulico (Moncófar y Villarreal - Betxí).

En las proximidades del río Mijares se observa la presencia de un domo piezométrico, que responde a la existencia de una importante recarga, como consecuencia de la infiltración de excedentes de regadíos con aguas superficiales y de la infiltración directa a través del lecho del río.

De la publicación "Los recursos hídricos en el sistema hidrográfico del río Mijares-la plana de J. Querada Sala, E. Montón Chiva y J. Escrig Barberá Laboratorio de Climatología, Universidad Jaume I, se extrae la siguiente información.

La evaluación de los recursos hídricos sobre el Sistema Hidrográfico del Mijares-La Plana: metodología de cálculo.

La evaluación de los recursos hídricos totales, superficiales y subterráneos, ha sido efectuada mediante la concepción del ciclo hidrológico. En este concepto, los recursos naturales propios son los que se generan a partir de la precipitación y que, subsistentes a la evapotranspiración, nutren y son aportados a través de las escorrentías superficiales directas y la recarga a los acuíferos.

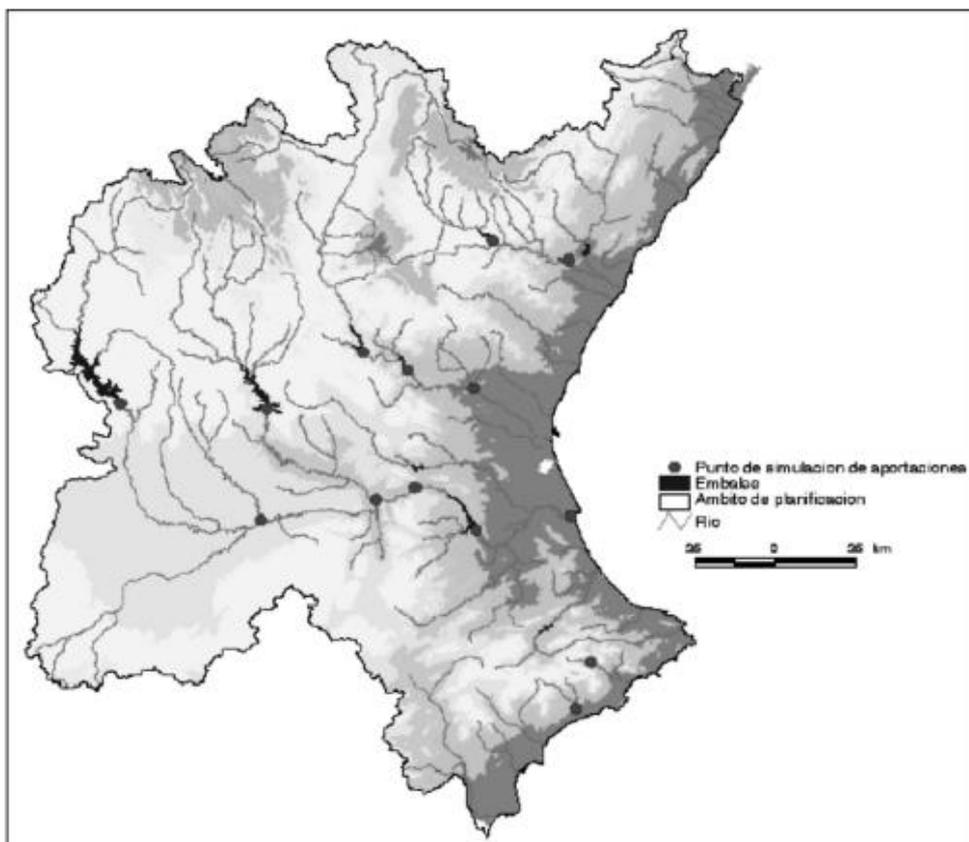
Lamentablemente el cálculo de este balance hidrológico, en su régimen natural, es una tarea que ofrece grandes dificultades y que técnicamente todavía no está bien resuelta.

En efecto, los datos básicos para este conocimiento deberían estar basados en las medidas de las estaciones de aforos.

Unas medidas que contabilizan simultáneamente tanto las aportaciones superficiales como también las subterráneas procedentes de infiltraciones aguas arriba y que en cada punto de la cuenca se incorporan al cauce.

Desgraciadamente los datos de las estaciones de aforos, además de escasos, suelen medir regímenes afectados por la actividad humana y no es fácil obtener una información suficiente sobre la evolución de los caudales detraídos o retornados de los ríos en sus diversos usos o afecciones.

Todo ello determina que la restitución de los caudales en régimen natural sea una tarea de enormes dificultades (Fig. 6). Ello ha determinado la adopción de una metodología basada en los datos climáticos.



RA 6. Puntos básicos de evaluación de recursos hídricos en la Cuenca del Júcar (PHN)

En orden de conocimientos y frente a la serie de dificultades que plantean las insuficientes redes de medida superficiales y subterráneas, la red meteorológica puede permitir mejores resultados.

En efecto, ante la estrecha dependencia que el ciclo hidrológico mantiene con los datos climáticos, el conocimiento de los principales valores hidrológicos del clima sobre el territorio, nos permite proceder a la estimación del ciclo natural.

Esta estimación viene fundamentada en la dependencia que el valor de la escorrentía (E), o aportaciones totales anuales (A), muestra con los valores de la precipitación (P) y con los de la evapotranspiración potencial o real ($ETP-ETR$), procesos estos últimos muy vinculados a la temperatura (T).

Este método permite alcanzar buenos resultados. Incluso por definición estos resultados pueden ser óptimos sobre la base de reunir dos condiciones.

La primera es que la red meteorológica disponible, con series de suficiente longitud, no presente sesgos de localización que falseen la modelización cartográfica posterior (Fig. 7).

La segunda es la medida rigurosa de la evapotranspiración. Condiciones que, debidamente consideradas, pueden haber introducido algún error en nuestro análisis. La malla espacial sobre el sistema hidrográfico del río Mijares, con un observatorio cada 300 Km², no es excesivamente amplia, salvo en algunos territorios como el Bajo Maestrazgo o Penyagolosa.



FIGURA 7. Puntos de observación termoplumiométrica utilizados en el análisis. El trazado cartográfico se ha realizado con algunos puntos exteriores a la cuenca para mejor apoyo de las isolíneas.

Esta red meteorológica ha permitido calcular el valor de los recursos hídricos existentes sobre el Sistema Hidrográfico del Mijares mediante la modelización de los elementos climáticos básicos que intervienen en el ciclo del agua.

Estos elementos han sido aquellos de cuyas interacciones surge el concepto básico de la escorrentía total o recursos hídricos disponibles (E) o aportaciones en régimen anual (A): $E(A) = P - ETR$

La aportación pluviométrica (P).

Constituye la fuente por excelencia de las provisiones acuíferas tanto superficiales como subterráneas. De ahí que el análisis pluviométrico haya

constituido una preocupación esencial de este estudio. A tal efecto, el fundamento del mismo ha consistido en el establecimiento riguroso de la base de datos de todas las estaciones pluviométricas disponibles (CHJ y SIGA). Los valores registrados en los 66 observatorios pluviométricos han servido para elaborar el mapa territorial de isoyetas medias anuales mediante interpolación de Kriging. Este mapa, mediante gradación cromática y lineal, permite observar que la mayor parte de la cuenca se mantiene por debajo de los 600 mm anuales (Fig. 8). Las isoyetas anuales medias se hallan entre los 450 mm de la zona costera y los 800 mm del macizo de Penyagolosa, Vistabella, sobre la isohipsa de 1.250 metros. Aunque con toda probabilidad y sobre las cimas de Gúdar puedan registrarse valores semejantes a los de Vistabella, las precipitaciones registradas en Alcalá de la Selva, también a 1.250 metros de altitud, son tan sólo de 554 mm. Unas precipitaciones que igualmente se mantienen entre los 500 y los 550 mm en los observatorios de Puebla de Valverde y Mora de Rubielos situados sobre la isohipsa de 1.000 metros de altitud. Sin duda que ello viene a reflejar el efecto de sombra pluviométrica proyectado localmente por los macizos de Gúdar y Penyagolosa. Globalmente las precipitaciones medias de 556 mm aportan anualmente 2.694 Hm³ sobre los 4.846 Km² de la superficie total del sistema hidrográfico Mijares-La Plana.

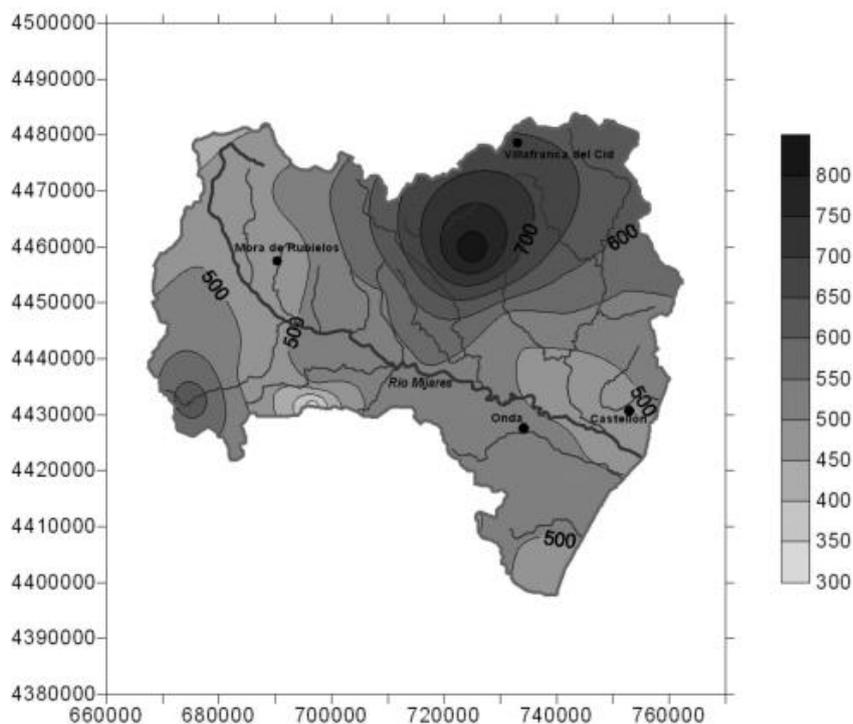


FIGURA 8. Valores de la precipitación media anual sobre el Sistema Hidrográfico del río Mijares-La Plana (1950-2000).

La evapotranspiración (ETP-ETR).

La aportación pluviométrica constituye la fuente por excelencia de las provisiones acuíferas. Sin embargo, los recursos hídricos disponibles no son todos esos volúmenes de agua precipitados, ya que una gran parte de los mismos es consumida en los procesos de evaporación física y biológica.

Ello hasta tal punto que las regiones definidas como áridas deben esta característica más a su elevada evapotranspiración que a la escasez de lluvias. De ahí la gran importancia que tiene conocer con la mayor precisión posible la magnitud de la evaporación, el factor clave del ciclo del agua y charnela de todo el proceso. Esta evaluación de la ETP ha sido llevada a cabo mediante dos métodos: el de Thornthwaite y el de Turc. El primero por su mejor adaptación a los datos meteorológicos existentes y a la planificación hidrológica (PHN), y el de Turc por su mejor concepción para proyecciones de cambio climático. La fórmula propuesta por Thornthwaite (1948 y 1955) para evaluar la evapotranspiración es enteramente dependiente de la temperatura:

$$E = 1'6 \left(10 \frac{t}{I} \right)^a * f$$

donde E, es la evapotranspiración potencial mensual en cm; t, la temperatura media mensual en °C; f, el coeficiente para corregir la duración del día, y los coeficientes I y a son constantes de cada estación basadas igualmente en su temperatura. Así el valor I, o coeficiente de calor anual, del que deriva el exponente a, es la suma de los doce coeficientes de calor mensuales i,

$$\sum_{i=1}^{12}$$

calculados a partir de la temperatura media de cada mes (t), mediante la ecuación:

$$i = \left(\frac{t}{5} \right)^{1'514}$$

La misma vinculación con la temperatura muestra la formulación de Turc para la ETP en mm (1954 y 1961):

$$ETP = 0'4 \frac{t}{t+15} (R_s + 50(0'37))$$

donde t es la temperatura media del mes y R_s es la radiación solar global día en cal. cm⁻² (J. QUEREDA, 1982). Este factor se puede calcular mediante

$$R_s = RA (0'29 \cos \phi + 0'54I)$$

donde RA es la radiación solar media recibida en el límite de la atmósfera en cal. cm⁻² día⁻¹; φ, la latitud e I, el cociente de insolación.

Los valores mensuales de evapotranspiración potencial obtenidos son más elevados con el método de Turc (1961) que con el método de Thornthwaite. Esta sobre-elevación se pone de manifiesto en el hecho de que la medida de Turc es equivalente a la de las experimentales del Piché y de tanque sin corregir (*0'8) (J. QUEREDA y A. CALVO, 1981).

En consecuencia hemos utilizado los valores de Thornthwaite para el trazado cartográfico de la ETP (Fig. 9). En todo caso es evidente que estas funciones permiten establecer una elevada correlación entre precipitaciones, evapotranspiraciones y escurrientías. No obstante, si bien esta correlación no es discutible, no sucede lo mismo en cuanto a los valores obtenidos, muy dependientes de la formulación empleada (J. QUEREDA, 1976, 1990, 2005, y C. ALMARZA, 1984).

La evapotranspiración potencial (ETP) correspondiente a la cuenca del río Mijares es la mostrada en la figura 9. Altamente tributaria de la temperatura, la ETP alcanza sus mayores valores en las zonas bajas y va reduciéndose a medida que el territorio se eleva. De este modo, la evapotranspiración potencial se mantiene entre valores anuales superiores a 850 mm sobre la zona litoral y valores algo inferiores a 600 mm en las tierras altas del Maestrazgo-Gúdar. Globalmente sobre la superficie total de la cuenca, la evapotranspiración potencial demandada por la atmósfera se eleva a 712 mm.

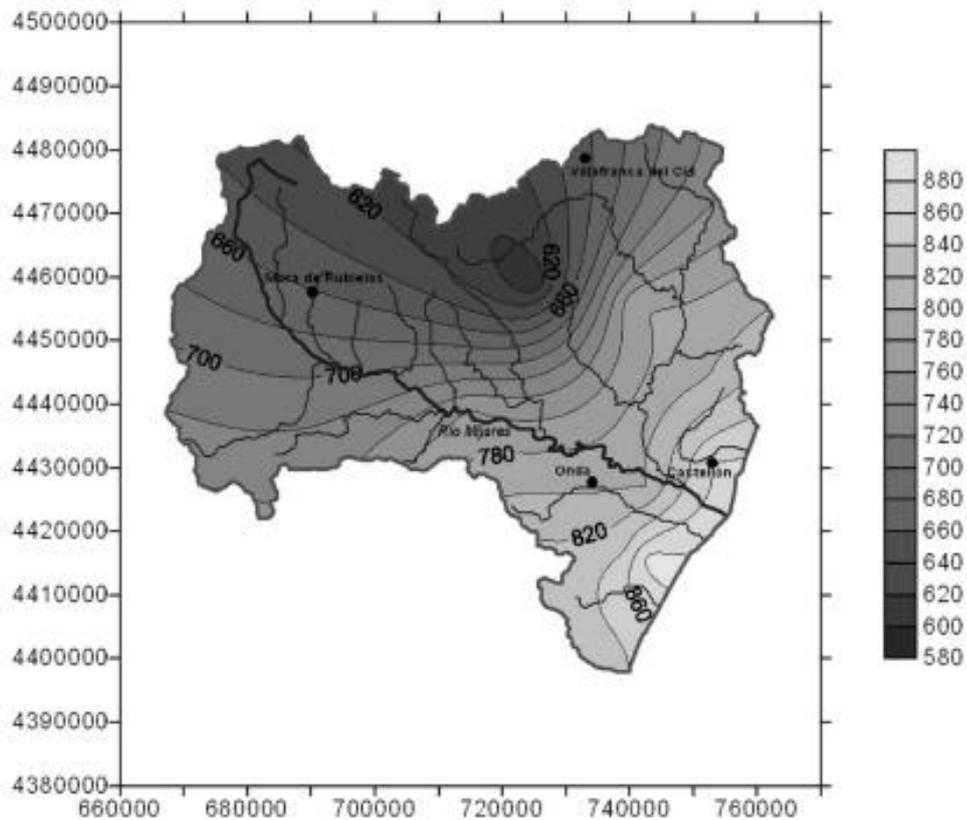


FIGURA 9. Valores medios anuales de la ETP según Thornthwaite (1950-2000).

Sin embargo, las cantidades de agua disponibles en el suelo no son siempre suficientes para que las evapotranspiraciones alcancen el valor total potencial exigido por la atmósfera:

$$ETR \leq ETP$$

Las diferencias son más acusadas a medida que el territorio es más seco. Estas diferencias llegan a superar el 50% en gran parte de nuestra región. El valor medio es del 67,5% de la ETP, (712/480 mm). De este modo, la ETR viene, pues, a representar el valor real de las pérdidas de agua por evapotranspiraciones. La diferencia entre las precipitaciones y las evapotranspiraciones reales representa el valor de la escorrentía total o recursos hídricos disponibles.

El valor de la ETR ha sido calculado igualmente mediante los métodos de Thornthwaite y de Turc. El valor de Thornthwaite ha sido deducido de los valores mensuales a través de las fichas hídricas. Los resultados medios anuales deducidos de las fichas hídricas de Thornthwaite han sido referenciados con los obtenidos aplicando la formulación de Turc para el cálculo medio anual de la ETR en cada observatorio:

$$ETR = \frac{P}{\sqrt{0,9 + \frac{P^2}{L^2}}}$$

siendo ETR: la evapotranspiración total anual media (mm); P: la precipitación anual media (mm); T: la temperatura anual media (°C) y $L = 300 + 25 T + 0,05 T^3$

Este método analítico de Turc, aplicado a cuencas de alta insolación, tiende a subestimar los valores de la evapotranspiración real (ETR) con respecto a los valores deducidos de las fichas hídricas de Thornthwaite. La función de ajuste que correlaciona ambas evaluaciones de la ETR aparece en la figura 10.

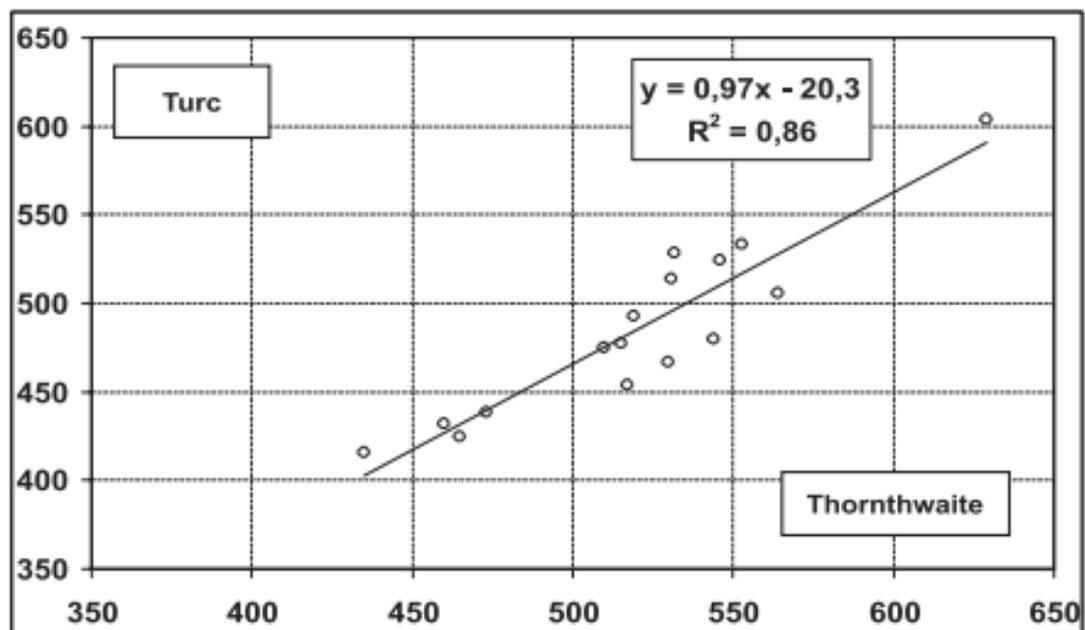


FIGURA 10. Función de ajuste entre la ETR (mm) según el método de Thornthwaite y el método de Turc.

No obstante, los resultados obtenidos mediante la construcción de las fichas hídricas o de potencial agrícola con la ETP de Turc, en los escasos observatorios regionales tratables, han mostrado que la ETR anual era muy aproximadamente un 7-9 % más elevada que la obtenida mediante la aplicación de la fórmula global de ETR (F. ELÍAS CASTILLO y F.

CASTELLVI SENTIS, 1996; J. QUEREDA, 2009) y a la obtenida en las fichas hídricas de Thornthwaite. Este efecto estaría producido por la compensación hídrica post-estival de la reserva materializada en las fichas hídricas y no estimada en la formulación anual. En consecuencia, hemos ajustado la fórmula global de Turc para el cálculo de la ETR. Ello se ha realizado mediante la aplicación del coeficiente experimental 1,1 (Fig. 11). Así, la formulación aplicada ha sido:

$$ETR = 1,1 \left(\frac{P}{\sqrt{0,9 + \left(\frac{P}{300 + 25 * T + 0,05 * T^3} \right)^2}} \right)$$

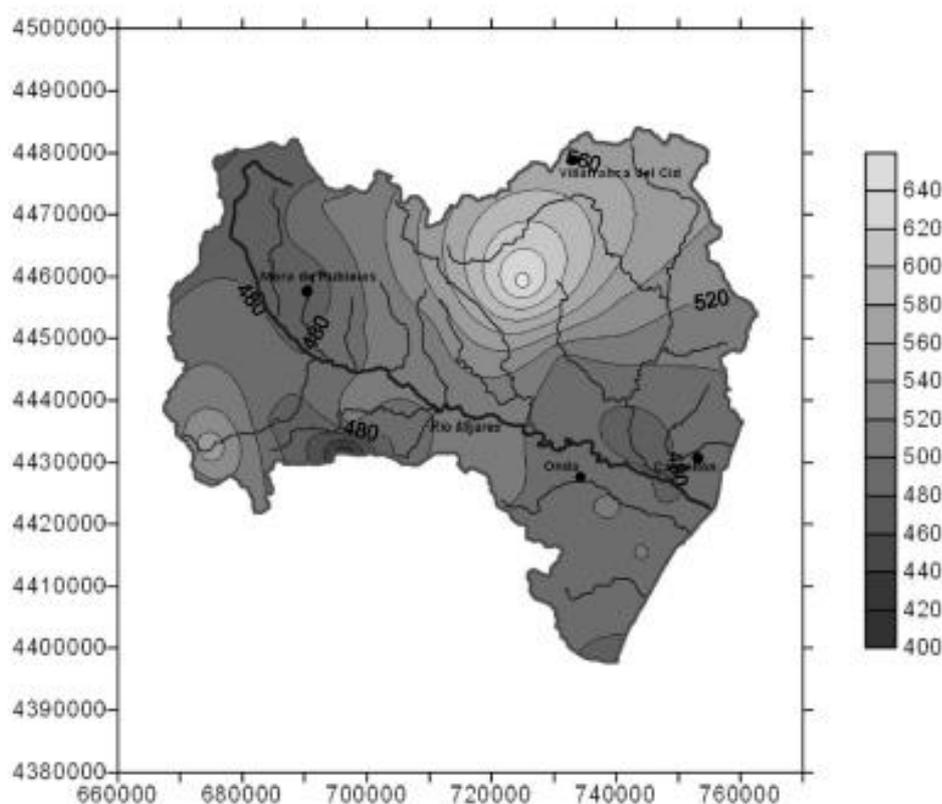


FIGURA 11. ETR media anual de Turc (mm) sobre el Sistema Hidrográfico del río Mijares-La Plana (1950-2000). El valor medio anual es de 480 mm.

El cálculo de la escorrentía. La evaluación de la escorrentía media anual ha sido efectuada con la metodología de Turc. Este método analítico, si bien mantiene la misma dependencia de la temperatura que el método de Thornthwaite utilizado en la ETP/ETR, integra en su formulación el valor de las precipitaciones para hallar la escorrentía media total anual o recursos hídricos disponibles. Un método que, al utilizar la precipitación (P) y la temperatura (T), permite proyecciones basadas en la alteración de esos elementos. Este método analítico, aplicable a los distintos observatorios termopluviométricos, está basado en la siguiente ecuación:

$$A = P - \frac{P}{\sqrt{0,9 + \left(\frac{P}{300 + 25 * T + 0,05 * T^3}\right)^2}}$$

Siendo A: la escorrentía total media anual (mm); P: la precipitación media anual (mm) y T: la temperatura media anual (°C).

De acuerdo al ajuste realizado en el cálculo de la ETR, la formulación aplicada ha sido:

$$A = P - 1,1 \left(\frac{P}{\sqrt{0,9 + \left(\frac{P}{300 + 25 * T + 0,05 * T^3}\right)^2}} \right)$$

El sistema hidrográfico del Mijares-La Plana dispone, de acuerdo con esta formulación, de una escorrentía media de 76 mm. Los valores obtenidos sobre los puntos de observación meteorológica han sido proyectados cartográficamente mediante MDT. El modelo utilizado aquí ha sido de naturaleza teselar o raster de puntos georeferenciados distribuidos regularmente sobre el territorio. La interpolación de los valores calculados sobre el territorio sin observaciones ha sido el *Kriging* con función de correlaciones espaciales aplicadas mediante el programa Surfer. Finalmente, la obtención de los valores promedios regionales ha sido calculada mediante la computación de matrices o álgebra de mapas efectuada a través del SIG-IDRISI.

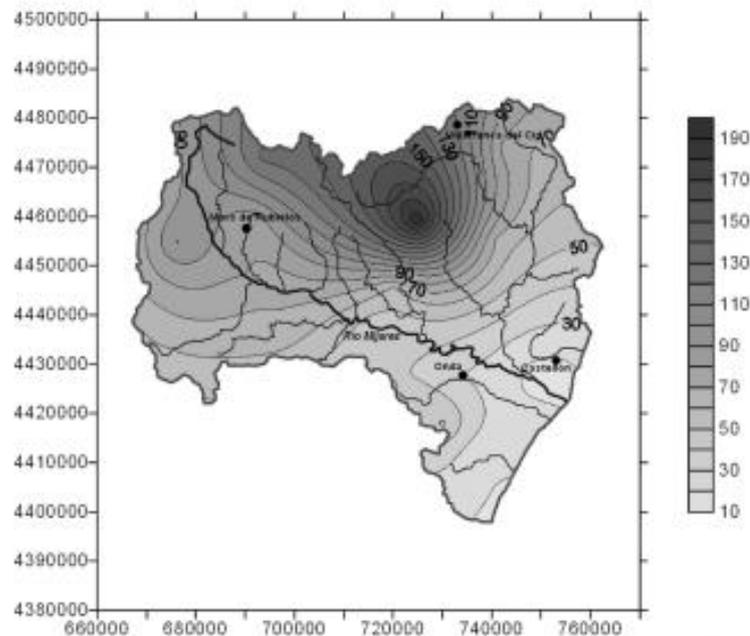


FIGURA 12. Escorrentías medias anuales sobre el Sistema Hidrográfico del río Mijares-La Plana (1950-2000). El valor medio anual es de 76 mm.

Tales valores son los que figuran en la base cartográfica elaborada como mapa de la escorrentía total media anual en mm sobre el territorio de la cuenca del Mijares-La Plana. Un mapa que viene a mostrar la limitación de los recursos hídricos disponibles sobre la cuenca. En su mayor parte, el territorio está por debajo de los 80 mm de escorrentía media anual y tan sólo se sobrepasa claramente dicho valor en el nudo ibérico del macizo de Penyagolosa (1.813 m). Los mismos coeficientes regionales de escorrentía, en las pequeñas cuencas de cabecera del Mijares (El Terde), Alfambra y Cenia, se hallan entre 0,10 y 0,12 (AFOROS, 1970; CHJ, 2000). Unos valores que se corresponden con el mapa de escorrentía resultante. La figura 12 muestra la proyección de los valores de la escorrentía media anual. Globalmente la escorrentía media de 76 mm supone una aportación media anual de 368 Hm³/año sobre los 4.846 Km² de la superficie total del Sistema Hidrográfico Mijares-La Plana. Una aportación muy ajustada para atender una demanda de 350 Hm³/año previstas en el PHN para el año 2.020, con el aumento demográfico experimentado.

Necesidades hídricas presentes

Los resultados obtenidos en nuestro análisis del ciclo hidrológico sobre la cuenca y sistema hidrográfico del río Mijares, y con las cautelas que cualquier metodología debe adoptar ante la insuficiencia de nuestras redes de medida e información, permiten establecer un balance hídrico. Las magnitudes agregadas sitúan unas aportaciones o recursos disponibles de 368 Hm³/año. Una aportación verdaderamente escasa, ya que representa tan sólo un 14 % del volumen total precipitado sobre la cuenca y muy lejos del 30 % promedio español. Frente a estos recursos propios se alzan unas demandas que, con el incremento demográfico experimentado, se sitúan en 350 Hm³/año (PHN, 2001). De este modo, el Sistema Hidrográfico Mijares-La Plana se situaría en una zona de escasez coyuntural muy vulnerable a cualquier cambio climático.

*NIVEL DE LAS DEMANDAS EN LOS HORIZONTES DE 2010 Y 2020 (PHN)
DEMANDAS DE AGUA PREVISTAS EN LA CUENCA DEL MIJARES*

1 ^{er} Horizonte					2 ^o Horizonte				
URBANA	AGRÍCOLA	INDUST.	ECOLO	TOTAL	URBANA	AGRÍCOLA	INDUST.	ECOLO	TOTAL
50,95	244,50	18,00	15,00	328,45	57,21	244,50	21,00	15,00	337,71

Este balance anuncia prematuramente la situación prevista en la reciente planificación hidrológica. En efecto la agregación de los recursos hídricos disponibles permite definir a la Cuenca del Mijares y su Sistema Hidrográfico como territorio en situación de encrucijada entre la cuenca excedentaria del Ebro y la deficitaria del Júcar. En cualquier caso, por sumarios e imperfectos que sean estos inventarios (A. GIL OLCINA, 1995) reflejan con absoluta nitidez la preocupante situación que ya, a nivel del año 2010, se nos ofrece. Todo un inquietante escenario, que todavía podría ser más alarmante ante la posibilidad de que las severas sequías padecidas en la última década puedan estar constituyendo una señal de alerta ante un cambio climático (J. QUEREDA, et al., 2009).

En este orden de previsiones, las bases científicas de los dos últimos informes *Third and Fourth Assessment del IPCC (Panel Intergubernamental para el Cambio Climático)*,

Climate Change, 2002 y 2007 de las Naciones Unidas, así como en la reciente Convención del IPCC Valencia (2007), basadas en los modelos del Hadley Centre, establecen que nuestra región mediterránea será la más vulnerable de Europa a los efectos del cambio climático. Vulnerabilidad basada en que, simultáneamente al aumento térmico, se produciría una reducción de recursos hídricos. El valor de esta reducción, en el modelo de tercera generación (HadCM3), podría alcanzar hasta un 25 % de las actuales magnitudes de escorrentía regionales ya de por sí escasas, con valores medios anuales de 73 mm en las tierras de la Cuenca del Júcar (J. QUEREDA, E. MONTÓN y J. ESCRIG, 2009).

La proyección de los recursos hídricos en el horizonte de los años 2025-2030

El cambio de escenario atmosférico suscita de inmediato una preocupación por el impacto que tales variaciones climáticas puedan tener sobre los recursos hídricos. En efecto, la modificación de las condiciones atmosféricas actuales induciría una alteración del ciclo hidrológico natural y consecuentemente en los recursos hídricos naturales. Toda variación climática tendría su traducción inmediata en los valores de la escorrentía total anual media. En este sentido, las sequías pluviométricas podrían venir agravadas además por un crecimiento gradual de las evapotranspiraciones e intensificación del ciclo hidrológico.

Precisamente, tal y como hemos venido sosteniendo, esta concepción del ciclo hidrológico permite poder realizar una evaluación del impacto que las variaciones climáticas podrían tener sobre los recursos hídricos de la cuenca. La misma formulación que fundamenta nuestro análisis de la escorrentía actual a través del criterio de Turc, permite proyectar los impactos que sobre los recursos hídricos de la zona podría tener una alteración de los elementos climáticos.

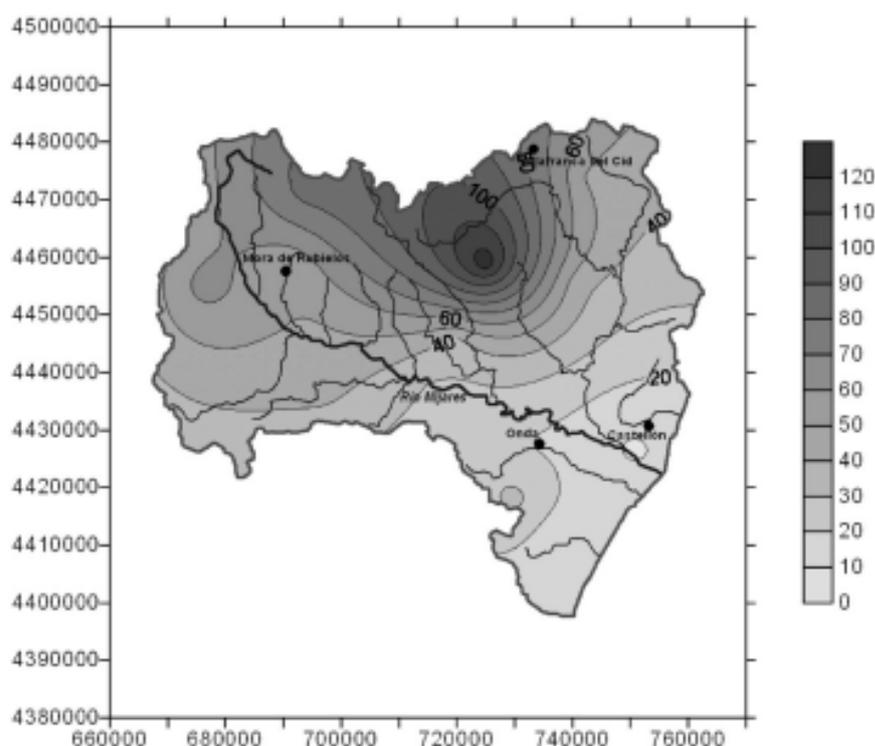


FIGURA 13. Escorrentía global (mm) del Sistema Hidrográfico del río Mijares-La Plana bajo un escenario climático configurado por un aumento térmico de +1°C y una reducción de las precipitaciones del 5 %.

En este orden de proyecciones, a tenor de los valores de tendencia climática regional registrados en el período 1950-2008 (J. QUEREDA, E. MONTÓN y J. ESCRIG, 2009), creemos que una buena ponderación de escenario climático previsible sobre la Cuenca del Júcar, en el horizonte del año 2030, puede venir encuadrada por un umbral máximo. Este escenario posible por impacto de un cambio climático, podría situarse en un aumento térmico de 1°C y un 5% menos de precipitaciones medias. Bajo estas condiciones climáticas, la reducción de recursos hídricos sería de gran severidad.

Esta reducción nos situaría ante una escorrentía de tan sólo 49 mm, un 35 % inferior a la actual (76 mm). Esta escorrentía, sobre los 4.846 Km² de la superficie total del Sistema Hidrográfico Mijares-La Plana, arrojaría una disponibilidad de agua de tan sólo 237 H³/año (Fig. 13). Esta disponibilidad de recursos hídricos sería netamente insuficiente para cubrir los 350 Hm³ demandados en el horizonte del año 2020, según lo previsto en el Plan de Cuenca del Júcar (CHJ 1999).

8. Conclusiones

El objetivo del presente estudio ha sido analizar y calcular cuanta agua hay sobre la cuenca del Mijares, así como proyectar los impactos que un cambio climático podría tener sobre esos mismos recursos hídricos. Este objetivo ha sido considerado bajo la concepción del ciclo hidrológico. En este concepto, los recursos naturales propios son los que se generan a partir de la precipitación y que, subsistentes a la evapotranspiración, nutren y son aportados a través de las escorrentías superficiales directas y de la recarga de los acuíferos. Un sistema que desemboca en un balance de agua expresado por el concepto clave de la escorrentía (E).

Ante las dificultades de cálculo que plantea la escasa red de las estaciones de aforo, hemos aplicado una metodología finalista basada en la red meteorológica. Una metodología que tiende a evaluar los recursos hídricos mediante la modelización de los elementos climáticos básicos que intervienen en el ciclo del agua. Dadas las estrechas relaciones existentes entre los elementos climáticos que intervienen en el ciclo hidrológico natural, es posible establecer funciones de ajuste que vinculen las escorrentías totales con las precipitaciones y con los valores de P y T.

Este método permite alcanzar buenos resultados. Incluso por definición, estos resultados pueden ser óptimos sobre la base de reunir dos condiciones. La primera es que la red meteorológica disponible, suficiente en cantidad y calidad, no presente sesgos de localización que falseen la modelización cartográfica posterior. La segunda es la medida rigurosa de la evapotranspiración. Condiciones que han sido debidamente consideradas en nuestro análisis. La ETP-ETR ha sido evaluada con la metodología de Thornthwaite y de Turc, las más apropiadas a los datos existentes. La escorrentía resultante, ha sido contrastada con la obtenida a través de la aplicación de Turc. Ello ha permitido ajustar la formulación de Turc mediante una ligera modificación del efecto de compensación hídrica post-estival. Esta formulación, basada en la relación P y T, ha permitido calcular la gran afección que sobre los recursos hídricos podría tener un cambio climático. Así, bajo un escenario climático con un aumento de 1°C sobre las temperaturas actuales y una disminución de un 5 % de las precipitaciones actuales, el Sistema Hidrográfico del Mijares-La Plana reduciría su escorrentía en un 35 %.

Se advierte del peligro de la reducción de los recursos hídricos por efecto del cambio climático.

Las aguas subterráneas presentan gran variedad de facies hidroquímicas, si bien predomina la facies sulfatada cálcica en la mayor parte de la Plana y la clorurada sódica en la franja litoral.

La mineralización suele crecer en la dirección del flujo subterráneo, evolucionando desde aguas con residuos secos del orden de 525 mg/l hasta 1.500 mg/l.

En las inmediaciones del río Mijares la mineralización de las aguas es inferior al nivel que a priori debería corresponderle, dada su proximidad al litoral, fenómeno debido a las fuertes recargas provenientes de los excedentes de regadíos con aguas superficiales del río Mijares, y directamente a las infiltraciones del propio río.

Si bien la Plana es afectada localmente, como ya se ha dicho, por intrusión marina por sobreexplotación de los recursos subterráneos, el contenido mínimo en cloruros se da en las inmediaciones del Mijares, por las razones antes apuntadas, con valores comprendidos entre los 50 y 100 mg/l.

La calidad natural de las aguas subterráneas, de por sí mediocres en la zona, está muy deteriorada por factores antrópicos.

Así, la calidad del agua subterránea utilizada en abastecimiento urbano, es deficiente y en la mayoría de los casos se superan, en varios elementos, los límites de potabilidad fijados por la Reglamentación Técnico-Sanitaria.

El problema hidrológico se plantea, como se ha dicho para los cauces del Río Seco y el barranco Ràtils mediante sendos modelos pseudo-distribuidos, que se resuelven con el software HEC-HMS, en el Estudio de Inundabilidad.

En este apartado se determinan en primer lugar los datos de entrada al programa (pluviometría, hidromorfometría, escenarios de cálculo, número de curva, tiempo de concentración, curvas de intensidad-duración-frecuencia y hietogramas sintéticos), posteriormente se describe el programa HEC-HMS y los modelos de precipitación, infiltración y propagación empleados y finalmente se exponen los resultados obtenidos (hidrogramas de avenida).

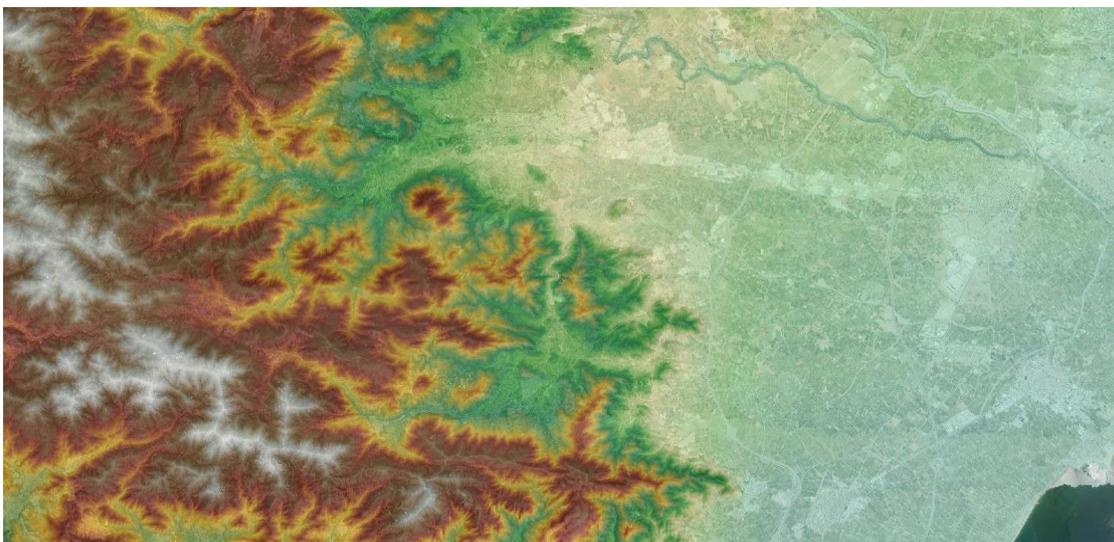
Por su parte y dado que la cuenca hidrográfica es de tamaño considerablemente inferior a las anteriores, el problema hidrológico correspondiente al barranco Esbarzers, se resuelve mediante un modelo agregado según el método racional para la determinación de caudales de escorrentía superficial desarrollado por el profesor D. José Ramón Témex (1978) que tiene formulación básica aplicada al caso de España.

El término de Vila-real se enmarca en el sistema acuífero número 56 Sierra de Espadán - Plana de Castellón - Plana de Sagunto y dentro de éste, en el subsistema de la Plana de Castellón, según la clasificación del ITGE en "Las aguas subterráneas en la Comunidad Valenciana" (1986).

A.1.2.1.3.3. Análisis hidromorfométrico.

El análisis de las cuencas hidrológicas y de la red de drenaje vertientes al sector UHI-8 de Villarreal se ha realizado con la ayuda de un *software* de Sistemas de Información Geográfica (SIG) que permite la gestión de datos georreferenciados organizados en bases de datos, y la generación y visualización de cartografía.

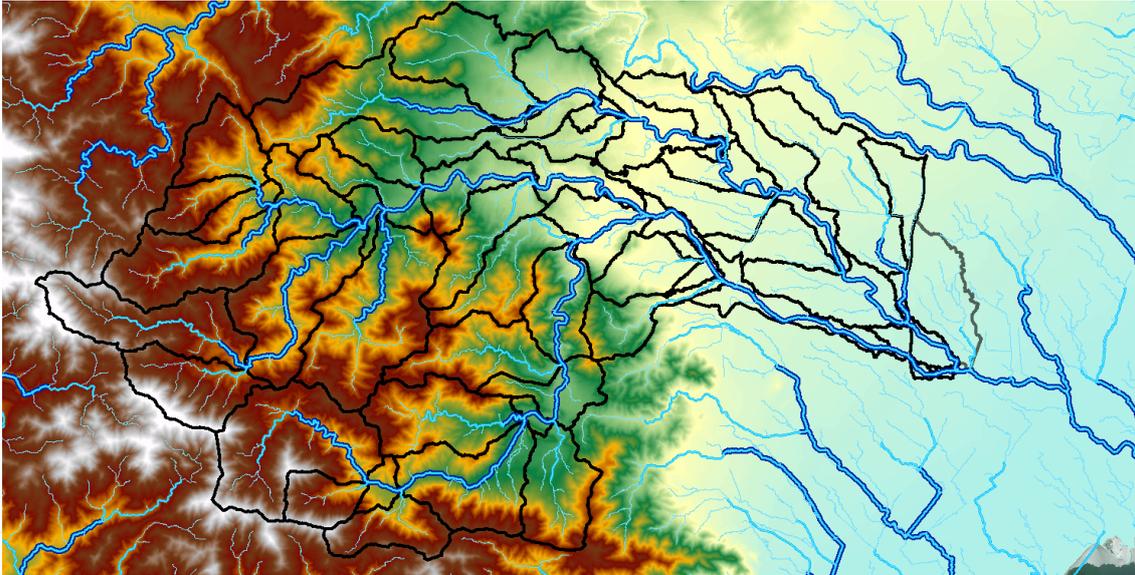
La cartografía de partida para realizar el análisis de cuencas y red de drenaje ha sido el Modelo Digital del Terreno (MDT) de malla de 5x5 m del proyecto LiDAR (Laser Imaging Detection and Ranging) del año 2009 disponible en la Generalitat Valenciana.



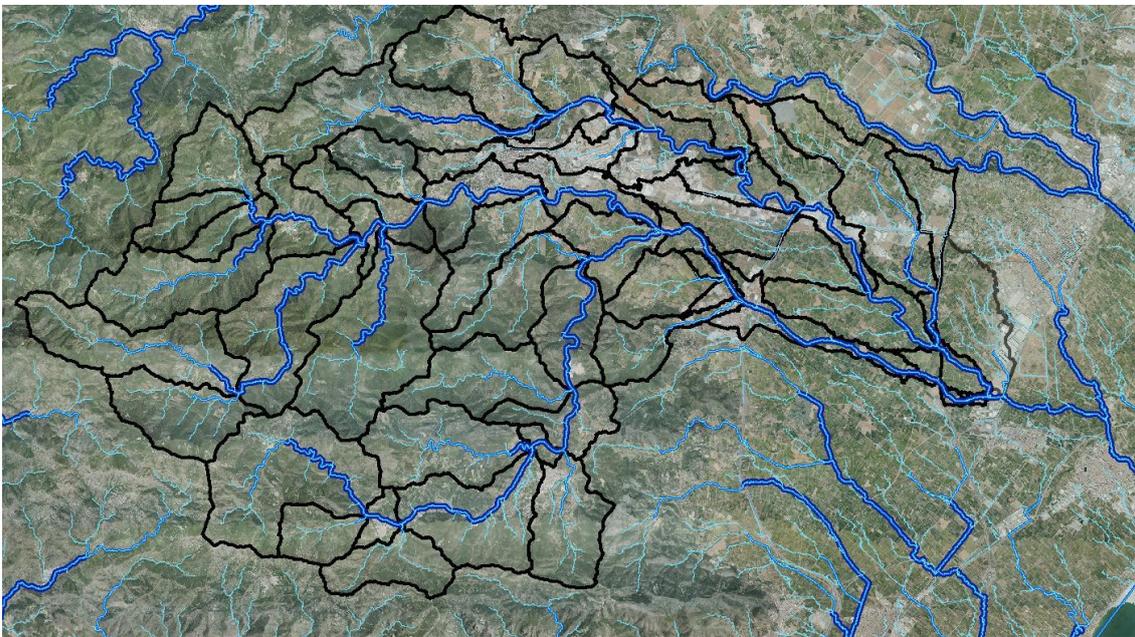
Cartografía LiDAR de malla 5x5 m (leyenda en metros). Año 2009.

Los geoprosesos aplicados a la cartografía LIDAR han sido: corrección de sumideros o puntos bajos de la cartografía de origen; cálculo de las direcciones de flujo o de drenaje; cálculo de acumulación de flujo de cada celda; y definición de las cuencas vertientes y de la red de drenaje.

Los resultados de delimitación de cuencas y red de drenaje se exponen en las siguientes figuras:



Cuencas hidrográficas y red de drenaje calculadas sobre modelo digital de elevaciones (leyenda en metros).

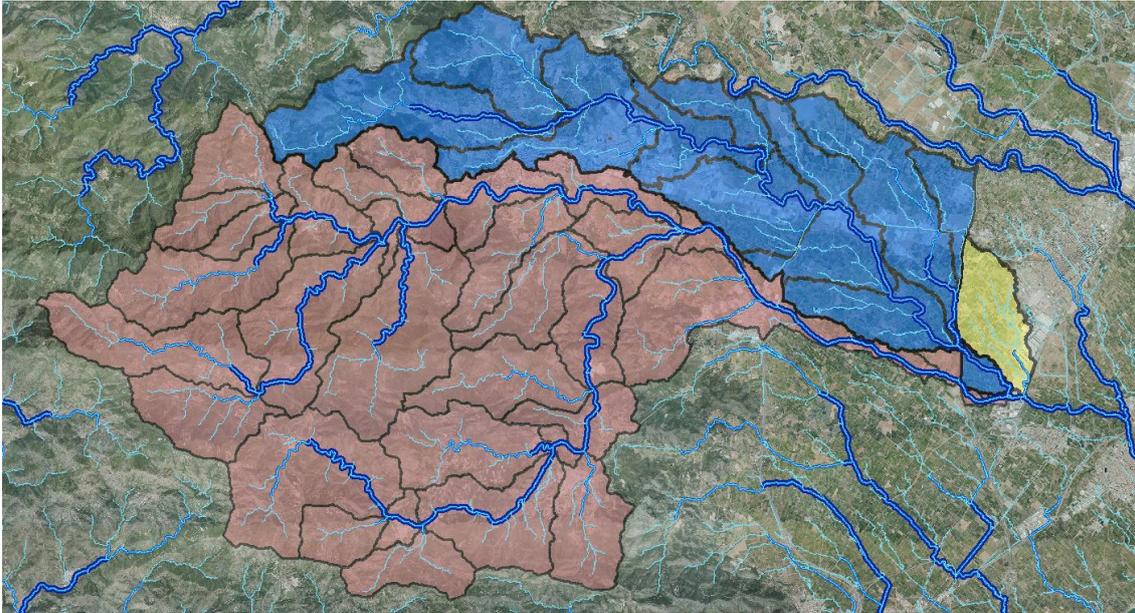


Cuencas hidrográficas y red de drenaje calculadas sobre Ortofoto de Máxima Actualidad.

Las cuencas hidrológicas que se han estudiado se corresponden con todos los cauces o barrancos que son limítrofes o que desaguan en el sector UHI-8 de Villarreal: río Seco/Sonella, barranco Ràtils y barranco Esbarzers.

Todos ellos se han considerado desde su nacimiento hasta el punto de desagüe situado en el sector que nos ocupa.

Los datos de las cuencas que se han obtenido para la posterior determinación de los caudales punta mediante un método hidrológico semidistribuido son: área de la cuenca hidrográfica, longitud del recorrido principal, cota del punto más alto (Z), cota del punto de desagüe (z) y pendiente media del recorrido principal (J).



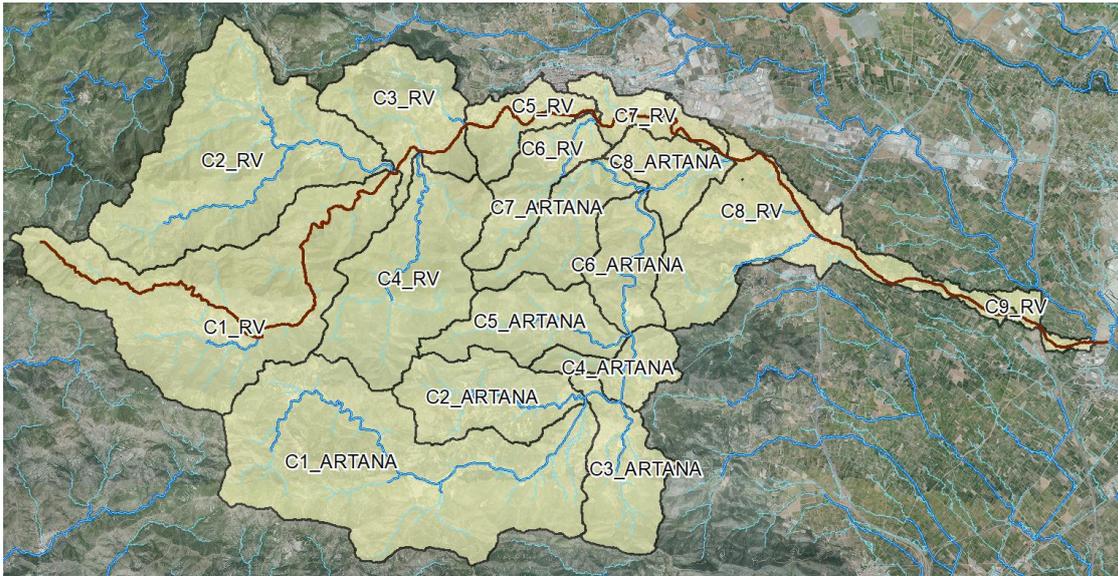
Cuencas hidrográficas correspondientes al Río Seco/Sonella (rojo), al barranco Ràtils (azul) y al barranco Esbarzers (amarillo) sobre Ortofoto de Máxima Actualidad.

Cuenca Área (m2) Longitud (m) Z (m) z (m) J (m/m)

C1_RV	22.450.075	14.096	752,31	229,35	0,037
C2_RV	19.850.137	8.931	578,85	229,35	0,039
C3_RV	7.414.744	4.740	229,35	199,63	0,006
C4_RV	12.086.659	6.736	475,63	214,38	0,039
C5_RV	3.600.703	3.957	199,63	153,14	0,012
C6_RV	4.753.653	5.695	579,22	153,26	0,075
C7_RV	2.992.297	5.323	189,61	109,64	0,015
C8_RV	12.323.559	9.914	248,93	39,39	0,021
C9_RV	1.108.475	2.249	39,39	27,28	0,005
C1_ARTANA	26.458.175	13.150	641,00	231,17	0,031
C2_ARTANA	6.897.231	5.755	473,86	231,17	0,042
C3_ARTANA	5.972.753	3.720	396,04	219,71	0,047
C4_ARTANA	3.249.956	1.809	219,71	197,07	0,013
C5_ARTANA	6.084.250	5.770	457,31	197,07	0,045
C6_ARTANA	4.533.638	4.794	197,07	134,85	0,013
C7_ARTANA	5.140.597	6.137	411,45	134,85	0,045
C8_ARTANA	3.722.659	3.334	134,85	109,60	0,008

Cuencas Río Seco/Sonella

Área total (m2)	Longitud cauce principal (m)	Z (m)	z (m)	J (m/m)
148.639.562	38.659	765,88	27,28	0,019



Identificación de cuencas hidrológicas. Río Seco/Sonella.

Barranco Ràtils

Cuenca Área (m²) Longitud (m) Z (m) z (m) J (m/m)

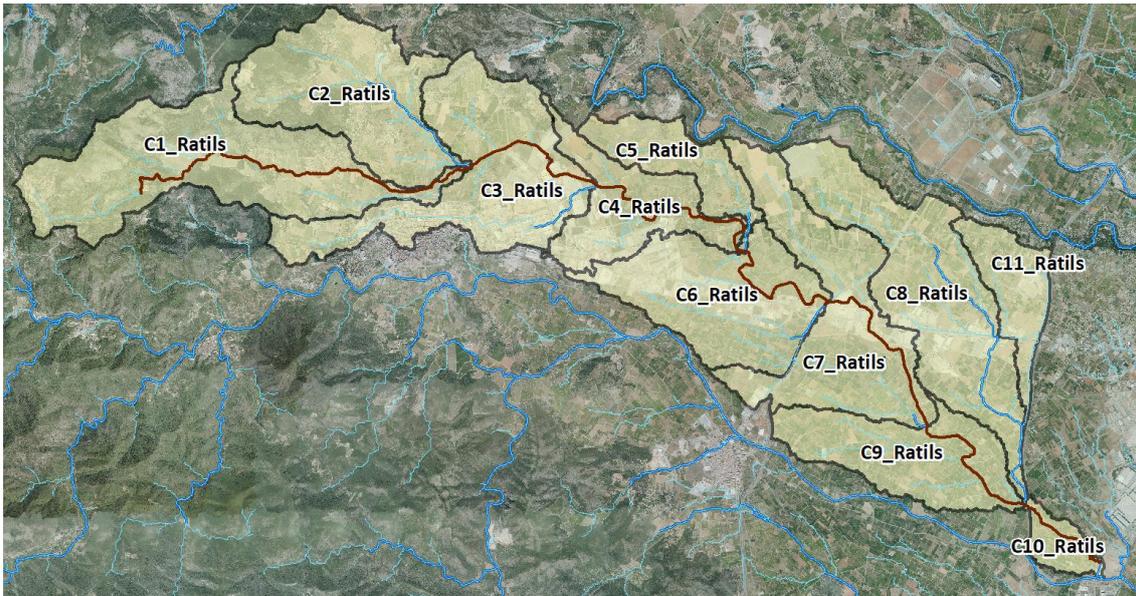
C1_Ratils	10.543.809	10.308	545,17	161,25	0,037
C2_Ratils	7.485.388	4.841	283,65	161,25	0,025
C3_Ratils	8.812.919	6.551	276,22	133,09	0,022
C4_Ratils	4.263.541	4.171	133,09	98,24	0,008
C5_Ratils	2.804.575	4.841	145,09	98,24	0,010
C6_Ratils	6.990.131	5.478	161,08	82,19	0,014
C7_Ratils	7.969.713	7.515	127,10	56,84	0,009
C8_Ratils	9.090.494	9.968	118,00	41,00	0,008
C9_Ratils	5.339.378	5.520	88,08	41,00	0,009
C10_Ratils	1.080.578	2.439	41,00	27,29	0,006
C11_Ratils	2.538.803	6.789	90,05	41,00	0,007

Características hidromorfológicas de las cuencas hidrológicas del barranco Ràtils.

Área total (m²) Longitud cauce principal (m) Z (m) z (m) J (m/m)

66.919.328 27.520 316,30 31,95 0,010

Características hidromorfológicas principales del barranco Ràtils.



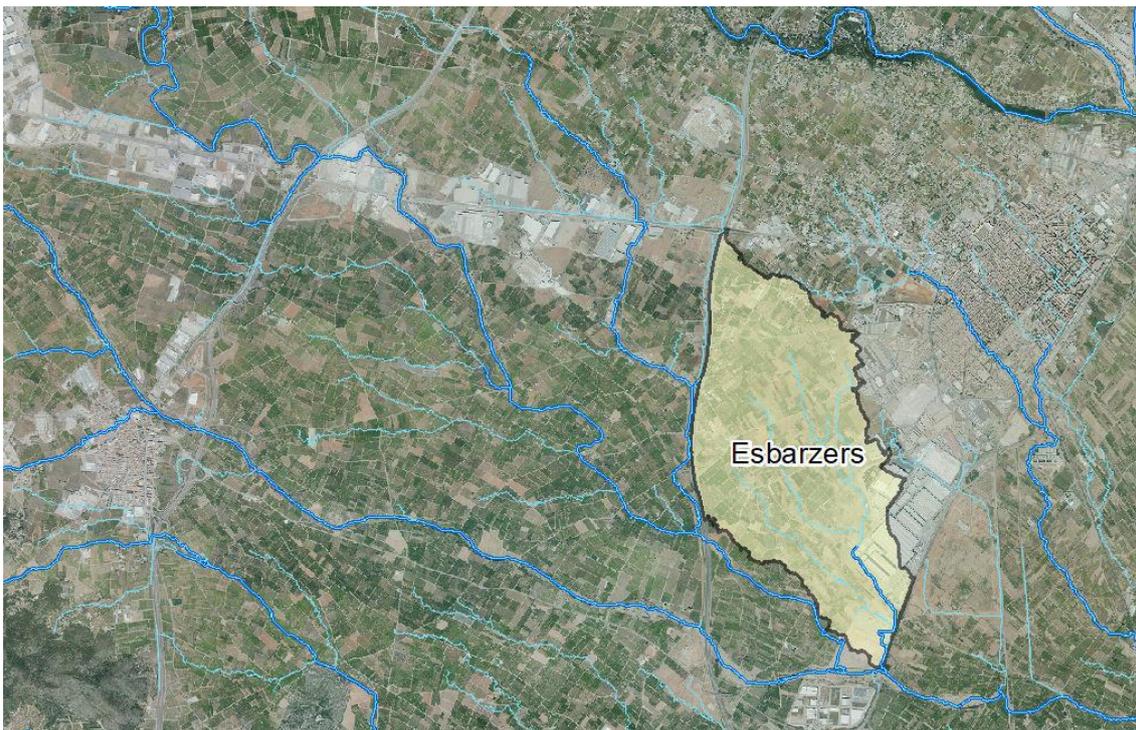
Identificación de cuencas hidrológicas. Barranco Ràtils.

Barranco Esbarzers

Cuenca Área (m²) Longitud (m) Z (m) z (m) J (m/m)

4.904.128 4.339 63,10 30,96 0,007

Características hidromorfológicas principales del barranco Esbarzers.



Identificación de cuenca hidrológicas. Barranco Esbarzers.

A.1.2.1.3.4. Período de Retorno.

El período de retorno es el período de tiempo expresado en años que representa el período medio entre ocurrencias de eventos de magnitud superior al cuantil correspondiente.

La probabilidad de que en un año se produzca un caudal máximo superior al de período de retorno T viene dada por la siguiente expresión:

$$(Q > Q_T) = 1/T$$

Los períodos de retorno de estudio para los escenarios de simulación hidrológica e hidráulica se han seleccionado a partir de las normativas de aplicación en los estudios de inundabilidad de una parcela: Reglamento del Dominio Público Hidráulico en el caso de afección a cauces (ámbito estatal) y Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) (ámbito autonómico).

Atendiendo a las citadas normativas, y según las restricciones que se tienen que cumplir en cuanto al análisis de inundabilidad: peligrosidad de inundación, zona de flujo preferente, afección al régimen de corrientes y afección a terceros se plantean los períodos de retorno de estudio.

En el marco de la comunidad autónoma, la normativa del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), en el Título II. De la peligrosidad y del riesgo de inundación en el artículo 8. Niveles de peligrosidad de inundación, establece los distintos niveles de peligrosidad y sus períodos de retorno asociados.

En el ámbito normativo estatal, las actuaciones que se encuentren en Zona de Flujo Preferente están reguladas por lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, destacando el siguiente epígrafe:

Artículo 9. Epígrafe 4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento.

Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

En definitiva, para cumplir con lo expuesto en las normativas de aplicación sobre el estudio, los períodos de retorno que se emplean para plantear los distintos escenarios son 25, 100 y 500 años.

A.1.2.1.3.5. Umbral de escorrentía y número de curva.

El cálculo de la precipitación neta o del volumen de agua que genera escorrentía superficial es el resultado de descontar al volumen total de la precipitación aquella agua que es interceptada por la vegetación, almacenada en superficie e infiltrada en el suelo, siendo despreciables en la modelación de avenidas las pérdidas por evaporación y evapotranspiración.

La normativa española 5.2 – IC de drenaje en carreteras basa la determinación del porcentaje de agua susceptible de generar escorrentía superficial en el cálculo del coeficiente de escorrentía del modelo empírico de infiltración del Soil Conservation Service (SCS).

Este modelo está implementado en el programa HEC-HMS y depende de un solo parámetro, el umbral de escorrentía (P_0), que tiene en consideración aspectos como el uso del suelo, el grupo hidrológico del suelo y la pendiente media del terreno.

Cabe destacar que la formulación original del SCS fue desarrollada a partir de un parámetro distinto, el número de curva (CN), que está relacionado biunívocamente con el umbral de escorrentía mediante la siguiente expresión:

$$CN = 5080 / P_0 + 50,8$$

El modelo hidrológico planteado, que se resuelve mediante el programa HEC-HMS, emplea el modelo de infiltración del SCS y el parámetro a introducir es el número de curva (CN).

En consecuencia, en primer lugar, se determina el umbral de escorrentía según la normativa española 5.2 – IC de drenaje en carreteras y posteriormente se calculan los números de curva correspondientes.

El umbral de escorrentía P_0 representa la precipitación mínima que debe caer sobre la cuenca para que se inicie la generación de escorrentía, se determina mediante la siguiente expresión:

$$P_0 = P_{0i} \cdot \beta$$

Donde:

P_0 (mm) es el umbral de escorrentía

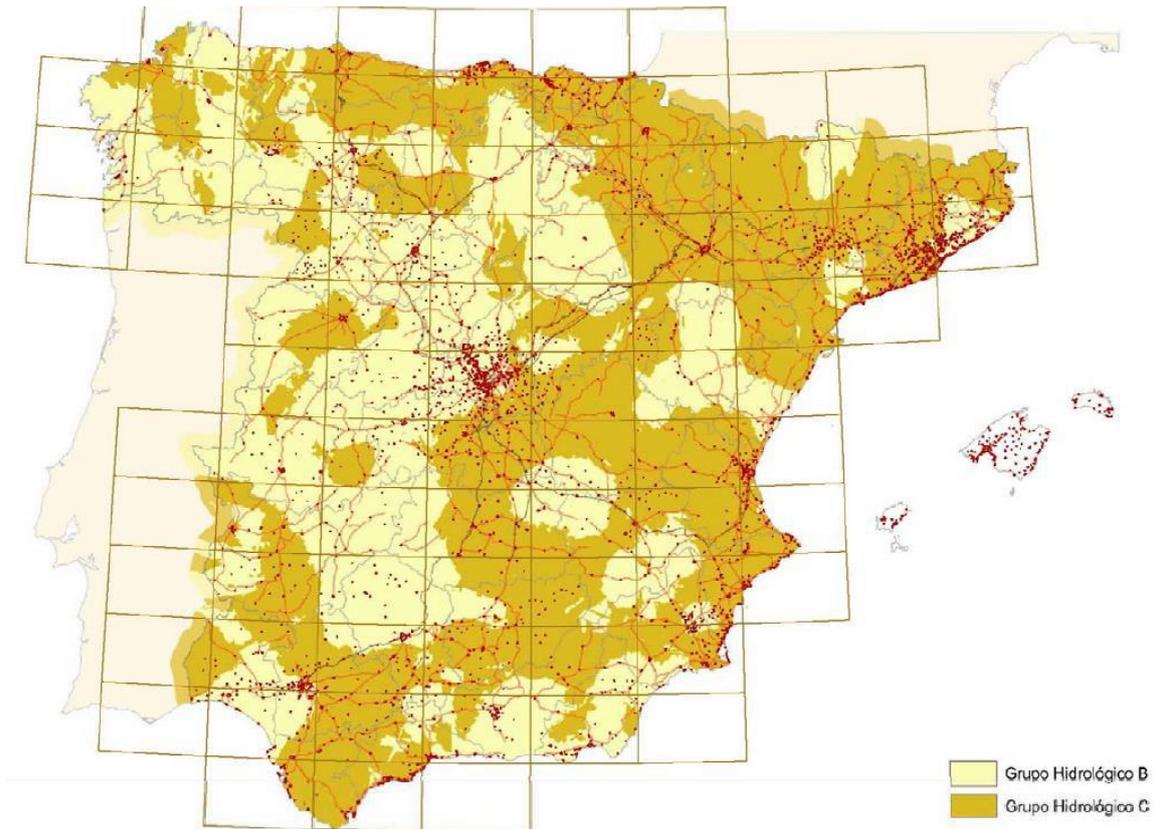
i (mm) es el valor inicial del umbral de escorrentía

β (adimensional) es el coeficiente corrector del umbral de escorrentía

El valor inicial del umbral de escorrentía se ha obtenido como un valor medio ponderado (según área, uso del suelo y pendiente) para cada una de las subcuencas discretizadas en los tres cauces de estudio.

La asignación de P_{0i} a cada subcuenca requiere definir el grupo hidrológico y la distribución de usos del suelo de cada una de ellas.

Los grupos hidrológicos de suelo de las cuencas se han determinado según el siguiente mapa de la norma 5.2-IC de drenaje de carreteras.



Mapas de grupos hidrológicos del suelo. Figura 2.7 de la Norma 5.2-IC.

En las cuencas afectadas el grupo hidrológico de suelo es grupo B en toda la superficie.

Grupo	Infiltración (cuando están muy húmedos)	Potencia	Textura	Drenaje
A	Rápida	Grande	Arenosa Areno-limosa	Perfecto
B	Moderada	Media a grande	Franco-arenosa Franca Franco-arcillosa-arenosa Franco-limosa	Bueno a moderado
C	Lenta	Media a pequeña	Franco-arcillosa Franco-arcillo-limosa Arcillo-arenosa	Imperfecto
D	Muy lenta	Pequeño (litosuelo) u horizontes de arcilla	Arcillosa	Pobre o muy pobre

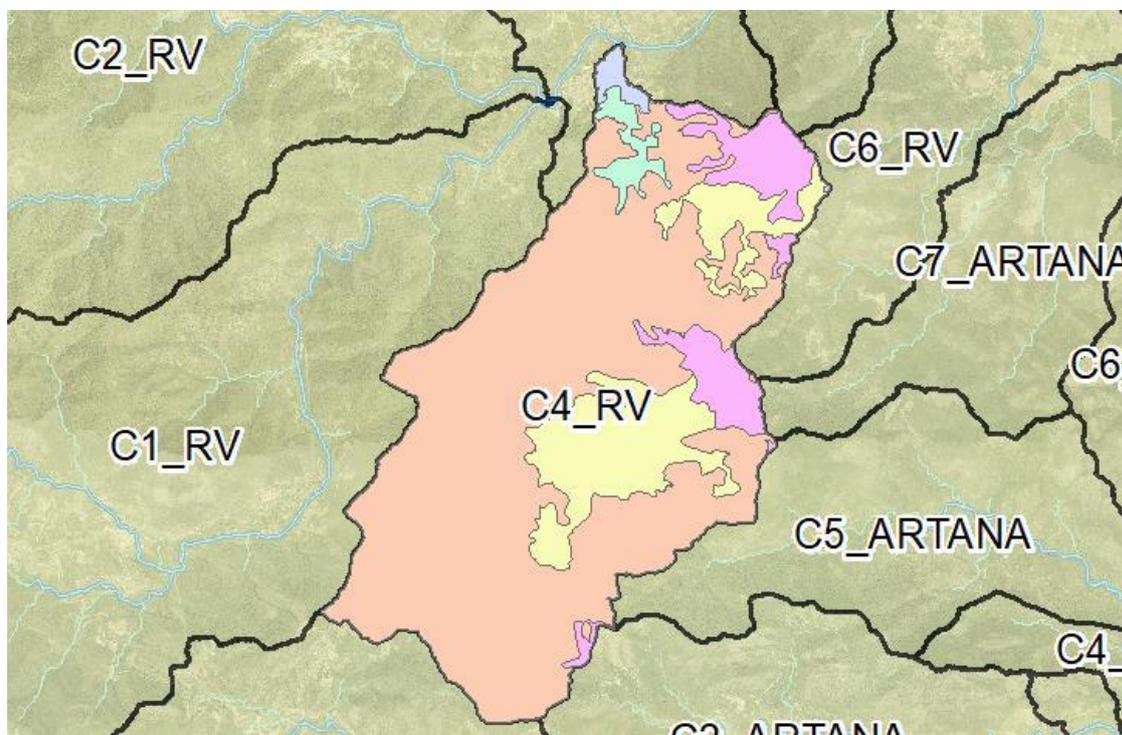
Nota: Los terrenos con nivel freático alto se incluirán en el Grupo D.

Grupos hidrológicos de suelo a efectos de la determinación del valor inicial del umbral de escorrentía.

Por su parte, los usos del suelo se definen a partir del nivel 3 de la cartografía del proyecto CORINE Land Cover del año 2012 de usos del suelo en España disponible en el Instituto Geográfico Nacional.

Esta cartografía se ha supervisado y contrastado con la ortofoto actual.

A modo ilustrativo, se muestra en la siguiente figura los usos del suelo presentes en la cuenca hidrológica 4 del Río Veo.



Usos del suelo Nivel 3 cartografía CORINE LandCover en Cuenca 4 del Río Veo. Año 2012.

- Bosque de coníferas
- Matorral boscoso de transición
- Pastizales naturales
- Redes viarias, ferroviarias y terrenos asociados
- Terrenos agrícolas, con importante vegetación natural

Leyenda de usos del suelo Nivel 3 cartografía CORINE LandCover en Cuenca 4 del Río Veo. Año 2012.

Una vez identificados los usos del suelo, se calcula el área correspondiente a cada uno de ellos y las pendientes medias por subcuenca, presentando la mayoría de ellas pendientes menores del 3%.

Posteriormente, se ha asignado para cada uso del suelo el correspondiente valor inicial del umbral de escorrentía $P0i$ (mm) según la tabla 2.3 de la norma 5.2-IC de drenaje superficial y se ha calculado el valor medio ponderado para cada subcuenca de estudio.

A.1.2.1.4. Climatología.

En Vila-real se da un clima con temperaturas moderadas durante todo el año, muy raramente por debajo de los 0° C, y un régimen hídrico seco, acorde con el resto de la comarca, y con una distribución regular de días con precipitaciones a lo largo del año, a excepción de los meses de verano en que estos son escasos.

Se trata de un clima mediterráneo con máximos pluviométricos en otoño y primavera y máximo de temperatura estival coincidiendo con mínimo pluviométrico muy acusado (GAUSSEN, 1955).

Según el índice de EMBERGER (1932) nos encontramos en un bioclima mediterráneo templado.

Para el presente estudio climático se ha contado con los datos de la estación de primer orden del Instituto Nacional de Meteorología de Almassora (Lat. 39° 57' N Long 0° 03' W Alt 31 m.), registrados entre 1961-90.

Los datos climáticos se han obtenido de la publicación "*Atlas Climático de la Comunidad Valenciana*" (PEREZ CUEVA, A.J. 1994) editado por la COPUT - Generalitat Valenciana. Esta estación se considera más representativa de las condiciones en nuestra zona de estudio que la de Vila-real - Perona, situada a 70 m.s.n.m.

La temperatura media anual es de 16,5°C, siendo julio y agosto los meses más calurosos con medias de 24,0 °C y 24,2 °C respectivamente, y con temperatura media de las máximas absolutas en estos meses en torno a los 38°C.

El mes más frío es enero con media de 9,9 °C y con temperatura media de las mínimas absolutas de -4'4 °C y -2'2 °C en los meses de enero y febrero respectivamente.

La temperatura media de las mínimas está todo el año por encima de los 0 °C, siendo enero y febrero los meses más fríos con 4,9 °C y 5,5 °C respectivamente.

La amplitud térmica anual media, calculada por la diferencia de las medias del mes más cálido y del mes más frío, es de 14,3 °C.

La amplitud térmica anual extrema, diferencia entre la temperatura media de las máximas del mes más cálido y la media de las mínimas del mes más frío, es de 23,7 °C.

Estos valores indican que es un clima moderado sometido a influencia marina que suaviza los cambios de temperatura estacionales.

De los datos de temperaturas se deduce que hay un período de helada poco probable que comprende los meses de enero, febrero y marzo; y que el resto del año es período libre de heladas.

Los períodos de lluvias que se concentran en otoño e invierno.

En general, las precipitaciones experimentan concentraciones temporales muy importantes y son relativamente frecuentes valores superiores a 70 mm/día.

En el análisis de crecidas, el objetivo más habitual consiste en la estimación de una avenida de diseño que permita tanto el dimensionado de estructuras hidráulicas como una adecuada planificación territorial de zonas inundables.

En España, se determina la avenida de diseño asociada a una probabilidad de superación.

El uso de métodos hidrometeorológicos en el cálculo de caudales asociados a una determinada probabilidad implica la necesidad de realizar un análisis estadístico de máximas lluvias.

Por lo tanto, se pretende caracterizar las precipitaciones extremas que se producen en las cuencas analizadas.

La caracterización consiste estimar los parámetros necesarios para definir las lluvias de proyecto, es decir, la distribución de las precipitaciones máximas diarias y las intensidades de lluvia.

El cálculo de las precipitaciones máximas diarias se ha realizado según la publicación de “Máximas lluvias diarias en la España Peninsular” del año 1999 y que fue elaborado por el Centro de Estudios Hidrográficos del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX) y la Dirección Técnica de la Dirección General de Carreteras, ambos pertenecientes al Ministerio de Fomento.

La finalidad de la mencionada publicación es la de presentar un método operativo que de una manera fiable nos proporcione un valor de “Máximas Lluvias en la España Peninsular” que sirva de base de partida para el cálculo de los caudales punta que circulan por los cauces y/o barrancos existentes, supliendo así la ausencia de aforos en los mismos.

La precipitación diaria máxima para el periodo de retorno deseado PT se obtiene a partir el producto del factor de amplificación KT (que depende del periodo de retorno T y del coeficiente de variación CV) y del valor medio de la máxima precipitación diaria anual.

$$Pd = P \cdot KT$$

Donde:

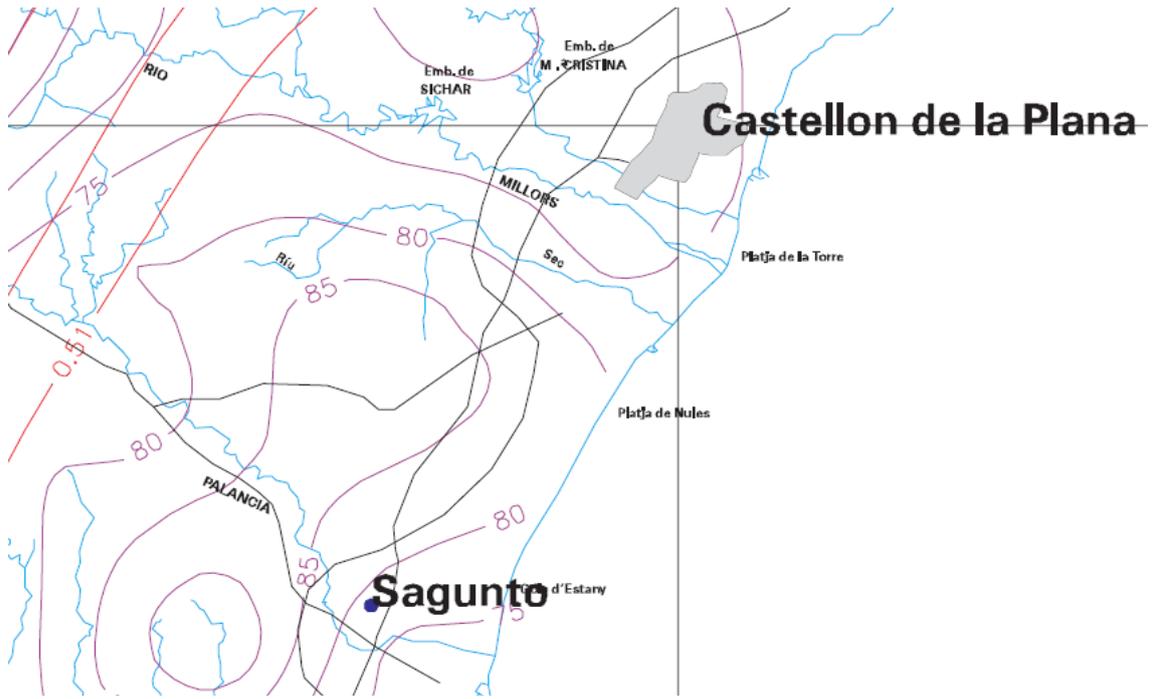
Pd : valor de la máxima precipitación diaria (mm)

P : valor medio de las precipitaciones máximas diarias anuales (mm)

KT : factor de amplificación o cuantil regional (adimensional)

La misma publicación ofrece mapas de isolíneas de toda la España peninsular para obtención del coeficiente de variación **CV** y del valor medio de la precipitación máxima diaria.

En el ámbito del cauce del Río Seco el valor es de **0,52** para el coeficiente de variación y de **77 mm** para el valor medio de las precipitaciones máximas diarias anuales.



Mapa de isolíneas de la máxima precipitación diaria media P y del valor regional del coeficiente de variación Cv.

Por su parte, el factor de amplificación KT se obtiene según la tabla 7.1 de la publicación de *Máximas luvias en la España Peninsular* a partir del periodo de retorno T y del coeficiente de variación CV.

C _v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.935	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860

Factor de amplificación K_r. Máximas lluvias diarias en la España Peninsular.

Conocidos el factor de amplificación KT y la media de las precipitaciones diarias máximas anuales, se obtiene la máxima precipitación diaria para diversos períodos de retorno (años).

25100500

C_v 0,52 0,52 0,52
 K_T 2,098 2,861 3,860
 P_{media}(mm) 77 77 77
 P_d (mm) 161,55 220,30 297,22
 Período de retorno

Máximas precipitaciones diarias de diseño (mm) para distintos períodos de retorno.

La precipitación anual media (460 mm) indica condiciones ombroclimáticas secas (RIVAS- MARTINEZ, 1981), al igual que en el resto de la comarca.

Se observa una distribución de las precipitaciones típica de zonas mediterráneas, con precipitaciones máximas en otoño (84,6 mm. en octubre) y la aparición de otro máximo de menor magnitud en primavera (42,9 mm. en abril).

El mínimo de precipitaciones, muy acusado, se presenta en el mes de julio (10,3 mm), y coincide con el valor más alto de la ETP (145 mm).

Se observa que el número de días de lluvia es bajo y constante para todos los meses del año, con un descenso notable en los meses de verano.

Las precipitaciones en forma de nieve son muy raras en invierno (Datos de la Estación de Castellón de la publicación "*Agroclimatología de España*", Cuadernos del INIA nº 7 de ELIAS CASTILLO et al. 1977).

En forma de granizo son poco probables, con una media anual de 0,9 días.

Por lo que respecta a los valores extremos de las precipitaciones en Almassora se estiman, en función de diferentes períodos de retorno, las precipitaciones máximas en 24 horas siguientes.

PRECIPITACIONES MÁXIMAS EN 24 HORAS							
PERIODO DE RETORNO (Años)	2	5	10	20	30	50	100
MÁXIMO PP. EN 24 H. (mm)	70,8	105,1	127,9	149,6	162,2	177,8	199,0

En el régimen local de vientos, al igual que en el resto de observatorios de la Comunidad Valenciana, se observa la dominancia de los vientos de componente W y E, que se alternan según las estaciones.

Se nota una mayor presencia de vientos del S, por la orientación de la costa, que altera el predominio estacional levante-poniente del régimen de brisas.

La velocidad media del viento está comprendida entre 13,1 y 18,3 km/h.

Las ráfagas extremas varían entre 27 km/h y los 105 km/h registrados con vientos del NW. Las ráfagas máximas son más frecuentes de componente Este y Sur, siendo de destacar también las ráfagas de oeste y WNW.

La clasificación climática de Gaussen nos habla de un Clima Mediterráneo, con máximos de temperatura estivales coincidiendo con mínimos pluviométricos muy acusados, y precipitaciones máximas en otoño y primavera. Según la clasificación de Thornthwaite, el clima es semiárido (D), sin exceso de agua (d), mesotérmico

(B₂) y con una concentración de la eficacia térmica en verano del 47'12 % (a).
 Fórmula climática: DdB₂a'.

Según la clasificación de Rivas-Martínez nos encontramos en el piso bioclimático Termomediterráneo (tm > 16 °C) y el Ombroclima es Seco (P= 460 mm./año), siendo las series de Oleo-Quercionrotundifoliae la vegetación climática.

FICHA HIDRICA DE ALMASSORA

Período: 1961-1990

Long. 0° 03' W

Lat. 39° 57' N

Alt. 31 m.s.n.m.

D d B₂ a'

	E N	FE	M A	A B	M A	JU	JU	AG	S E	O C	N O	DI	AÑ O
tm	9'9	10' 7	12' 1	14' 1	17' 3	20' 9	24' 0	24' 2	22' 1	18' 0	13' 4	10' 5	16' 5
P	28	25	30	43	41	21	10	32	58	85	42	45	46 0
ET P	21	24	37	51	81	11 3	14 5	13 6	10 3	67	35	23	83 6
DP H	+ 7	+ 1	-7	-8	- 40	- 92	- 13 5	- 10 4	- 45	+ 18	+7	+ 22	
R	54	55	48	40	0	0	0	0	0	18	25	47	
IR	7	1	-7	-8	- 40	0	0	0	0	18	7	22	
ET R	21	24	37	51	81	21	10	32	58	67	35	23	46 0
D	0	0	0	0	0	92	13 5	10 4	45	0	0	0	37 6
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Donde:

tm= temperatura media (°C); P= precipitación media (mm.); ETP= evapotranspiración potencial (mm.); DPH= déficit potencial de humedad (mm.); R= reserva de agua en el suelo (mm.); IR= variación de la reserva (mm.); ETR=

evapotranspiración real (mm.); D= déficit de agua; S= exceso de agua (mm.); DE= desagüe (mm.).

A.1.2.1.5. Edafología.

En el término municipal de Vila-real la mayor parte de los suelos son cultivados, situándose éstos sobre formaciones cuaternarias que dan lugar a llanuras con buenas condiciones para la agricultura

En la clasificación de los diversos tipos de suelos se ha seguido la taxonomía FAO utilizada en el Mapa de Suelos del Mundo de la FAO-UNESCO (1988).

En la determinación de la capacidad de uso agrario y la orientación de uso se utiliza el método de SÁNCHEZ et. al. 1984.

En el término municipal de Vila-real en su conjunto se definen cuatro unidades de suelo distintos, con las siguientes localizaciones.

- Fluvisol calcáreo (FLc): en los cursos de los ríos Mijares y Seco.
- Calcisol háplico (CLh): en los niveles de terrazas fluviales y en el abanico aluvial tipo deltaico del Mijares y Seco.
- Calcisalpétrico (CLp): en el manto aluvial encostrado del Pleistoceno inferior, que ocupa gran parte de la zona occidental del término.
- Cambisol crómico (CMx): en los mantos de arroyada y arcillas rojas del Pleistoceno superior, que ocupan la mayor parte del término municipal.

En la zona de estudio, los suelos se clasifican como Cambisol crómico (CMx), cuyas características principales se exponen a continuación.

Los cambisoles son suelos que tienen un horizonte B cámbico y ningún otro horizonte de diagnóstico, más que un horizonte A ócrico o úmbrico, un horizonte cálcico o un gípsico.

El horizonte cámbico es un horizonte de alteración que se diferencia de la roca madre por su mayor grado de alteración.

Esta alteración se caracteriza por una determinada estructura, una alteración incompleta de los minerales primarios y por una capacidad de cambio superior a $16 \text{ cmol}(+)\text{Kg}^{-1}$ de la fracción arcilla.

Los cambisoles de nuestra zona de estudio se clasifican como cambisol crómico (CMx). Éstos se caracterizan por el color, de pardo fuerte a rojo, del horizonte cámbico.

Esta coloración proviene de la disolución de los materiales calizos que formaron los relieves carbonatados litorales.

En estos suelos la capacidad portante es media, siendo el espesor del regolito mayor de 5 m y la permeabilidad alta. El espesor efectivo del suelo es 120-60 cm, la textura del suelo es poco equilibrada, sin una fracción dominante, la

pedregosidad es baja (0-40), el contenido en materia orgánica es 2-4 %, y presenta una estabilidad estructural media (15-30 % de agregados).

Estos suelos presentan un tipo de erosión laminar, siendo la pérdida de suelo, tanto la actual como la potencial, baja, del orden 0-7 Tm/Ha/año.

La capacidad de uso agrario de estos suelos es Muy Alta (Clase A), no teniendo ninguna limitación para su uso agrícola.

La orientación de uso es la agricultura intensiva, como se aprecia en el entorno al oeste del sector UHI-8.

En cuanto a las limitaciones para otros usos hay que destacar la vulnerabilidad de contaminación de las aguas subterráneas, dada su alta permeabilidad por porosidad.

A.1.2.1.6. Vegetación.

A.1.2.1.6.1. Introducción

La vegetación de un determinado territorio es el resultado de la interacción de factores como el clima, la geomorfología y las condiciones edáficas, a los que viene a sumarse la influencia humana, siendo ésta, en ocasiones, el factor que con más fuerza condiciona la estructura del paisaje vegetal.

Este es el caso del entorno del sector UHI-8, habitada desde antiguo y sometida a múltiples transformaciones a lo largo de la historia, en donde es difícil encontrar restos de lo que podríamos llamar vegetación primitiva.

La influencia humana en la zona se puede resumir en la urbanización para usos residenciales e industriales y la transformación de los terrenos naturales para el cultivo.

A.1.2.1.6.2. Vegetación potencial.

El término de Vila-real se halla enclavado en la región mediterránea occidental por lo que los restos de vegetación natural es típicamente mediterránea, adaptada a soporta déficits hídricos en una época estival.

Nos encontramos en la provincia corológica Catalano-Valenciana-Provenzal, dentro del sector Valenciano-Tarraconense (Rivas-Martínez y col. 1977), presentándose una vegetación termomediterránea muy homogénea.

La vegetación potencial climática en la zona corresponde a monte litoral, representado por el piso bioclimático termomediterráneo, y que ocupa una estrecha franja litoral que recorre toda la costa mediterránea de la península ibérica.

El índice de Emberger está comprendido, en la provincia de Castellón, entre 100 y 200 y las principales formaciones climatofílicas son la de carrascales litorales.

El monte litoral se caracteriza tiene como cabecera de la serie la asociación *Rubio longifoliae-Quercetunrotundifolia* con *Chamaerops humilis* (Palmito).

Se trata de bosques de carrascas con palmitos, en suelos calizos.

Esta formación sería la que ocuparía de manera general el territorio a la vista de las condiciones climáticas. Sin embargo, parte del término presenta condiciones edáficas que imposibilitarían la instalación de esta vegetación climática.

Hablamos entonces de la presencia de comunidades paraclimáticas permanentes que sustituirían a la vegetación clímax, al ser compatibles con la situación climática y capaces de soportar las particulares condiciones edáficas que se presentan.

En Vila-real, la vegetación primitiva contaría con dos tipos principales de vegetación edafófila: olmedas en la llanura aluvial; y comunidades de ríos y ramblas en los cauces fluviales.

En la llanura aluvial la vegetación primitiva estaba compuesta por extensas olmedas del O. *Populetalia albae* (As. *Hedero-Ulmetum minoris*), que se trata de un bosque denso y alto dominado por el olmo (*Ulmus minor*) y con un estrato arbustivo empobrecido pero, que presenta una gran abundancia de hiedra (*Hedera helix*).

En los cauces fluviales se daría una disposición zonal en bandas, condicionada por las propiedades de hidromorfismo del sustrato y la existencia de avenidas, presentando los tipos de vegetación una adaptación diferencial a estos factores. La vegetación primitiva en la zona serían bosques y matorrales caducifolios mesofíticos, esto es, saucedas y alamedas del O. *Populetalia albae* (Cl. *Quercus-Fagetea*).

A.1.2.1.6.3. *Vegetación actual.*

La tesela de la serie climática ha sido asiento de diversas culturas a lo largo de la historia que, atraídas por un clima muy favorable para la agricultura, han alterado enormemente el paisaje.

En la actualidad abundan los asentamientos humanos y los cultivos termófilos, cítricos, sobre todo, en las zonas colindantes.

Por esta razón la vegetación actual se aleja bastante de la vegetación potencial descrita en los diferentes sistemas naturales, los cuales han sufrido a lo largo del tiempo un intenso uso, que ha derivado en el desplazamiento de las comunidades vegetales originales por otras menos exigentes y capaces de soportar las nuevas condiciones.

La zona costera de la Comunidad Valenciana ha sufrido con el paso del tiempo una intensa transformación, consistente en la urbanización de amplias zonas para el desarrollo urbano, turístico o industrial, y en la transformación de las tierras para el cultivo.

En Vila-real, al estar su término localizado en el foco del desarrollo económico comarcal, formado por el triángulo Castellón – Villarreal - Burriana, existe una intensa urbanización del territorio y el resto, hasta la práctica totalidad del territorio, dedicado al cultivo de cítricos.

Por ello las únicas zonas en las que quedan restos de vegetación natural son los cauces fluviales.

En la zona de estudio, sector UHI-8 no existe en la actualidad ninguna vegetación ni campos de cultivo, aunque si en su lateral oeste, al otro lado del camí Cabeçol.

Dados los usos actuales del territorio esta vegetación ocupa, el oeste del sector UHI-8 y la mayor parte del término municipal, desplazando a las antiguas olmedas.

Se trata de una vegetación compuesta por diferentes comunidades nitrófilas y arvenses asociadas a la acción antropozoógena (Superclase *Chenopodio-Sclerenthea*), propia de campos de cultivo, de caminos y de zonas alteradas de los alrededores de los núcleos urbanos.

En concreto se dan comunidades de Cl. *Artemisieteavulgaris* y Cl. *Ruderi-Secalieta*.

De la primera se presentan la As. *Arundinidonacis-Calystegiumsepium* (cañaveral), comunidad escionitrófila dominada por hemicriptófitosescandentes, que se instalan en ecotopos cercanos a cursos de agua móviles y continuos, presentándose en los márgenes de los canales de riego; y As. *Inuloviscosae-Oryzopsietummiliaceae*, comunidad de cobertura elevada y talla variable, dominada por caméfitos gramínoles y hemicriptófitos y ocupa aquellos ecotopos alterados de campos de cultivo abandonados, borde de caminos y solares de los alrededores del núcleo urbano.

De la segunda clase se presenta la As. *Citro-Oxalidetum pes-caprae*, que es la asociación típica de los campos de cítricos, dominada por el taxon escionitrófilo *Oxalis pes-caprae*; diferentes asociaciones de Al. *Panico-Setarion*, vegetación arvense dominada principalmente por gramíneas heliófilas, en los campos de regadío y terrenos húmedos; y diferentes asociaciones de Al. *Hordeionleporini*, vegetación terofítica viaria, que se presentan en terrenos baldíos, yermos, campos de cultivo abandonados, y en general áreas moderadamente sometidas a la acción antropozoógena, situadas cerca de núcleos habitados.

Se puede concluir que la vegetación en la zona de estudio y su entorno está muy antropizada y tiene un escaso valor para la conservación.

A.1.2.1.7. Fauna.

El naranjal es un cultivo arbóreo que juega un gran papel en la conservación de las comunidades naturales de vertebrados, especialmente en el caso de la avifauna, constituyéndose en un sustituto de las áreas boscosas, al ser la

estructura de la vegetación y no tanto su composición, determinante en la selección del hábitat por parte de las aves.

Por este motivo, la descripción se centra en las comunidades de vertebrados, ya que por otro lado la fauna invertebrada carece de relevancia.

En los anfibios cabe citar la presencia de la Rana Común (*Rana perezi*), el Sapo Común (*Bufo bufo*), el Sapo Corredor (*Bufo calamita*), el Sapillo Moteado (*Pelodytes punctatus*) y el Sapo Partero (*Alytes obstetricans*).

Los reptiles presentan un mayor número de especies se encuentra en la zona a la Salamanesca Común (*Tarentolamauritanica*), la Lagartija Ibérica (*Podarcis hispanica*) y en menor número el Lagarto Ocelado (*Lacerta lepida*); así como a la Culebra Bastarda (*Malpolon monspessulanus*), la Culebra de Escalera (*Elaphes scalaris*) y la Culebra Viperina (*Natrix maura*) entre los ofidios.

La ornitocenosis del naranjal se presenta bastante diversa, con especies propias de medios forestales, junto con otras características de espacios más abiertos que frecuentan las lindes de los campos. Otro grupo importante son las especies ligadas a lugares habitados.

Destaca la abundancia de especies nidificantes muchas de las cuales residen durante todo el año los naranjales.

Estudios realizados en el naranjal saguntino (GIL-DELGADO, 1978) han llegado a cuantificar densidades de hasta 172,3 parejas por cada 10 Ha., uno de los valores más altos hallados en diferentes medios del estado español y similares a los de los bosques caducifolios centroeuropeos

La especie dominante es el Gorrión Común (*Passer domesticus*) seguido de cerca por el Verdellino (*Serinus serinus*) y el Mirlo Común (*Turdus merula*).

El Verderón Común (*Carduelis chloris*) y el Jilguero (*Carduelis carduelis*) completan la lista de las especies más abundantes. Otras especies nidificantes comunes son el Buitrón (*Cisticola juncidis*), el Triguero (*Miliaria calandra*), el Carbonero Común (*Parus major*), el Escribano Soteno (*Emberiza ciris*), el Ruiseñor Común (*Luscinia megarhynchos*), el Papamoscas Gris (*Muscicapra striata*), la Tórtola Común (*Streptopelia turtur*) y el Autillo (*Otus scops*).

Las construcciones humanas son utilizadas para nidificar por la Golondrina Común (*Hirundo rustica*), el Estornino Negro (*Sturnus unicolor*), la Abubilla (*Upupa epops*) y la Lechuza Común (*Tyto alba*).

Puede observarse que predominan las especies de micromamíferos: Ratón Moruno (*Mus spretus*), Rata Común (*Rattus norvegicus*) y la Rata Negra (*Rattus rattus*), todas ellas Roedores, junto con la Musaraña Común (*Crocidurarus sula*) y la Musarañita (*Suncus etruscus*) que pertenecen al Orden de los Insectívoros.

También de este Orden, pero menos abundante encontramos al Erizo Común (*Erinaceuseuropeus*).

Los Quirópteros también son abundantes, especialmente el Murciélago Común (*Pipistrelluspipistrellus*). Respecto a los Carnívoros puede constatarse la presencia de la Comadreja (*Mustela nivalis*).

A.1.2.1.8. Paisaje.

El paisaje es considerado como un recurso natural más, que forma parte de los aspectos sectoriales del medio.

En este apartado se describe y valora el territorio objeto de estudio desde el punto de vista de su calidad perceptual.

La definición de paisaje, al ser un término que integra conceptos de distintos campos de las artes y las ciencias, no es fácil y conlleva diferentes acepciones según predomine el componente estético, cultural o ecológico.

Una definición integradora, con bastante aceptación, fue acuñada por González Bernáldez, 1978, al definir los componentes perceptibles de un sistema natural como fenosistema, paisaje que se complementa con el criptosistema o componentes del sistema no perceptibles de difícil observación.

El medio natural no se hace paisaje hasta que el hombre lo percibe.

Para que se dé la percepción ha de existir una escena capaz de estimular al observador y el propio observador receptivo y sensibilizado ante esta visión.

De este modo, se consideran como elementos básicos de la percepción la propia escena, la visibilidad, el observador y la interpretación que este realice de la escena, es considerar el paisaje como "*la percepción plurisensorial de un sistema de relaciones ecológicas*" (Díaz Pineda et al., 1973).

La interpretación que realizan los individuos del paisaje está en función del grupo social al que pertenecen, de sus valores culturales, sus experiencias y aspiraciones... "*la imagen que se posee de un objeto es diferente según la edad, clase social, actividad y tiempo de residencia*" (Capel y Ortega, 1982).

El territorio del término de Vila-real en su conjunto se encuentra en la llanura de materiales cuaternarios que se extiende desde las sierras del Desert de les Palmes y Espadán hasta el mar, llanura partida en dos por el río Mijares, el cual supone el límite septentrional del término.

El relieve del término es completamente llano y formado por potentes depósitos de sedimentos cuaternarios arrastrados por los ríos Mijares y Seco.

Los suelos, de gran fertilidad, son tierras de regadío en su totalidad dedicadas al cultivo de cítricos principalmente.

Esta constituye la base sobre la que han actuado y actúan las diferentes fuerzas moldeadoras del paisaje, componentes abióticos como el agua y viento, y componentes bióticos como la vegetación y fundamentalmente el hombre.

Este paisaje ha estado en constante cambio, y más por la intervención del hombre, y lo que observamos no es más que un instante de su evolución.

El territorio estudiado ha estado habitado desde tiempos remotos lo que ha condicionado sus características actuales.

Los cambios en los tipos de cultivos y fundamentalmente en la densidad de población han sido decisivos en la configuración del paisaje actual *"la acción humana ha ido transformando el medio natural en otro modificado u ordenado, moldeándolo según su conveniencia a lo largo del tiempo histórico"* (George, 1986).

La zona de estudio, sector UHI-8, si bien se puede englobar en el típico paisaje de campos de cítricos reinante en la comarca y buena parte del litoral de la Comunidad Valenciana, cuenta con la particularidad de encontrarse colindante con el casco urbano actual, en la zona de proliferación de instalaciones industriales y actualmente sin ninguna vegetación ni elementos paisajísticos dignos de tener en cuenta.

Además, en un futuro próximo, independientemente del desarrollo del sector UHI-8, la zona estará más antropizada, con el desarrollo industrial previsto en los suelos ya programados en zonas próximas, por la construcción de la variante de la CV-20 Vila-real a Onda y por la ronda suroeste en fase de ejecución.

Por todo ello, se puede concluir que la calidad del paisaje en la zona afectada por el presente documento es baja, siendo su fragilidad también baja, incluso teniendo en cuenta que se trata de una zona con gran incidencia visual dada su localización.

Siguiendo las indicaciones del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 6 de marzo de 2018, *"informa que la reclasificación planteada por el sector UHI-8 presenta un punto crítico en su encuentro con el Riu Sec, que se tendrá que resolver según los criterios del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y que, desde la perspectiva del paisaje, se orientará a su incorporación a la Infraestructura Verde, evitando la conurbación con el municipio de Les Alquerías. El plan ha de definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 de la LOTUP.*

Se requiere que el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8 de Vila-real se acompañe de estudio de integración paisajística, y que se identifique y caracterice de la Infraestructura Verde."

El Estudio de Integración Paisajística que se adjunta justifica sobradamente estos extremos.

A.1.2.1.9. Características topográficas.

El sector es sensiblemente plano, con una ligera pendiente en sentido norte – sur, siendo el punto de cota más baja el vértice suroeste donde desembocará el proyectado canal.

A.1.2.2. USOS DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

A.1.2.2.1. Usos del suelo.

Los aprovechamientos agrícolas presentes en el ámbito del sector estaban destinados en su integridad al cultivo de cítricos, hoy día es un erial.

En la actualidad existe una instalación industrial, siendo suelo improductivo el resto del ámbito.

A.1.2.2.2. Infraestructuras existentes.

En el ámbito del sector existen determinadas infraestructuras de riego y edificaciones agrícolas, hoy sin uso, que deben demolerse en ejecución del plan parcial.

La carretera N-340 constituye el límite este del sector, que excluye la zona de dominio público de la misma, según información facilitada por el Ministerio de Fomento.

Al norte del sector, como se ha dicho, se localizará el enlace entre la Ronda Suroeste y la carretera N-340.

Esta actuación condiciona al sector UHI-8 y enlazará la carretera Nacional N340 con la carretera de Betxí-Onda, trasladando todo el tráfico que actualmente atraviesa el casco por dicha vía de circunvalación.

La disposición de URBAN INCENTIVES S.L., perteneciente al grupo PORCELANOSA, ha sido siempre de colaboración con las administraciones autonómica y estatal en aras a la ejecución de esta importante infraestructura.

No obstante, las diferencias de criterios entre ambas administraciones, básicamente en la solución del entronque de dicha ronda con la N340, bien en superficie a través de una rotonda o bien a distinto nivel, ha llevado a la situación actual en la que los terrenos están expropiados y el proyecto ejecutado, excepto en su tramo final, precisamente en el citado entronque.

Con este motivo la solución de accesibilidad del PP del sector UHI-8 es la utilización de la vía denominada camí Cabeçol que limita la actuación por el oeste, proveniente, de las actuales instalaciones de Porcelanosa, para cruzar posteriormente el cauce del Riu Sec, hasta el polígono industrial de Alqueries.

Esta solución está consultada con el Ayuntamiento de Vila-real y como se demuestra en el Estudio de Tráfico que acompaña la documentación aportada, es una solución suficiente para el escaso tráfico que la ampliación estratégica de las instalaciones de Porcelanosa, mediante la urbanización del sector UHI-8, supone.

No obstante, la empresa promotora se comprometerá, en la forma que la Administración estipule, a la prestación de la colaboración necesaria para la culminación de dicha infraestructura.

El camí Cabeçol constituye el límite oeste del sector y bajo el mismo discurren el emisario de la depuradora mancomunada de Vila-real y la conducción de bombeo de aguas residuales de Alquerías del Niño Perdido a dicha depuradora.

El río Sec, situado al sur del sector, dispone de un muro de protección en toda la longitud del ámbito próximo del plan parcial, encontrándose entre ambos a la parcela de dominio público hidráulico citada en apartados anteriores.

Por tanto, el límite del sector en esta linde se ajusta a los terrenos constituidos por el dominio público hidráulico que sobrepasan dicho muro de protección, hacia el norte, todo ello de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar

En el linde suroeste del sector se localiza una estación de bombeo, dependiente de la Entitat de Sanejament, que conduce las aguas residuales de Alquerías del Niño Perdido a la estación mancomunada de Vila-real, para su tratamiento.

Debe destacarse la presencia de una línea aérea de alta tensión de Red Eléctrica Española (REE) que afecta tangencialmente al sector en su límite oeste y una línea aérea de media tensión que atraviesa el sector en dirección norte-sur, cuyo tratamiento se realiza de forma consensuada con el titular de dicha línea REE, en el sentido de las limitaciones a la construcción que su existencia supone.

En el lateral este de forma paralela a la C-340 discurre una tubería enterrada de ENAGAS, que deberá ser protegida y o trasladada de trazado, según lo que informe dicha compañía suministradora.

A.1.2.2.3. Estructura de la propiedad del suelo.

La práctica totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del sector son propiedad de la empresa URBAN INCENTIVES, S.L.

A.1.2.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

El aprovechamiento del suelo, prácticamente exclusivo, era el de la explotación agrícola, con el monocultivo de cítricos, hoy totalmente abandonado por las expectativas industriales del área.

Por ello, y por su emplazamiento junto a las instalaciones actuales de la empresa promotora de la actuación, el aprovechamiento industrial de estos terrenos está plenamente justificado.

A.1.3. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

A.1.3.1. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

A.1.3.1.1. Planes de ordenación del territorio.

No existe ningún instrumento de ordenación del territorio, que afecte al sector, salvo en el aspecto de inundabilidad, PATRICOVA, que como ya se ha dicho se soluciona mediante la construcción de un canal de recogida de las aguas pluviales.

A.1.3.1.2. Planeamiento municipal.

El planeamiento municipal está constituido por el PG, aprobado, definitivamente en 23 de febrero de 1993, complementado con la homologación parcial modificativa que se tramita simultáneamente con este PP.

A.1.3.1.3. Relación con otros planes y programas relevantes.

De conformidad con el DA se deben tener en consideración:

ETCV. El Decreto 1/2011 por el que se aprobó la ETCV, entró en vigor el 20 de enero de 2011 y le resulta de aplicación al PP.

Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell. La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional en la Comunitat Valenciana. Las disposiciones contenidas en la Normativa Urbanística y en los demás documentos del PATRICOVA son de aplicación en todo el territorio de la Comunitat Valenciana.

Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana. Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Gobierno Valenciano; a las disposiciones contenidas en el mismo son de aplicación en todo el territorio de la Comunitat Valenciana.

Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, aprobado por Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell.

Planificación Hidrológica. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Plan de Movilidad Metropolitana Área de Castellón (PMoMe) y Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón, en fase de tramitación.

Planeamiento urbanístico del municipio, PG, ya reiterado anteriormente.

A continuación, se reproducen las fichas de planeamiento y gestión del sector, contenidas en el documento de homologación.

FICHA DE PLANEAMIENTO		UHI-8
Número de sector	8	
Denominación	UHI-8	
Clasificación del suelo	Urbanizable	
Área de reparto	Coincide con el sector	
Superficie	232.721,12 m2s	
Usos		
Usos globales	Industrial	in.1, in.2
	Almacén	al.1, al.2
Usos compatibles	Terciario	co.2, co.1, ho.1, of.2, rc
	Aparcamiento	ap
	Dotacional	do.1, do.2, do.3, do.4, do.5, do.6, do.8, do.9, do.11, do.13, do.14, do.15, do.17, do.18, do.19, do.20
	Usos incompatibles	Los restantes
Tipologías		
Tipología global	Bloque aislado	
Tipologías admitidas	Bloque exento	
	Manzana densa	
Edificabilidad		
Índice de edificabilidad bruta	0,5009 m2t/m2s	
Edificabilidad máxima	114.940,97 m2t	
Aprovechamiento		
Aprovechamiento tipo del área de reparto	0,5009 m2tl/m2s	
Aprovechamiento objetivo	114.940,97 m2tl	
Aprovechamiento patrimonializado	37.874,33 m2tl	
Aprovechamiento no patrimonializado	77.066,64 m2tl	
Aprovechamiento subjetivo	69.359,98 m2tl	
Excedente de aprovechamiento	7.706,66 m2tl	
Observaciones		
<p>Superficie computable SCS 229.469,94 m2s Para el cálculo de la superficie computable se han descontado de la superficie del sector los 3.251,18 m2s no computables como afección de la carretera nacional CN-340 Zonas verdes 22.804,29 (16.505,42 m2s de SVJ y 6.298,87 m2s de Areas de Juegos SVA) Viario SCV 23.526,33 m2s Aparcamiento en vía pública SCA 11.783,03 m2s Equipamiento Público: Red Primaria de Infraestructuras, CANAL 10.406,09m2</p>		

FICHA DE GESTIÓN		UHI-8	
Número de unidad de ejecución	Unidad única		
Denominación	UHI-8		
Clasificación del suelo	Urbanizable		
Área de reparto	Coincide con el sector		
Superficie m2s	Total	232.721,12 m2s	Superficie computable 229.469,94 m2s
<p>Edificabilidad total 114.940,97 m2t / Aprovechamiento Tipo 0,5009 m2t/m2s / Suelo urbano incluido en el sector 44.558,03 m2s / IEN suelo urbano 0,85 m2t/m2s / Edificabilidad patrimonializada del suelo urbano 37.874,33 m2t / Edificabilidad no patrimonializada 77.077,64 m2t / Aprovechamiento subjetivo 69.359,98 m2t / Excedente de aprovechamiento 7.706,66 m2t</p>			
Secuencia lógica de desarrollo			
<p>La programación de la unidad de ejecución se podrá producir en cualquier momento a partir de la aprobación del plan.</p>			
Condiciones de conexión e integración			
<p>Las redes de suministro de agua potable, electricidad y telecomunicación se conectarán con las del suelo industrial próximo.</p> <p>Las aguas pluviales verterán al canal proyectado para la recogida de las aguas pluviales de los barrancos de Ratils y Esbarcers.</p> <p>El nivel de calidad de las obras de urbanización será análogo al del suelo industrial próximo.</p>			
Condiciones de redelimitación			
<p>Las previstas en la LOTUP.</p>			
Otras condiciones			
<p>En el desarrollo del sector se tendrá en cuenta la existencia de suelo urbano, con aprovechamiento patrimonializado.</p> <p>La traída de energía eléctrica se realizará desde la subestación existente al lado este de la carretera nacional CN340</p>			

A.1.3.2. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Sin carácter exhaustivo, las normativas de aplicación mas importantes son las siguientes.

A.1.3.2.1. Normativa autonómica.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana.

La ya citada ETCV, Decreto 1/2011 por el que se aprobó la ETCV, entró en vigor el 20 de enero de 2011 y le resulta de aplicación al Plan.

Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell. La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional en la Comunitat Valenciana. Las disposiciones contenidas en la Normativa Urbanística y en los demás documentos del PATRICOVA son de aplicación en todo el territorio de la Comunitat Valenciana.

Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana. Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Gobierno Valenciano; a las disposiciones contenidas en el mismo son de aplicación en todo el territorio de la Comunitat Valenciana.

Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, aprobado por Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell.

Plan de Movilidad Metropolitana Área de Castellón (PMoMe) y Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón, en fase de tramitación.

A.1.3.2.2. Normativa estatal.

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Planificación Hidrológica. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

A.1.3.2.3. Normativa municipal.

Planeamiento urbanístico del municipio, Plan General Municipal de Ordenación Urbana vigente en el municipio, aprobado definitivamente por la CTU de fecha 25 de julio de 1994.

A.1.4. OBJETO DE LA PROPUESTA.

El objeto de la presente propuesta es integrar en la malla urbana consolidada del suelo industrial de Vila-real el sector UHI-8, por tratarse de una bolsa de suelo residual que constituye un enclave limitado por el norte con suelo urbanizado, en su mayor parte de PORCELANOSA, separado por la futura ronda suroeste de Vila-real, en fase de ejecución, por el sur por el riu Sec y sus zonas de dominio público hidráulico, por el este con la carretera nacional CN340 y por el oeste con el suelo agrícola, clasificado como no urbanizable en el PG.

La incorporación de esta bolsa de terrenos permitirá a PORCELANOSA un crecimiento, adecuado a sus necesidades, y la construcción de nuevas instalaciones que propicien el mantenimiento de su competitividad en el sector azulejero.

A.1.5. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS.

Las inversiones públicas más importantes que afectan al sector son la ejecución de la Ronda Suroeste y su enlace con la carretera N-340.

La Ronda Suroeste de Vila-real discurrirá exterior al sector, por su lado norte, sin afectar a su ordenación.

Esta actuación pública está proyectada por la administración autonómica.

Cruza la carretera nacional N-340, con lo que enlaza en todos los sentidos posibles de circulación, conduciendo a sendas rotondas en sus lados este y oeste, que dotan de accesibilidad a todos los sectores calificados.

El enlace fue proyectado por el urbanizador del sector UHI-7 (Ciudad de Transporte), de conformidad con la solución que se encuentra grafiada en el plan general vigente.

A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE: PP.

Respecto de la justificación del instrumento de ordenación y su adecuación a la LOTUP, nos remitimos al documento de Homologación Sectorial y Modificativa del Plan General, que se presenta junto con el presente documento, PP, para su tramitación conjunta, y cuyo contenido esencial es el siguiente:

- Justificación de la actuación.
- Creación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial.
- Establecimiento de las condiciones de conexión e integración del sector.
- Establecimiento del aprovechamiento tipo y de los criterios para su concreción, en su caso, en la fase de gestión.

La elección del instrumento de ordenación PP para determinar la ordenación estructural (en coherencia con el instrumento de Homologación) y para establecer la ordenación pormenorizada, responde a lo informado por el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, con arreglo al cual, en el primer borrador tramitado (PRI) *“ la proporción de suelo urbano no tiene suficiente entidad para la consideración del total del ámbito ordenado como urbanizado para la redacción de un PRI en el conjunto, máxime cuando el resto del suelo que no es urbano; es actualmente no urbanizable, todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.3 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”*, por ello se adopta la alternativa del desarrollo de un sector de suelo urbanizable, de acuerdo con los artículos 25 y 28 de la LOTUP, con lo cual se redacta el presente PP, sin perder de vista que la parte del suelo urbano del ámbito tiene el aprovechamiento patrimonializado y el nivel de cargas del sector se refiere a la parte clasificada como suelo no urbanizable.

Esta exigencia conlleva, en teoría, la previsión de mayores superficies dotacionales públicas de cesión, en comparación con la propuesta contenida en el PRI, inicialmente tramitado, aunque aquel documento ya previó un nivel dotacional equiparable al exigido por la LOTUP para el suelo urbanizable.

El artículo 40.1 de la LOTUP establece lo siguiente:

“Los planes parciales 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 esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

Por su parte, el artículo 117.3, establece que:

“En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando ésta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial o un plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.*
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.*
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.*

La presente actuación se formula en el contexto de un programa de actuación integrada que se pretende llevar a cabo mediante el régimen de gestión por propietarios.

De hecho, el propietario de la mayor parte de la superficie afectada del ámbito, es la mercantil URBAN INCENTIVES, S.L., del grupo PORCELANOSA, promotora de la actuación.

Resulta, por lo tanto, plenamente aplicable en este caso el citado artículo 117.3 de la LOTUP.

Como figura, de forma patente, en los planos sobre el estado actual que forman parte de este documento y se describe en la Memoria Informativa, el ámbito objeto de la presente actuación está perfectamente definido y diferenciado del suelo rural/agrícola de su entorno y por su naturaleza, que ya no es agrícola, constituyendo actualmente una explanada sin uso, delimitada por el cami Cabeçol en su lado oeste, la carretera nacional CN340 en su lado este, la futura ronda suroeste por su lado norte y el dominio público del riu Sec por el lado sur.

Sentado lo anterior, por otro lado, la clasificación del suelo aparece regulada como determinación de carácter estructural en los artículos 25 y siguientes de la LOTUP.

El suelo del Sector UHI-8, de suelo industrial de Vila-real, que se delimita con la presente actuación, queda clasificado, según los planos adjuntos, con carácter estructural, como Suelo Urbanizable, zonificado como Zona de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN), según la terminología establecida en los artículos 25.2.c), 27.a y b y Anexo IV.1.1.3 de la LOTUP, sin perjuicio del tratamiento diferenciado que se le debe dar al suelo urbano incluido en el ámbito.

El artículo 28 de la LOTUP establece que los instrumentos de planeamiento deben clasificar como “suelo urbanizable” los terrenos que zonifiquen como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana.

A.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL DOCUMENTO DE ALCANCE, DE TODOS LOS CONDICIONANTES IMPUESTOS POR LOS INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONSULTADAS CONFORME AL ARTICULO 54 DE LA LOTUP.

Como se ha expuesto con anterioridad, tras la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica del documento inicialmente planteado (PRI), se obtuvo el Documento de Alcance de fecha 05 de marzo de 2021, con una serie de condicionantes, entre los que se encuentran los que se desprenden de los informes de las Administraciones Públicas consultadas, conforme al artículo 53 de la LOTUP, que resultaron ser el punto de partida y justificación del presente Plan Parcial Preliminar, redactado de acuerdo con el artículo 54, para ser sometido posteriormente a otro periodo de participación pública y consultas, conforme al artículo 55, para la elaboración de la propuesta definitiva de plan y declaración ambiental y territorial estratégica, conforme al artículo 56.

Con este motivo, este apartado de la Memoria se estructura, en coherencia con el condicionado previo del artículo 54, a fin de justificar, de una forma ordenada, su cumplimiento, que se expone a continuación en resumen, sin perjuicio del posterior resultado del nuevo trámite de consultas del artículo 55, que generará la emisión de nuevos informes, con otros condicionantes, que esperamos coherentes con los informes ya emitidos y que se deberán incorporar, en su caso a este Plan Parcial para su aprobación definitiva.

A.2.2.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL DA.

Como ya se ha dicho con anterioridad, en fase de consultas, fueron emitidos los siguientes informes.

<i>Administración</i>	<i>Consulta</i>	<i>Contestación</i>
<i>ST URBANISMO</i>		<i>23/03/2017</i>
<i>SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PAISAJE)</i>	<i>10/04/2017</i>	<i>14/03/2018</i>
<i>AYTO DE LES ALQUERIES</i>	<i>11/04/2017</i>	

SDG CAMBIO CLIMATICO Y CALIDAD AMBIENTAL	11/04/2017	
ST AGRICULTURA DE CASTELLON	11/04/2017	
SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (ETCV)	11/04/2017	12/05/2017
CHJ	11/04/2017	13/04/2018
SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA)	11/04/2017	28/06/2018
M. DE FOMENTO - UNIDAD DE CARRETEAS EN CASTELLON	11/04/2017	16/01/2019
RED ELECTRICA ESPAÑOLA	20/04/2017	

Aunque ya se ha analizado en la memoria informativa, vamos a realizar un breve análisis de los informes contestados que serán objeto de justificación en los apartados correspondientes del presente PP.

ST URBANISMO

El 14 de marzo de 2017, el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón informa que la modificación puntual afecta a determinaciones de la ordenación estructural, por lo que los órganos sustantivo y ambiental serán autonómicos.

Se indica en esta fase del procedimiento que “desde el punto de vista estrictamente urbanístico, no parece adecuada la clasificación de suelo urbano que se establece en la documentación remitida. El suelo que se reclasifica no reúne los requisitos legales necesarios para su clasificación como suelo urbano. Por ello, parece que la clasificación que debería darse a este sector sería la de suelo urbanizable. [...] cuestión urbanística que puede no tener una incidencia ambiental directa.”

Este informe fue dado a conocer al Órgano Promotor en 2017 que le dio traslado a la mercantil que impulsa el presente documento, por lo que la documentación del presente PP ya está adaptada a la clasificación del suelo como urbanizable, sin perder de vista que existe una parte del sector clasificada como suelo urbano, cuyo aprovechamiento ya está patrimonializado y que por tanto no computa a los efectos de la demanda de dotaciones públicas del suelo urbanizable, sin perjuicio de que con la previsión del canal para la recogida de aguas pluviales como red primaria a cargo del sector se supera la demanda de dotaciones públicas establecidas por la LOTUP, 10% de zona verde y 5% de equipamientos.

Los parámetros del sector son los siguientes.

- 1. Superficie del sector.....232.721,12 m2s**
- 2. Afcción CN-340..... 3.251,18 m2s**
- 3. Superficie computable del sector (1-2).....229.469,94 m2s**

4. Superficie edificable.....	164.201,38 m2s
5. Índice de edificabilidad neta.....	0,70 m2t/m2s
6. Edificabilidad total (4x5).....	114.940,97 m2t
7. Índice de edificabilidad bruta (6/3).....	0,5009 m2t/m2s
8. Suelo urbano incluido en el sector.....	44.558,03 m2s
9. Suelo reclasificado (1 - 8).....	188.163,09 m2s
10. Índice de edificabilidad neta suelo urbano según PGOU...0,85 m2t/m2s	
11. Edificabilidad patrimonializada del suelo urbano (8 x 10)	37.874,33 m2t
12. Edificabilidad no patrimonializada, (6 - 11).....	77.066,64 m2t
13. Aprovechamiento subjetivo del sector, correspondiente al suelo reclasificado(0,9 x 12).....	69.359,98 m2t
14. Excedente de aprovechamiento (12 – 13).....	7.706,66 m2t
15. Zona Verde mínima(10% (3-8)).....	18.491,20 m2s
16. Zona Verde prevista en el plan parcial.....	22.804,29 m2s
(incluye 16.505,42 m2 de SVJ jardines y 6.298,87 m2 de SVA áreas de juego.	
17. Equipamiento Público mínimo (5% (3-8)).....	9.245,60 m2s
18. Equipamiento Público PQI1 previsto en el plan parcial....	10.406,09 m2s
29. Viario Público.....	35.309,36 m2s
(incluye 23.526,33 m2 de SCV viales y 11.783,03 m2 de SAV aparcamientos).	

Se aprecia en los apartados anteriores el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos exigidos por la LOTUP.

SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PAISAJE)

De conformidad con lo establecido en el art. 6 de la LOTUP, el paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo y, en concreto, en la planificación territorial y urbanística, actuando como criterio condicionante en la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la

gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales.

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 6 de marzo de 2018, informa que la reclasificación presenta un punto crítico en su encuentro con el RiuSec, que se tendrá que resolver según los criterios del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y que, desde la perspectiva del paisaje, se orientará a su incorporación a la Infraestructura Verde, evitando la conurbación con el municipio de Les Alquerías.

El plan ha de definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 de la LOTUP.

Se requiere que el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8 de Vila-real se acompañe de estudio de integración paisajística, y que se identifique y caracterice de la Infraestructura Verde.

Como, ya se ha dicho, y no pudo ser de otra manera, este informe se realizó con el PRI, inicialmente presentado y no con el presente PP, posteriormente redactado con motivo del informe de los servicios territoriales de urbanismo de Castellón de 23/03/2017, que considera que el suelo reclasificado debe considerarse suelo urbanizable.

En la ordenación del presente PP se excluye la parcela de dominio público entre el sector y el Riu Sec.

Se propone en el presente Plan Parcial, además de delimitar el sector excluyendo el dominio público hidráulico, definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 de la LOTUP, incorporando dicha franja de dominio público en la infraestructura verde del sector, conjuntamente con la zona verde prevista en el mismo, como red secundaria de dotaciones públicas.

Todo esto se justifica en el estudio de Integración Paisajística que se adjunta en esta fase como documento sectorial complementario, que además propone el establecimiento de una franja arbolada que minimice el impacto sobre el cauce público e impida la conurbación con el municipio de Les Alquerías.

Las determinaciones normativas que se desprenden del citado Estudio de Integración Paisajística forman parte de la normativa urbanística del presente Plan Parcial.

SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (ETCV)

La ETCV aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (DOCV nº6441 de 19/01/2011) es el instrumento marco de la ordenación del territorio en la Comunidad Valenciana, y según el artículo 15.3 de la LOTUP sus objetivos y principios son vinculantes, y se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de los Planes con incidencia en el territorio.

El Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 9 de mayo de 2017 informa que, de la ordenación propuesta, se presume, en principio, que no se derivarán efectos significativos en materia de ocupación racional y sostenible del suelo.

En la Versión Inicial de la Homologación del PRI deberá justificarse el cumplimiento del crecimiento máximo de suelo para actividades económicas determinado por las directrices 95 a 100 de la ETCV, referido al conjunto del término municipal; se analizarán los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollar en el planeamiento vigente, justificándose que la superficie de los mismos sumada a la del nuevo suelo industrial propuesto, resulta inferior al crecimiento máximo de 2.103.674 m²s para actividades económicas.

Este aspecto se justifica adecuadamente en el presente PP, reconociendo el Servicio de Ordenación del Territorio en su informe de fecha 9 de mayo de 2017 que, de la ordenación propuesta, se presume, en principio, que no se derivarán efectos significativos en materia de ocupación racional y sostenible del suelo.

En este sentido en el DA se establece que según la directriz 95.1 de la ETCV la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico, atenderá al índice de ocupación máximo del suelo para actividades económicas, regulado en la citada directriz y siguientes de la ETCV la aplicación de estas directrices al municipio de Vila-real determina un crecimiento máximo de suelo para actividades económicas de 2.103.674 m²s.

En este cómputo debe considerarse, además del nuevo suelo industrial propuesto, todos los suelos industriales y terciarios que estén pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal vigente.

El mismo DA establece en su apartado F2, Valoración de la alternativa planteada en el documento inicial estratégico, los siguientes razonamientos que vienen a apoyar el cumplimiento de las directrices de la ETCV.

Respecto a la magnitud de la actuación:

Según la directriz 95.1 de la ETCV la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico, atenderá al índice de ocupación máximo del suelo para actividades económicas, regulado en la citada directriz y siguientes de la ETCV.

La aplicación de estas directrices al municipio de Vila-real determina un crecimiento máximo de suelo para actividades económicas de 2.103.674 m²s.

En este cómputo debe considerarse, además del nuevo suelo industrial propuesto, todos los suelos industriales y terciarios que estén pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal vigente.

La adecuación a este límite de crecimiento no se justifica en la propuesta presentada.

Como figura al final de este apartado el vigente PG previó 278,79 ha (2.787.900 m2s) entre suelo urbanizable programado y no programado que con las homologaciones modificativas realizadas supone un total de 383,71 ha (383.710,00 m2) para los usos productivos, industrial y terciario.

Como vamos a ver a continuación la superficie de los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollar es de 59,56 ha (595.600,00 m2s).

La superficie de nuevo suelo industrial, cuya reclasificación se propone es de 188.163,09m2s.

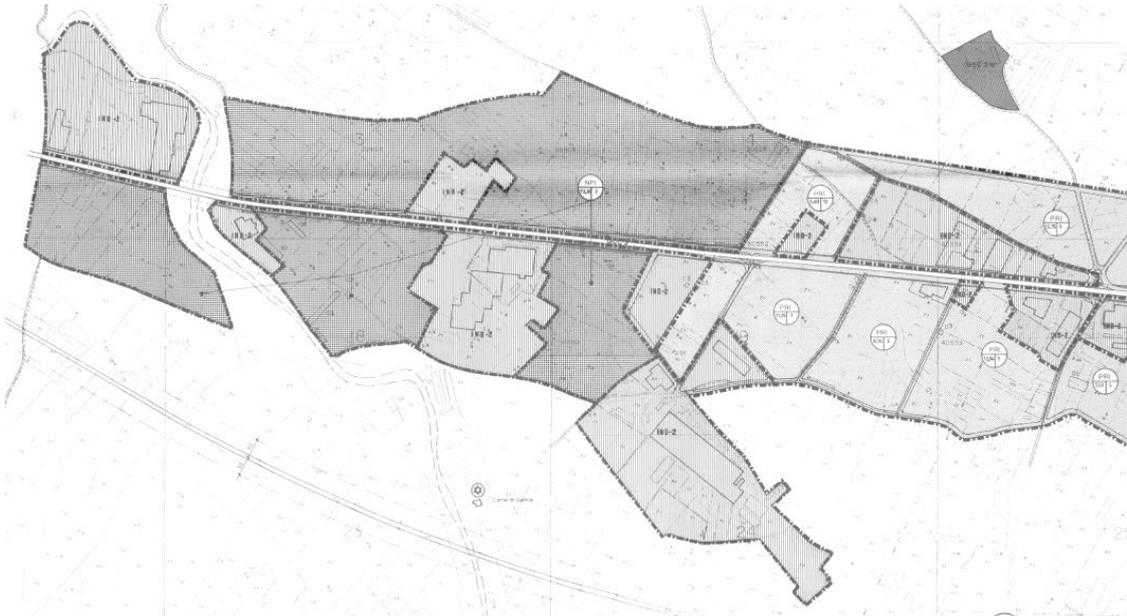
El suelo máximo sellable en Vila-real, según la ETCV, es de 2.103.674 m²s, a los que descontando los 595.600 m2s pendientes de sellar, resultan 1.508.074 m2s, cantidad superior, en 1.319.910,10 m2 al suelo cuya reclasificación se propone de 188.163,09 m2s, por lo que se cumplen las previsiones de crecimiento máximo de 2.103.674 m²s para actividades económicas previsto en la ETCV.

EN RESUMEN TENEMOS QUE SEGÚN EL PLAN EXISTEN LAS SIGUIENTES SUPERFICIES DE SUELO PRODUCTIVO, TERCIARIO O INDUSTRIAL.

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO.....	66,91 HA
INDUSTRIAL.....	211,88 HA
SNU HOMOLOGADO PP MIRALCAMP SUHI-M.....	6,40 HA
PLATAFORMA INTERMODAL.....	93,23 HA
CARRETERA DE ONDA.....	145,68 HA
<hr/>	
TOTAL.....	383,71 HA

ZONA OESTE DEL T.M. CARRETERA DE ONDA

Plan general



Ortofoto



Plan general



Ortofoto



ZONA SUR Y ESTE DEL T.M.

Plan general donde no aparece el sector homologado plataforma intermodal



Ortofoto donde ya se ve a la derecha de la n340 el sector homologado plataforma intermodal



Plan parcial europlataforma intermodal QUE INCLUYE EL ENLACE CON LA N-340, SEGÚN SOLUCIÓN DEL PLAN GENERAL, ACEPTADA POR EL Ministroio de Fomento



DATOS PLAN GENERAL

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (Art. 30 del R.P.)

La regulación del suelo urbanizable programado viene fijada en el artículo 12.2.2. de la Ley del Suelo y desarrollada en los artículos 23 y 30 a 33 del R.P.

Las previsiones de desarrollo, acordes con el modelo territorial elegido han hecho necesaria la programación de diez sectores, cinco en cada cuatrienio, con las siguientes denominaciones y superficies:

Primer Cuatrienio:

Sector	Denominación	Uso	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m ² t)
Sector 1	Primer Sedenv	Terciario	15,32	103.320
Sector 9	Torrehermosa	Industrial	12,754	89.278
Sector 8	Azagador	Industrial	10,9441	76.609
Sector 4	Capataces-2	Industrial	7,52	50.710
Sector 5	Autobista-2	Industrial	5,54	38.822

Revisión Plan General Vila-real

Segundo Cuatrienio:

Sector	Denominación	Uso	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m ² t)
Sector 2	Autobista-1	Industrial	6,00	42.000
Sector 6	Galindo-1	Industrial	8,94	62.580
Sector 7	Galindo-2	Industrial	11,15	78.050
Sector 3	Capataces-1	Industrial	4,852	33.964
Sector 10	Onda	Industrial	5,60	39.200



AJUNTAMENT DE VILA-REAL
(PLANA BAIXA)

Revisión Plan General Vila-real

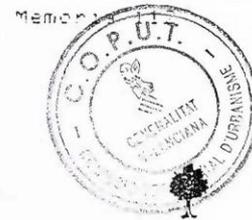
. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. (Art. 34 del R.P.)

Esta categoría de suelo se regula por el art. 11.2 de la L.R.U. desarrollada por el 34 del R.P.
Se prevén en Vila-real, las siguientes áreas:

Area	Denominación	Uso	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m ² t)
Area 1	Madrigal	Residencial	131,40	252.800
Area 2	Uda	Industrial	72,38	506.660
Area 3	Circumvalación	Terciario	32,50	162.500
Area 4	Nacional-34v	Terciario	9,09	45.450
Area 5	Ciudad Transporte	Terciario y aparcamiento	10,00	30.000
Area 6	Lapadades Agrícolas	Docente	9,48	14.220
Area 7	Uda Carretera	Industrial	55,20	463.400

Las características de cada área, así como los usos compatibles o alternativos y los prohibidos vienen suficientemente detallados en la normativa del presente Plan General, fundamentalmente en las fichas correspondientes a cada una de las áreas relacionadas con anterioridad, donde se especifican también las características y superficie que han de reunir los terrenos para integrar el ámbito de un Programa de Actuación Urbanística.

APROBADO por el Ayuntamiento Pleno
20 JUL. 1994
El Secretario,



FICHA URBANISTICA

SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO: 5.533,37 Ha.

CONCEPTO	S.U.	S.U.P.	S.U.N.P.	S.N.U.	TOTAL
<u>1ª Residencia</u>					
Centro Hist. (CHI)	8,60	---	---	---	8,60
Ensanche-1	34,33	---	---	---	34,33
Ensanche-2	173,24	---	---	---	173,24
Edif. Seriab. (ESA)	39,04	---	---	---	39,04
Núcleos Perif. (NPF)	28,60	---	---	---	28,60
Unif. Adosada(UFA-1)	14,91	---	---	---	14,91
Subtotal	298,72	---	---	---	298,72



AJUNTAMENT DE VILA-REAL
(PLANA BAIXA)

Revisión Plan General Vila-real

2a Residencial:

Unit. Aislada (UFA-2)	228,13	---	131,40	---	359,53
Subtotal	228,13	---	131,40	---	359,53

Industrial:

Casco Industrial	217,80	---	---	---	217,80
Ctra. de Onda	55,44	73,30	72,38	---	201,12
Diseminado Ctra. Onda y resto del termino	101,02	---	66,20	---	167,22
Subtotal	374,26	73,30	138,58	---	586,14

Terciario:

Zona Avda. Francia	3,07	---	---	---	3,07
Terciario Sur CN-340	---	15,32	41,59	---	56,91
Ciudad del Transporte	---	---	10,00	---	10,00
Subtotal	3,07	15,32	51,59	---	69,98

Equipamientos:

Parques Públicos	2,84	5,00	---	27,95	35,79
Parques Deportivos	---	---	---	34,43	34,43
Cementerio	5,22	---	---	4,58	9,80
Depuradoras	---	---	---	4,56	4,56
S. Capacit. Agrícola	---	---	9,49	---	9,49
Subtotal	8,06	5,00	9,49	71,52	94,07



AJUNTAMENT DE VILA-REAL
(PLANA BAIXA)

Revisión Plan General Vila-real

Suelo no urbanizable.

Protec. medio-ambiental	---	---	---	89,18	89,18
Proteccion agrícola	---	---	---	4.035,75	4.035,75
-----	-----	-----	-----	-----	-----
Subtotal	---	---	---	4.124,93	4.124,93
-----	-----	-----	-----	-----	-----

	S.U.	S.U.P.	S.U.N.P.	S.N.U.	Total final
-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totales	912,24	93,62	331,06	4.196,45	5.533,37
-----	-----	-----	-----	-----	-----

EN RESUMEN TENEMOS QUE SEGÚN EL PLAN MAS LAS HOMOLOGACIONES MODIFICATIVAS CON RECLASIFICACION DE SNU LA SUPERFICIE ES

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO.....	66,91 HA
INDUSTRIAL.....	211,88 HA
SNU HOMOLOGADO PP MIRALCAMP SUHI-M.....	6,40 HA
PLATAFORMA INTERMODAL.....	93,23 HA
CARRETERA DE ONDA.....	145,68 HA

TOTAL.....383,71 HA

SUELO SELLADO SEGÚN COMPROBACION Y PAGINA WEB DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL

PP SECTOR 1 PRIMER SEDENY.....	15,32 HA
PP DE MEJORA UHT 5-6.....	22,00 HA
PP SECTOR UHI 2.....	12,64 HA
PP SETOR UHI 4.....	28,88 HA
PP EUROPLATAFORMA.....	93,23 HA
PP MIRALCAMP SUHI-M.....	6,40 HA
CARRETERA DE ONDA.....	145,68 HA

TOTAL.....324,15 HA

SUELO PENDIENTE DE SELLAR.....59,56 HA

Como ya se dijo al principio de este apartado, el suelo máximo sellable en Vila-real, según la ETCV, es de 2.103.674 m²s, a los que si descontando los 595.600 m²s pendientes de sellar, resultan 1.508.074 m²s, cantidad superior, en 1.319.910,10 m², al suelo cuya reclasificación se propone de 188.163,09 m²s, por lo que se cumplen las previsiones de crecimiento máximo de 2.103.674 m²s para actividades económicas previsto en la ETCV, como bien previó el DA.

PLANES EJECUTADOS SEGÚN PAGINA WEB DEL PLAN GENERAL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL



Ajuntament
de Vila-real

PLANES PARCIALES APROBADOS

1. PLAN PARCIAL SECTOR 1 PRIMER SEDENY.

- Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13 de diciembre de 1993.
- Normativa publicada en el BOP nº32 de 15 de marzo de 1994.
- 1) Modificación puntual Plan Parcial (1)
 - Aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 de febrero de 1998.
 - Normativa publicada en BOP nº 25 de 26 de febrero de 1998.
- 2) Modificación puntual Plan Parcial (2)
 - Aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de julio de 1999.
 - Normativa publicada en el BOP nº104 de 26 de agosto de 1999.

2. PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR UHT 5-6.

- Aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 5 de diciembre de 2000.
- Normativa publicada en el BOP nº26 de 1 de marzo de 2001.

3. PLAN PARCIAL SECTOR UHI-2.

- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de mayo de 2001.
- Normativa publicada en BOP nº127 de 22 de octubre de 2002.

4. PLAN PARCIAL SECTOR UHI-4.

- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de mayo de 2007.
- Normativa publicada en BOP nº57 de 8 de mayo de 2008.

5. PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA.

- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de octubre de 2007.
- Normativa publicada en BOP nº27 de 28 de febrero de 2008.

6. PLAN PARCIAL MIRALCAMP SUHI-M.

- Aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de mayo de 2008.
- Normativa publicada en BOP nº96 de 7 de agosto de 2008.



7. **NORMATIVA URBANISTICA SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**

HOMOLOGADO CARRETERA ONDA.

- BOP nº59 de 14 de mayo de 1996.
- BOP nº123 de 12 de octubre de 2002.

8. **NORMATIVA URBANISTICA MANZANA 51.**

- BOP nº37 de 27 de marzo de 2010.

Respecto a la localización de la actuación:

La propuesta se enmarca en los criterios de la directriz 92.i) de la ETCV, que recomienda desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas, partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.

El nuevo sector consolidaría por el linde sur las instalaciones industriales del Polígono La Plana.

Se propone la conexión viaria del Sector a través de sendas rotondas, una localizada en el trazado de la Ronda suroeste de la población, y otra en el encuentro de ésta con la N-340.

Las obras de ejecución de la Ronda no se han iniciado, por lo que la definición detallada de la conexión del Sector queda pendiente de la solución definitiva que se derive de la ejecución de la misma.

Con carácter general, cabe destacar que algunas directrices de la ETCV tienen una relación más directa con la actuación que se propone.

La directriz 27.r) insta a garantizar el suelo necesario para la implantación de actividades de fuerte contenido innovador; y la directriz 92.i) recomienda desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes, procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.

La consideración de estas directrices, junto con la justificación relativa al carácter estratégico de la actuación para la competitividad de una empresa puntera del sector azulejero, determinan la adecuación de la propuesta a las directrices de la ETCV relativas al desarrollo de la actividad económica.

En principio, la dimensión del nuevo suelo industrial propuesto, con una superficie de 204.438 m²s, es muy inferior al crecimiento máximo determinado por las directrices de la ETCV.

No obstante, no se ha comprobado la adecuación de la magnitud de la reclasificación al crecimiento máximo permitido por la ETCV.

Visto que en dicha comprobación se deben considerar los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal, no existe plena certidumbre del cumplimiento de la directriz de la ETCV en cuanto al crecimiento máximo de suelo destinado a actividades económicas.

La localización del Sector presenta ventajas de conexión con las infraestructuras viarias del entorno, no obstante, la definición concreta de la conexión viaria del sector queda pendiente de las condiciones que se deriven de la ejecución de la Ronda suroeste, así como de la incorporación al proyecto de las determinaciones que resulten del estudio de tráfico y movilidad que se elabore.

La solución que finalmente se adopte deberá contar con el informe del Servicio de Movilidad Urbana de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad; y con la previa aprobación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

CHJ

El 3 de abril de 2018 la CHJ, en relación al Estudio de Inundabilidad de fecha 11.01.2017, emite informe en su ámbito competencial respecto a los siguientes aspectos:

1. Afección del planeamiento al dominio público hidráulico.

Afección a cauces. *La actuación propuesta supone la ocupación de la parcela catastral 12135A045090110000GF del Riu Sec, calificada como hidrografía natural, perteneciente al Dominio Público Hidráulico (DPH), así como de su zona de policía sin respetar la zona de servidumbre.*

La parte del RiuSec afectada por el ámbito de actuación no está adecuadamente clasificada; el DPH se preservará de su transformación urbanística mediante su clasificación como suelo rural (no urbanizable).

Como ya se ha dicho, la parcela 12135A045090110000GF se califica como suelo no urbanizable protegido y se incorpora en la infraestructura verde del Plan Parcial.

Por lo tanto, la zona de servidumbre de cinco metros de ancho desde el cauce, queda fuera del sector.

En cuanto a la zona de policía de cien metros se aplicarán las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

Saneamiento y depuración. *El instrumento de planeamiento contemplará la solución de tratamiento de las aguas residuales, indicando la EDAR de destino y aportando cálculos justificativos de la carga y los caudales generados.*

Se propone verter las aguas residuales al equipo de impulsión existente en el vértice suroeste del sector, que conduce las aguas residuales de Les Alqueríes a la estación mancomunada de Vila-real, para su tratamiento.

Se solicita informe favorable de la Entitat de Sanejament, responsable de la EDAR.

A continuación, se realiza una estimación aproximada del número de trabajadores, único vertido generado a la red pública, ya que las aguas que, en su caso, se utilicen para procesos industriales serán recicladas al 100 %.

Basándonos en la experiencia en el sector cerámico se realiza la siguiente hipótesis.

Superficie construida total 114.940,97 m².

Superficie destinada a usos complementarios, no ocupables, 50% : 57.470,48 m².

Superficie de uso productivo 50% : 57.470,48 m².

Ratio trabajador/m² : 1 trabajador / 300 m².

Total de trabajadores: 192 trabajadores.

Considerando un consumo de agua de 200 l/trabajador/día tenemos que los vertidos serán de 38.313,66 l/día.

Aguas pluviales. *Para el vertido de las mismas al Riu Sec se contará con la autorización previa de la CHJ. Además, se introducirán sistemas de drenaje sostenible, a tal efecto el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico.*

Se prevé la construcción de un canal que recogerá las aguas pluviales procedentes de los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers y del propio sector, cuyo vertido final se realizará al Riu Sec, conforme al estudio de inundabilidad informado favorablemente por la SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA), que además incluye el estudio hidrológico-hidráulico.



2. Viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes.

Se requiere informe favorable de la CHJ.

Inundabilidad. De acuerdo con el PATRICOVA, el sector se encuentra afectado por peligrosidad 1, debido al Riu Sec, y por peligrosidad 6 debido a los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers.

Se informa el Estudio de Inundabilidad presentado, recomendando la subsanación de errores y deficiencias encontradas en dicho estudio; en consecuencia, se indica que “se debería realizar un nuevo estudio de inundabilidad que analizase el efecto de dichos barrancos en el ámbito de actuación y que concretase el riesgo de inundación existente para poder emitir el correspondiente informe relacionado con el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA).”

“Para poder analizar adecuadamente la afección al régimen de corrientes será necesario presentar el estudio de inundabilidad requerido.”

El Estudio de Inundabilidad requerido ya está redactado e informado favorablemente por los servicios técnicos de la SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA).

Viabilidad de la actividad. La CHJ se pronunciará sobre la viabilidad de la actividad únicamente dentro de zona de policía; se justificará, según establece el reglamento del DPH la situación básica del suelo y validado el estudio de inundabilidad requerido, se podrá analizar la viabilidad de la actividad.

La zona de policía, que se grafía en el plan parcial, es la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La zona de policía incluye la zona de servidumbre de cinco metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, así como la

parcela12135a045090110000GF del Riu sec, calificada como hidrografía natural, perteneciente al dominio público hidráulico (DPH).

Como el PP comprende parte de esta zona de policía la CHJ deberá informar, de conformidad con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la viabilidad de actuaciones sobre la misma.

3. Disponibilidad de recursos hídricos

Se informa que “en lo que respecta al incremento de demanda de recursos hídricos, [...] se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas.”

“El Ayuntamiento de Vila-real deberá justificar el consumo anual del municipio, incluidas las pérdidas de la red, para demostrar que existen suficientes recursos con los que alimentar el Plan de Reforma Interior, lo que debe venir incluido en el estudio de demandas.”

Considerando un consumo de agua 38.313,66 l/día, por parte de los trabajadores

Según el estudio para la estimación de dotaciones de agua para uso industrial, según diversos parámetros indicativos de la actividad industrial, dentro del ámbito de la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente, reconociendo como único referente en la normativa para la asignación de demandas de actividades industriales es lo establecido en el artículo 16 y el Anexo 3 de la O. M de 24 de septiembre de 1992 por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de Cuencas Intercomunitarias. En este anexo se ofrecen los consumos (en m³ /empleado y día para las siguientes actividades industriales el ratio de consumo se sitúa entre 2,7 y 3,691 m³/empleado/día, adoptando la media de 3,20 m³/empleado/día, lo que arroja un total para los 192 trabajadores calculados de 614,40 m³/día, de los cuales van a la red únicamente los 38,31 m³/día, consumidos por los trabajadores, siendo el resto reciclada y reutilizada para el riego de jardines.

Se adjunta en el presente Plan Parcial la disponibilidad de recursos hídricos emitido por la empresa concesionaria del servicio FACSA.

SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA)

El Servicio de Ordenación del Territorio (SOT) en fecha 26 de junio de 2018 emite informe desfavorable sobre el Estudio de Inundabilidad de fecha 11 de enero de 2017, por presentar importantes deficiencias, indicando como necesario:

- Justificar la no afección por peligro de inundación del Sector con las medidas correctoras, y si procede, establecer medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad en suelo urbano y urbanizable programado, según*

lo determinado en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo I del mismo.

- Considerar, en caso de no poder justificarse la no afección por peligro de inundación, conforme determina el artículo 18.1 de la Normativa del PATRICOVA, no reclasificar el sector para su desarrollo urbanístico.

El Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 8 de abril de 2020, remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica **Resolución de Aprobación** de los Estudios de Inundabilidad del Plan de Reforma Interior UHI-8 al considerarse cumplidas las previsiones contenidas en el PATRICOVA. Estos estudios son los presentados por el Ayuntamiento de Vila-real, directamente ante dicho Servicio (sin que formen parte del expediente que se está tramitando):

1º- El de 9 de mayo de 2019, informado por la CHJ el 26 de junio de 2019.

2º- El 9 de agosto de 2019, informado por la CHJ el 23 de octubre de 2019.

En estos estudios se concreta la incidencia de las afecciones de inundabilidad de las cuencas de los barrancos de Ràtils y dels Esbarzers, y la incidencia sobre el RiuSec y el sector a urbanizar; se realiza un análisis más preciso de la afección de inundabilidad y se proponen medidas correctoras.

Como ya se ha dicho el Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 8 de abril de 2020, remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, Resolución de Aprobación de los Estudios de Inundabilidad del PRI UHI-8 al considerarse cumplidas las previsiones contenidas en el PATRICOVA.

M. DE FOMENTO - UNIDAD DE CARRETERAS EN CASTELLON

El 2 de enero de 2019, la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana informa desfavorablemente el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8, indicando, respecto a la N-340 carretera de titularidad Estatal, que:

1. Se deben cumplir las prescripciones de la Ley 37/2015 de Carreteras y su Reglamento, en particular la relativa a la línea límite de la edificación (art.33), que se aplicará también para los viales perimetrales del Sector.

2. Se realizará estudio de tráfico, de acuerdo con lo estipulado en las Notas de Servicio:

- 3/2016, de 29 de septiembre, sobre instrucciones para la elaboración de informes preceptivos y vinculantes a instrumentos de planeamiento urbanístico u ordenación territorial que afecten a carreteras del Estado.

https://fomento.gob.es/recursos_mfom/notaservicio32016.pdf

- 6/2014, sobre tramitación de informes a documentos de planeamiento urbanístico.

https://fomento.gob.es/recursos_mfom/notaservicio62014.pdf

3. La solución a la conexión del viario se adaptará a la derivada de la ejecución de la Ronda suroeste de Vila-real, que deberá contar con la aprobación previa del Ministerio (este extremo no exime de la autorización que deberá solicitar el promotor al Ministerio para la ejecución de las obras, una vez aprobado el instrumento urbanístico que se informa).

En el PP se respeta la línea límite de edificación y se acompaña del Estudio de Tráfico.

En cuanto a la solución de conexión con la ronda suroeste, el Ayuntamiento de Vila-real acepta la solución provisional de acceso por el Camí Cabeçol, sin perjuicio del compromiso a realizar las actuaciones oportunas en los términos y con las condiciones que se impongan, una vez ambas administraciones, estado y autonomía consensuen la solución definitiva.

El Estudio de tráfico que se acompaña establece que, *con los antecedentes y las premisas expresadas al principio del documento, en las que se expresan los criterios que se han seguido en el presente estudio de tráfico, en base a los datos de movilidad disponibles y en función del entorno del emplazamiento del nuevo sector, se ha llegado a las siguientes conclusiones, justificadas y desarrolladas a lo largo del estudio:*

- El diseño de la glorieta de enlace de la Ronda Suroeste de Vila Real y la N-340 será suficiente para albergar el tráfico actual y el tráfico generado por el Sector UHI-8, manteniendo unos niveles de servicio adecuados incluso en horas punta.

- No será necesario actuar sobre la infraestructura viaria existente ni modificar la del enlace proyectado, pendiente de ejecutar.

- En el caso de que se decidiera ejecutar otro tipo de enlace a distinto nivel, se podría mejorar los niveles de servicio obtenidos con la glorieta proyectada.

El Estudio de Tráfico plantea un acceso desde la rotonda ya existente al oeste del sector en la ronda suroeste, la mercantil promotora del presente Plan Parcial se compromete a dicha ejecución del acceso planteado en terrenos públicos, en el caso que así fuese aceptado por el Ayuntamiento de Vila-real y la Administración Autonómica, titular de dicha rotonda.



A.2.2.2. ESTUDIO ACÚSTICO Y MEDIDAS CORRECTORAS.

Se adjunta al presente Plan Parcial el correspondiente Estudio Acústico (EA) que determina los niveles en el sector derivados de la presencia por el este de la carretera nacional CN340, el camí Cabeçol por el oeste, transformado en vial de 24 ml de ancho, que además del tráfico generado por el propio sector UHI-8 asume una parte importante del tráfico proveniente o con destino a Alquerías del Niño Perdido, y por último la futura construcción de la ronda suroeste de Vila-real, introduciéndose en la ficha de gestión las condiciones de urbanización relativas a las medidas de corrección que deben adoptarse a cargo del sector.

De los resultados de los mapas de niveles sonoros y de las mediciones, según se desarrolla en el EA, al que nos remitimos, se puede observar que en el periodo nocturno se superan los O.C.A. (60 dBA) en la zona cercana a la N-340, entrando la isófona de 60-65 dBA 6 m dentro de la parcela industrial.

Para mitigar este efecto se proponen como medidas correctoras para el emisor el empleo de asfaltos sonorreductores, barreras acústicas, retranqueos de edificación o en el receptor aislamiento acústico en fachadas teniendo en cuenta que la tipología de la fuente de ruido predominante del entorno es el tráfico rodado que circula la N-340.

Teniendo en cuenta que la superación se realiza en unos pocos metros en las inmediaciones del sector a la N-340, la propuesta de actuación más se considera que es el retranqueo de las edificaciones propuestas en el sector un mínimo de 6m desde el límite de este.

Se concluye que el estudio acústico se ha realizado con el objeto de cumplimentar y responder a las exigencias legales establecidas en la Ley 7/2002 y el Decreto 104/2006 de la G.V. que afectan a la tramitación del plan parcial del sector UHI-8 sito en Vila-Real (Castellón).

Para caracterizar acústicamente el entorno del sector, se ha hecho uso de modelos predictivos y mediciones para evaluar el impacto acústico generado por los focos de ruido predominantes del sector en la fase actual y de explotación.

De los mapas de ruido obtenidos para la situación acústica de explotación, se observa cómo se superan los valores límites definidos en la Ley 7/2002 de la G.V. en una pequeña zona del sector próxima a la N-340, por lo que se plantean medidas correctoras para atenuar el impacto acústico previsto en el ambiente exterior.



Ilustración: Mapa de ruidos Lnoche futuro

Por tanto, se justifica que el presente Plan Parcial cumple las exigencias de la citada Ley 7/2002.

En cualquier caso, se recomienda que, una vez implantadas las actividades, se realicen las pertinentes Auditorias Acústicas para comprobar los niveles sonoros transmitidos al entorno y/o receptores cercanos, de acuerdo con lo indicado en el Decreto 266/2004 de la G.V.

A.2.2.3. APORTACIÓN DE ESTUDIO DE INUNDABILIDAD Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES DE LA CHJ Y DEL SERVICIO DE ORDENACION DEL TERRITORIO, RESPECTO DE CAUCES AFECTADOS Y RECURSOS HÍDRICOS.

A.2.2.3.1. Recursos hídricos.

Como se ha dicho la empresa concesionaria del suministro de agua potable para el sector, *FACSA, ciclo integral del agua*, ha certificado la suficiencia de suministro para las nuevas demandas, mediante conexión a la red de 200 mm existente al norte del sector en zona urbanizada.

A.2.2.3.2. Inundabilidad.

El Estudio de Inundabilidad se acompañó al borrador de Plan Parcial, con posterioridad a su presentación, debido al primer informe desfavorable la Conselleria d'Habitatge, Obres Publiques i Vertebració del Territori de abril de 2017, para ser sometido a los trámites del artículo 51 de la LOTUP, y se acompaña al presente documento, el citado Estudio de Inundabilidad que recoge las consideraciones del Servicio de Ordenación del Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) y que cuenta con el Informe favorable de este Organismo de Cuenca y la Aprobación de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, con determinadas condiciones.

En la memoria informativa se ha dado cuenta de forma exhaustiva de las características del canal proyectado para la recogida de aguas pluviales, así como de las características del muro de defensa de hormigón, obras todas ellas incluidas en el proyecto de urbanización, condiciones técnicas que ambos organismos dan como solución adecuada para la recogida de las aguas pluviales que confluyen en el sector.

Veamos el relato de la evolución del Estudio de Inundabilidad, hasta su visto bueno e informe favorable.

Como ya se ha dicho en abril de 2017 se solicitó informe a la Conselleria d'Habitatge, Obres Publiques i Vertebració del Territori, Sotsdirecció General d'Ordenacio del Territori i Paisatge, Servei d'Ordenacio del Territori, que de forma resumida emitió el siguiente informe.

INFORME DE RISC D'INUNDACIÓ SOBRE EL PLA DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR UHI-8 DEL MUNICIPI DE VILA-REAL (CASTELLÓ).

Vistl'escrit del Servei d'Avaluacio Ambiental Estrategica de 3 d'abril de 2017, en el que sol·licita informe, a la Conselleria d'Habitatge, Obres Publiques i Vertebracio del Territori Sotsdireccio General d'Ordenacio del Territori i

Paisatge -Servei d'Ordenació del Territori-), sobre el Pla de Reforma Interior del Sector UHI-8 de l'municipi de Vila-real, que va tindre entrada el 19 d'abril, la documentació del qual pot consultar en la web <http://www.agroambient.gva.es/eae>, s'emeta el següent informe:

Después de distintas consideraciones concluye lo siguiente.

CONCLUSIÓ

*Per tot el que s'ha exposat, s'emeta **INFORME DESFAVORABLE** sobre l'Estudi d'Inundabilitat del Pla de Reforma Interior del Sector UHI-8 del municipi de Vila-real per les deficiències anteriorment indicades, segons les determinacions normatives del Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.*

Después de distintas visitas y consultas con los técnicos redactores y del arquitecto director que suscribe, para subsanar el informe desfavorable, anteriormente citado, así como con el organismo de cuenca, CHJ, la Directora General de Política Territorial i Paisatge adopta, el 7 de abril de 2020 la siguiente Resolución.

RESOLUCIÓ

Vistos escritos presentats per l'empresa promotora en nom de l'Ajuntament de Vila-real de 2 de maig i de 8 d'agost de 2019 en el que sol·licita informe, a la Sotsdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge (Servei d'Ordenació del Territori), sobre la nova documentació referida a un Estudi d'Inundabilitat (dos documents consecutius) referits a la zona on es planteja el «Pla de Reforma Interior UHI-8» del municipi, que van tenir entrada el 9 de maig i el 9 d'agost, respectivament, la documentació del qual s'aporta en format digital, s'emeta el següent informe:

.....
Quart- *Vist que als dos documents presentats (estudis d'inundabilitat de 2 de maig i 8 d'agost de 2019) es van tramitar d'acord al que determina l'article 13 de la Normativa del PATRICOVA (amb dates 22 de maig i 12 de setembre) i l'organisme de conca va emetre els dos informes corresponents el 26 de juny i el 23 d'octubre, respectivament, en els quals posa de manifest que:*

En l'informe de 26 de juny l'organisme de conca planteja:

Atenent els aspectes generals i hidrològics les parcel·les es troben dintre de la zona de policia del riu Sec però fora de la que correspon als barrancs de Ratils i dels Esbarzers, la delimitació de les conques es considera correcta les dades i els paràmetres hidrològics adoptats es consideren adequats a les conques d'estudi, donant-se per vàlids els resultats obtinguts.

La consideració que s'ha fet pel que fa a la conca del barranc dels Esbarzers que es localitza aigües amunt de l'autopista AP-7 com a part de la conca del barranc de Ratils, sense estar justificada, pot donar lloc a que el cabal del barranc dels Esbarzers siga infravalorat.

Pel que fa als parametres hydraulics :s'ha emprat un model de flux bidimensional per a les tres conques (amb el programa IBER).

S'ha partit d'un model digital d'elevacions (MDE) de precisió suficient i s'han realitzat les correccions oportunes. Els coeficients de la rugositat signats així com les condicions de contorn es consideren adequades.

S'han inclòs les obres de pas existents, a diferència de l'estudi anterior, i s'ha ampliat, aigües amunt, la longitud dels tram simulats, introduint els hidrogrames a l'E de l'AP-7 menys prenent el possible efecte laminador d'aquesta.

Es planteja, com a mesura correctora, la construcció d'un canal que intercepte els fluxos dels barrancs de Ratils i dels Esbarzers per reconduirlos als rius Sec, amb les seccions constructives que determina l'estudi.

Es calculen les zones de flux preferent abans i després de la construcció de la mesura correctora.

L'anàlisi resultant determina: en l'escenari futur es produeix una ampliació de la zona de flux preferent aigües amunt d'on es creua la línia del ferrocarril.

La zona N del sector segueix sent inundable en l'escenari futur per a períodes de retorn alt sense que es puguin determinar els calats en aquesta.

La zona d'inici del canal presenta increments de calats per a període de retorn de 100 anys, per a l'escenari futur, majors de 0,30 metres.

Sobre l'afectació al règim de corrents i a la viabilitat de l'actuació cal tenir en compte:

L'escenari futur (amb l'aplicació de les mesures correctores) es produeix una ampliació de la zona de flux preferent del riu Sec que no seria admissible d'acord amb el que es preveu en l'apartat 1 de l'article 126 ter del RDPH, agreujant la inundabilitat i el risc preexistent aigües avall de l'actuació (entorn de la zona on es creua la via del ferrocarril).

Aqueix escenari també comporta un increment de la inundabilitat per a el període de retorn de 100 anys aigües amunt de l'actuació (inici del nou canal).

L'actuació no deuria incrementar de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni la d'aigües avall (article 9 ter 1. b. del RDPH).

Per altra banda, l'informe emès per a l'AAE en el mes d'abril de 2018 es recollia l'existència d'afectació de l'actuació sobre el domini públic hidràulic i la zona de policia referida una parcel·la del marge esquerre del riu Sec sense respectar la zona de servitud.

En l'informe de 23 d'octubre es valoren i aclareix en els aspectes modificats respecte a la versio anterior de l'estudi d'inundabilitat que es resumeixen en:

Aspectes generals i hidrologics:

L'ambit del sector s'ha modificat respecte al de l'estudi anterior, deixant fora d'aquest les parcel·les cadastrals corresponents al riu Sec.

Les parcelles es troben dintre de la zona de policia del riu Sec pero fora de la que correspon als barrancs de Ratils i dels Esbarzers.

La metodologia seguida per l'obtencio dels cabals aixi com les dades i els parametres hidrologics adoptats en els calculs es consideren adequades.

S'ha canviat l'ambit de la conca del barranc dels Esbarzers restant-li la part que es donava a part del barranc de Ratils, eliminant la possible infravaloracio en el calcul del cabal del barranc dels Esbarzers.

En l'estudi hidraulic :

El model hidraulic emprat en aquesta tercera versio es igual al de la segona, valorat abans, en el qual s'han modificat els hidrogrames d'entrada amb els cabals maxims calculats (Veure la taula de cabals recollida en la cloenda de l'estudi d'inundabilitat).

Els resultats s'han obtingut per als dos escenaris, actual i futur, on la solucio del canal es igual a la plantejada en la versio anterior de l'estudi d'inundabilitat.

Pel que fa als resultats cal considerar que :

No es produeix ampliacio de la zona de flux preferent en l'escenari futur respecte de l'actual.

En l'escenari futur i per al periode de retorn de 100 anys, la zona d'inici del canal presenta increments de calats majors de 0,30 metres.

Aquesta zona, amb els increments de calats, es trobaria dintre de la zona de flux preferent.

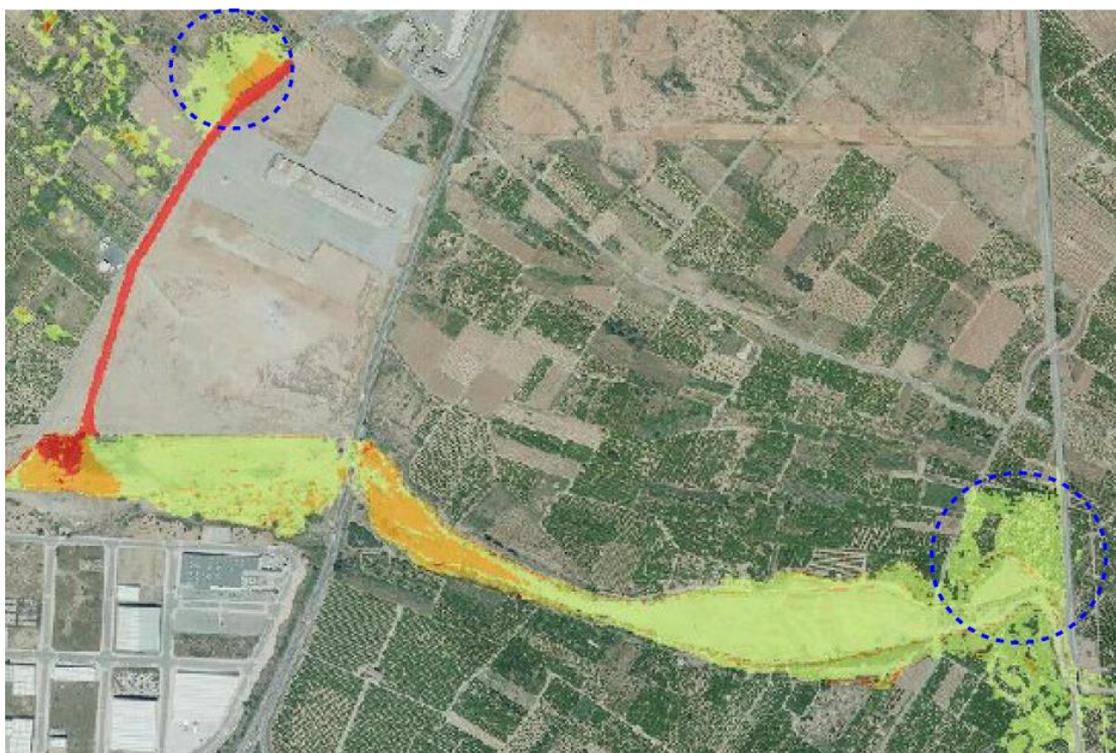
Es considera, doncs, que l'estudi conte la documentacio minima exigida en l'article 12 de la Normativa del PATRICOVA i s'ha realitzat amb una metodologia adequada.

Después de realizar distintas consideraciones sobre el proyecto, en su disposición octava dispone lo siguiente.

Octau- *Vist que donada la complexitat de l'ambit geomorfologic i de les mesures correctores aplicades aixi com que resten zones reduïdes son es dona un canvi de la incidencia, cal que es tinguin en compte les següents consideracions:*

Les dues zones son es dona un increment de la incidència d'inundabilitat deuran formar part de l'àrea de repartiment del sector, sense aportar cap aprofitament al mateix, atenent el que determina l'article 18 de la Normativa del PATRICOVA.

Las dos zonas que se citan en esta disposición son las que figuran en el gráfico que se incluye en el informe grafiadas con círculos de trazo discontinuo de color azul.



Después de realizar otras consideraciones la RESOLUCION concluye lo siguiente.

APROVAR, amb les consideracions plantejades en els apartats anteriors, els Estudis d'Inundabilitat del «Pla de Reforma Interior UHI-8» del municipi de Vilareal (sol urbà i no urbanitzable) en considerar-se complides les previsions contingudes en el Pla d'Accio Territorial sobre prevencio del Risc d'Inundacio a la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

L'Ajuntament, com a administracio responsable de l'aprovacio urbanística aixi com del projecte d'execucio, deura recavar informe al Servei d'Ordenacio del Territori perque comprove i avalue les condicions fixades en aquest informe, i condicionara l'aprovacio de l'obra al correcte disseny i execucio de les obres de drenatge. Aiximateix, haura de comprovar el correcte dimensionat i execucio de les dites infraestructures de drenatge per a no afectar tercer saliens a l'ambit de l'actuacio, havent de rescabalar dels danys que es produeixin per aquest motiu,

sense perjudi de les autoritzacions pertinents que s'hauran d'obtenir de l'Organisme de Conca.

L'Ajuntament haura d'efectuar la sol·licitud de l'informe de l'Administració hidràulica regulat en l'article 14 bis, apartat 5, del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pe lqual es modifica el Reglament del Domini Public Hidraulic i, en general, l'actuació haura d'ajustar-se al que disposa la normativa vigent (Text Refos de la Llei d'Aigües i disposicions que el despleguen); igualment s'haura d'obtenir autorització previa per al' abocament de les aigües pluvials, aixic com si es preveu realitzar captacions d'aigua superficial o subterrània.

Contra la present Resolució, que modifica el PATRICOVA, es podrà interposar recurs contenciós-administratiu davant de la Sala del Contenciós-administratiu del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de DOS MESOS, comptats des de l'endemà de la notificació o publicació de la mateixa, deconformitat amb el que preveu en els articles 10 i 46 de la Llei 29/98, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa. Tot aixic, sense perjudi que pugui exercitar qualsevol altre recurs que cregui oportu.

**LA DIRECTORA GENERAL DE
POLÍTICA TERRITORIAL I PAISATGE**

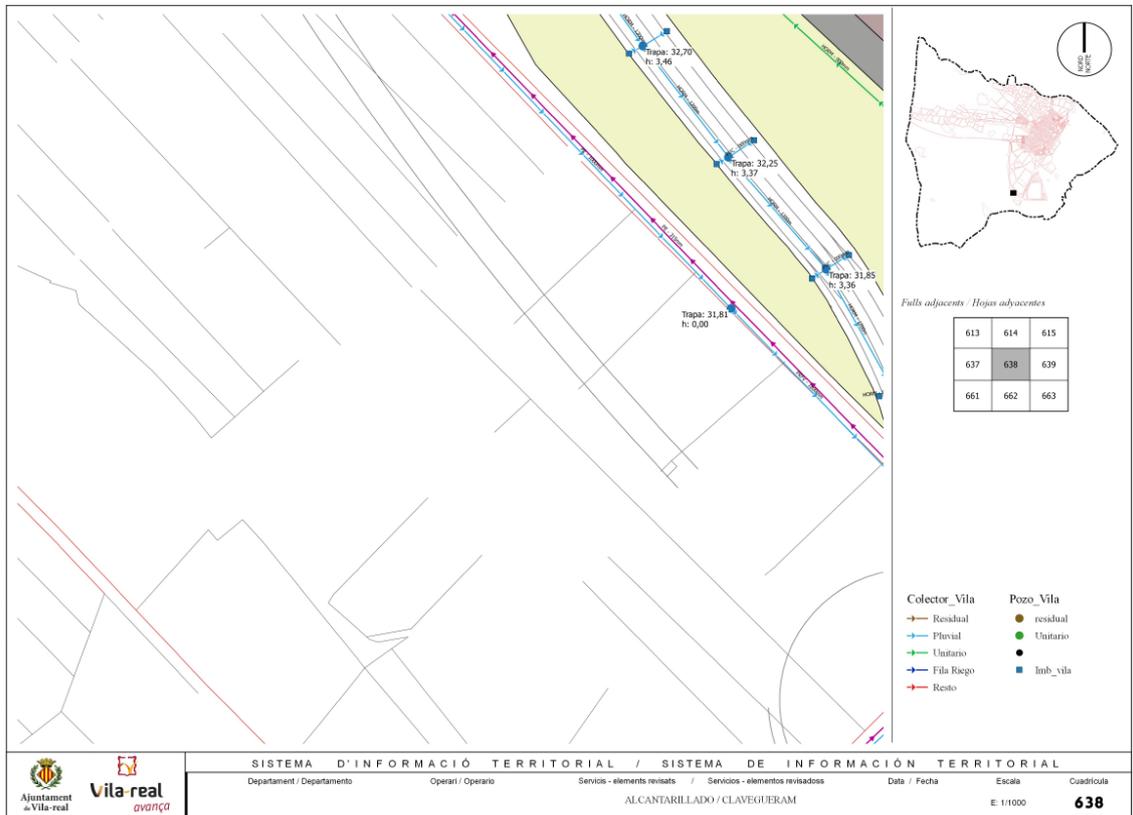
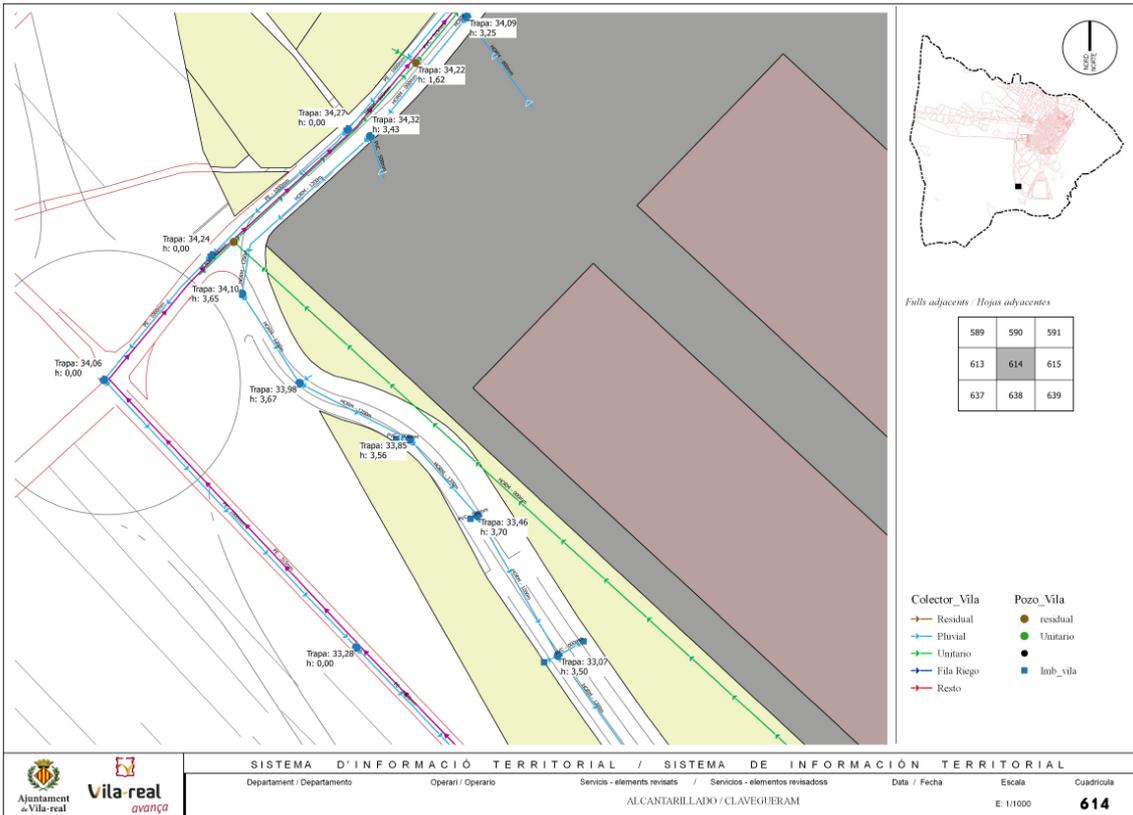
A.2.2.4. APORTACIÓN DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

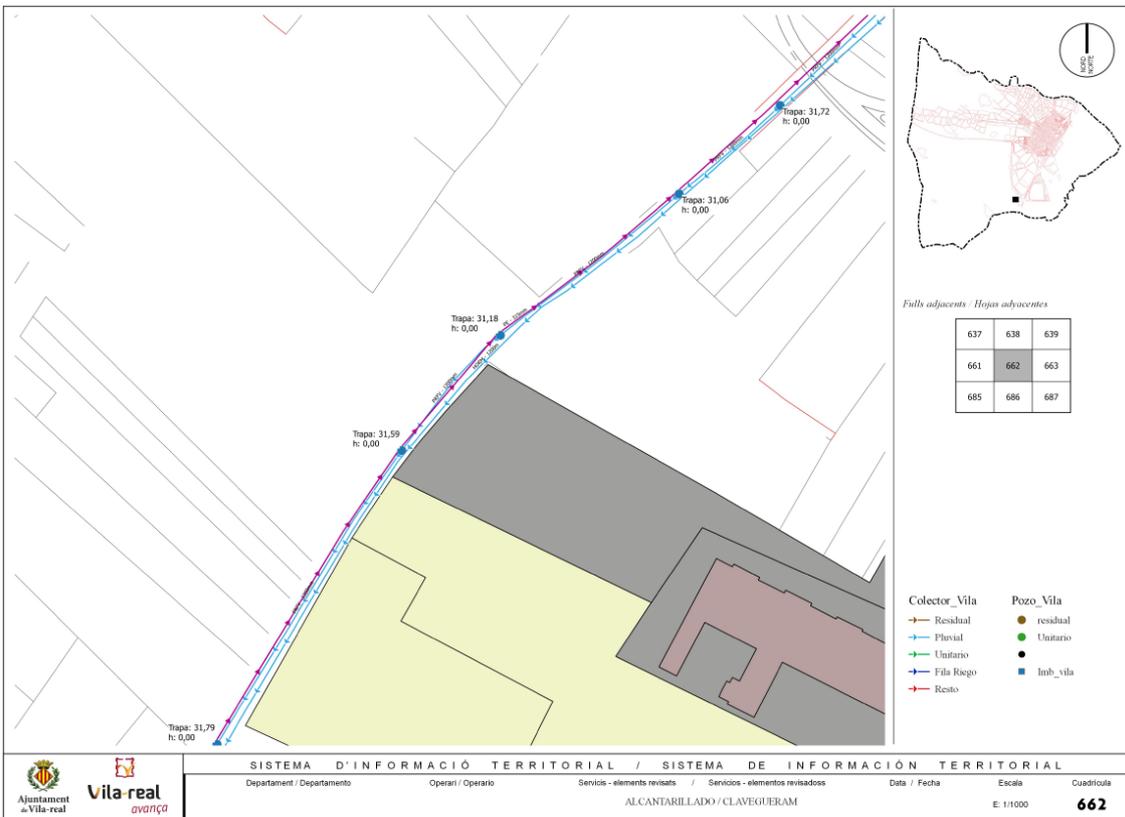
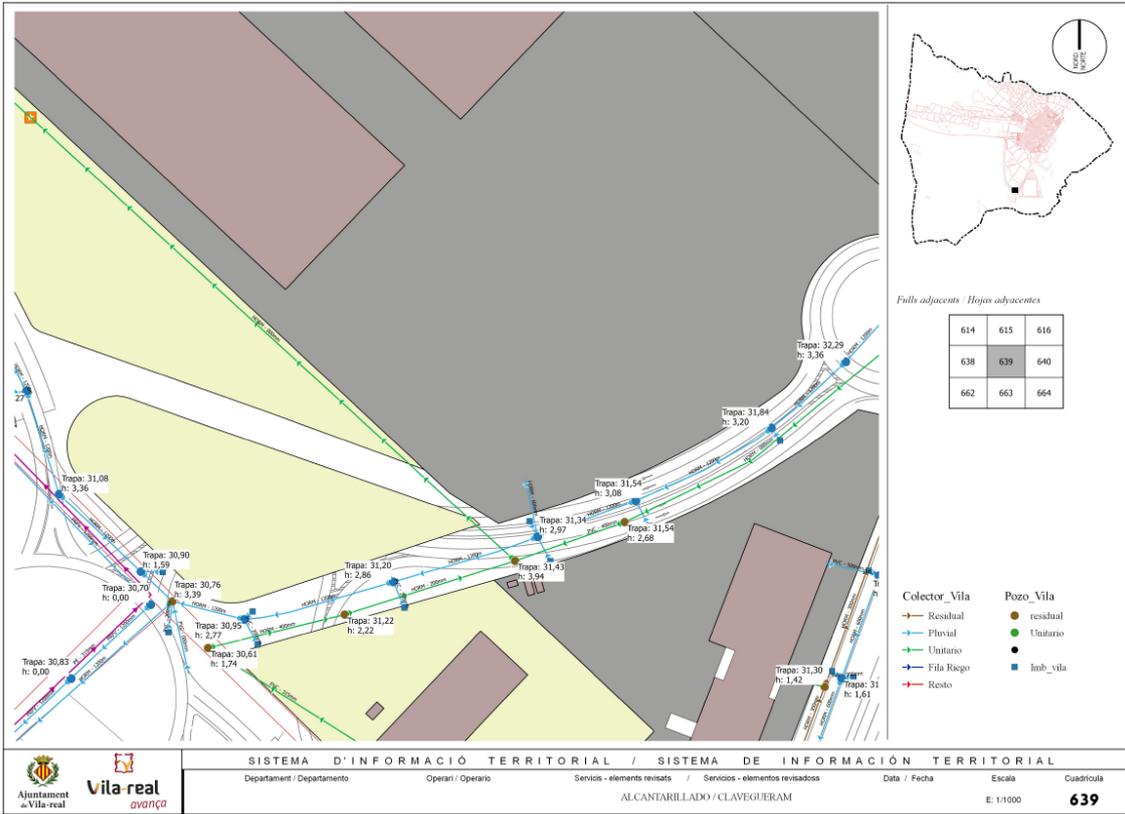
Se adjunta Estudio de Integración Paisajística que recoge las consideraciones del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en su informe de 6 de marzo de 2017, cuyas determinaciones se han incorporado a la ordenación propuesta y a las condiciones de urbanización en la ficha de gestión.

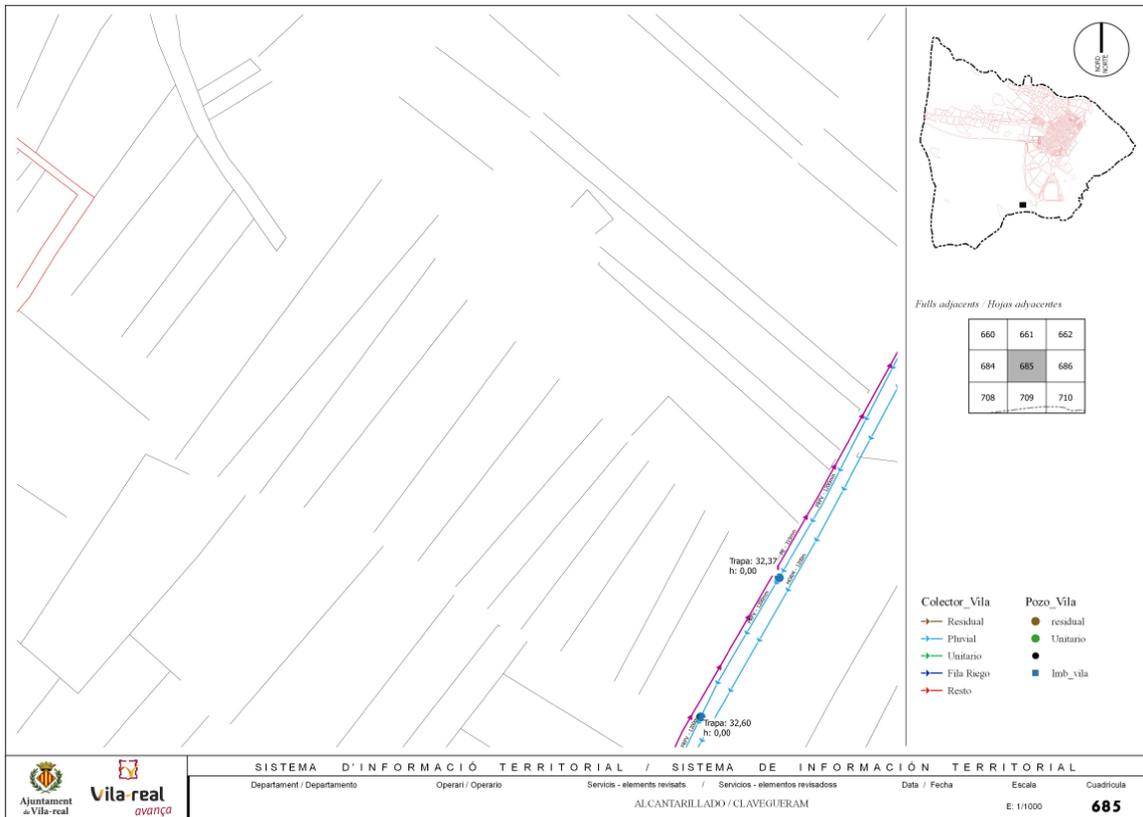
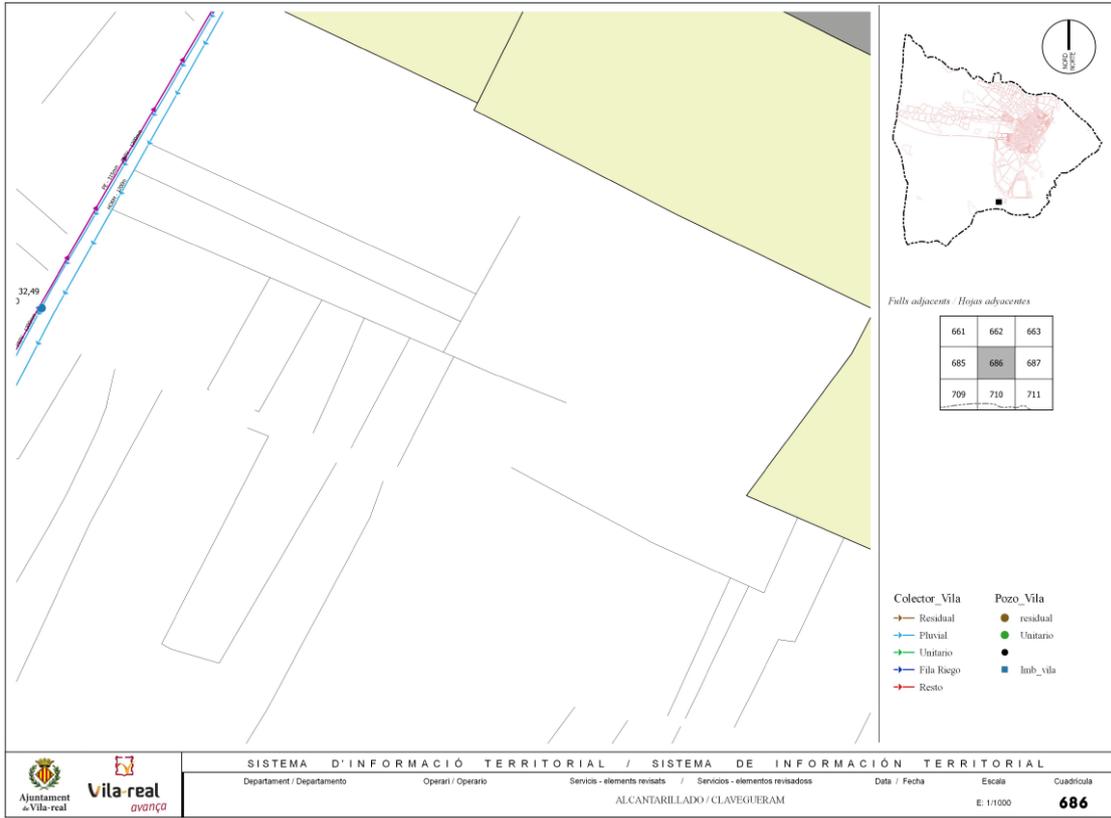
A.2.2.5. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

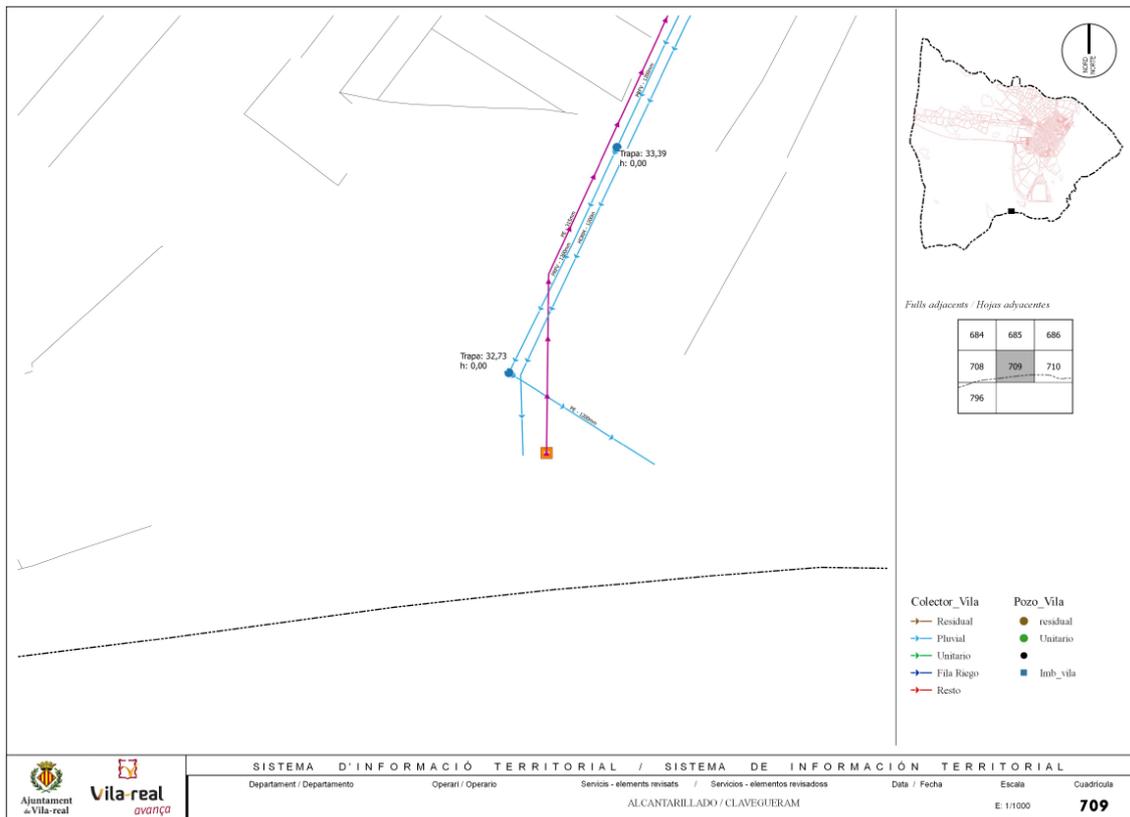
Como ya se ha dicho se proyecta la conexión del sector con el equipo de impulsión existente en el vértice suroeste que conecta los vertidos del polígono industrial de Les Alqueries con la depuradora mancomunada.

A continuación, se aportan planos del Sistema de Información Territorial del Ayuntamiento de Vila-real donde aparece grafiada la tubería de impulsión de polietileno PE315 que discurre desde el grupo de impulsión hasta la depuradora por el Camí Les Voltes.









A.2.2.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Se justifica seguidamente el cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones del Servicio Territorial de Urbanismo al que se remite en este punto el DA, que se incorporan al presente documento, según las consideraciones que en interpretación de las mismas se desprenden de las consultas realizadas a dicho Servicio.

A.2.2.6.1. Suelo urbanizable: plan parcial.

En atención al informe de 14 de marzo de 2017 de los Servicios Territoriales de Urbanismo de Castellón, el sector, en su conjunto, se ordena mediante PP, en lugar de mediante un PRI, como inicialmente se planteó, debido a la proporción existente de suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable que se reclasifica, respecto de la superficie total del sector.

En cumplimiento de este informe previo (OBSERVACIONES), conforme al artículo 51 de la LOTUP, y sin perjuicio del informe que dichos Servicios Territoriales deberán emitir sobre el presente documento, una vez el Ayuntamiento de Vila-Real, como Órgano Promotor se lo recabe, en cumplimiento del artículo 53, a continuación se justifica el cumplimiento de las exigencias de dotaciones públicas para el suelo urbanizable reclasificado, aún a sabiendas de que el citado informe indica de forma atinada que la previsión de dichas reservas dotacionales ya eran suficientes como si todo el suelo fuese urbanizable.

El informe (OBSERVACIONES) indica, también acertadamente que la consideración del sector como PRI disminuiría el porcentaje de excedente de aprovechamiento que corresponde a la Administración y que también se justifica a continuación.

Observaciones del Servicio territorial de Urbanismo de Castellón de 14 de marzo de 2017.

 GENERALITAT VALENCIANA <small>CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI</small>	Ajuntament de Vila-real Libro General de Entrada  11343620635415717111 Solicitud 2017009081 21-03-2017 08:26	 Unió Europea
SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME DE CASTELLÓ Avda. del Mar, 16 CP.12003 - Castelló Tel.: 964 333 759		
ASUNTO: OBSERVACIONES EN RELACIÓN CON HOMOLOGACIÓN Y PRI UHI-8		
N.REF. 2017/0052.FA <small>GENERALITAT VALENCIANA PROP CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI</small>		
Hora Data 14 MARÇ 2017 EIXIDAN.º 1250 Avinguda del Mar, 16 - 12003 CASTELLÓ		SECCIÓN URBANISMO AYUNTAMIENTO 12540 VILA-REAL
REGISTRE		
<p>Como ya sabe ese Ayuntamiento, el 10 de marzo de 2017 ese Servicio Territorial remitió a la Comisión de Evaluación Ambiental la solicitud del Ayuntamiento de Vila-real de inicio del procedimiento de evaluación ambiental en relación con el borrador de homologación y Plan de Reforma Interior del sector UHI-8.</p> <p>Conforme al principio y al deber de colaboración entre Administraciones Públicas a que se refieren los artículos 140 y 141 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se le pone en su conocimiento las siguientes observaciones, ello con el objeto de que puedan ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento en la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan, ello considerando que su aprobación definitiva va a ser autonómica.</p> <p>El objeto del documento consiste en la ordenación urbanística de un ámbito de 248.995 m² de suelo, que se clasifican como suelo urbano industrial. De este suelo, en la actualidad sólo tienen la clasificación de suelo urbano 44.558 m². El resto, con una superficie de 204.437 m², hasta ahora estaba clasificado como suelo no urbanizable.</p> <p>En atención a lo establecido en la legislación urbanística, en principio, podría no ser legalmente correcta la clasificación de suelo urbano que se establece en la documentación remitida. El suelo que se reclasifica parece, de un primer análisis, que no reúne los requisitos legales necesarios para su clasificación como suelo urbano. Por ello, parece que la clasificación que debería darse a este sector sería la de suelo urbanizable. Es cierto que las reservas dotacionales previstas se han calculado como si fuera un suelo urbanizable. Pero con la clasificación de suelo urbano el porcentaje de cesión de aprovechamiento a la Administración es menor que la legalmente exigible en suelo urbanizable.</p>		
<p>Castellón, 14 de marzo de 2017. EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO Fernando Renau Faubell (Firmado electrónicamente)</p>		

Consulte su validez en el servidor de validación de <https://seuelectronica.vila-real.es> informando el nº de validación: 11343620635415717111

A.2.2.6.1.1.- Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales.

Ates de proceder a la justificación de estándares debemos realizar las siguientes consideraciones.

La modificación de la LOTUP de 2019, posteriormente refundida con la de 2014 en 2021, cambió los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 36 en lo que afecta al presente sector de la siguiente forma.

2. 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:

b) 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.

La LOTUP de 2021 establece en su artículo 82 lo siguiente.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

En nuestro caso la mercantil promotora URBAN INCENTIVES, S.L., carece de ningún ánimo de lucro, la actuación es puramente de carácter industrial, para uso propio de la parcela resultante y presenta claras connotaciones de interés general por la creación de puestos de trabajo que acarrea por lo que no es de aplicación el precepto del artículo anterior para el incremento del porcentaje de excedente de aprovechamiento por encima del 10%.

A.2.2.6.1.1.1. Dotación de zonas verdes.

De conformidad con lo establecido en el punto 6 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP, en actuaciones de uso dominante industrial, debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector.

En el caso del Sector UHI-8 este estándar formal exige reservar para dicha finalidad una superficie de 18.491,20m² equivalentes al 10 % de los 184.911,91 m² resultantes de restar a la superficie computable de 229.469,94 m² los 44.558,03 m² de suelo urbano incluido en el sector, superficie que adoptamos a efectos de cálculo de estándares dotacionales.

Se han previsto 22.804,29 m², superficie que supera el mínimo exigido, calculado anteriormente de 18.491,20 m² en 4.313,09 m².

Las zonas verdes previstas son las siguientes.

SVJ1.....	16.504,42m ²
SVA1.....	3.182,45 m ²
SVA.....	23.116,42 m ²
<hr/>	
TOTAL.....	22.804,29 m ²

Queda por lo tanto justificado el cumplimiento del estándar dotacional de zonas verdes por encima de las demandas legales.

A.2.2.6.1.1.2. Dotación de aparcamientos.

De conformidad con lo establecido en el punto 6.2 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP, en actuaciones de uso dominante industrial, la reserva mínima general de plazas de aparcamiento públicas sería de *"una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial"*. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada sería de *"1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial"*. El mismo punto 6.2 añade que *"parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada"*.

En el caso del sector UHI-8 este estándar general supondría la reserva de 575 plazas de aparcamiento público para turismos (114.940,97 m² / 200) y 77 plazas de aparcamiento público para vehículos pesados (114.940,97m² / 1.500).

Adicionalmente la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada sería de 1.149 (114.940,97m² / 100).

Las plazas previstas en espacio público son las siguientes.

Turismos.....	588 plazas, superior al mínimo exigido de 575
Pesados.....	84 plazas, superior al mínimo exigido de 77

Además, debe tenerse en cuenta que el cálculo se ha realizado sobre la masa total edificable de 114.940,97 m², sin minoración alguna por los 44.558,03 m² de suelo urbano consolidado incluido en el sector.

Queda por lo tanto justificado el cumplimiento del estándar dotacional de aparcamientos por encima de las demandas legales.

A.2.2.1.1.3. Dotación de equipamiento público.

Como ya se ha dicho el artículo 36 de la LOTUP exige la cesión del 5% de la superficie del sector como equipamiento público.

Esta introducción innovadora de la LOTUP, en contra de la tradición legislativa española y autonómica para polígonos industriales, que no estaba en vigor cuando se presentó en 2017 el borrador de plan parcial, obliga a la previsión de 9.245,60 m² de suelo destinado a equipamiento público.

“b) 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.”

Debemos tener aquí en cuenta que se han previsto 10.406,09 m² para el canal de recogida de aguas pluviales PQI 1, de la red primaria de infraestructuras, dotación pública prevista por imperativo legal, por encima de las exigencias de previsiones dotacionales de la LOTUP, superficie que supera la de 9.245,06 m², con destino a equipamiento público exigido por la modificación de 2018 de la LOTUP, con lo que queda demostrado el cumplimiento con creces de esta exigencia dotacional.

A.2.2.1.1.4. Excedente de aprovechamiento.

Como ya se ha dicho anteriormente el artículo 77 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014 establece, con carácter general un excedente del 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

Los parámetros fundamentales y el excedente de aprovechamiento resultante que corresponde al Ayuntamiento de Vila-real, son los siguientes.

1. Superficie del sector.....	232.721,12 m2s
2. Afección CN-340.....	3.251,18 m2s
3. Superficie computable del sector (1-2).....	229.469,94 m2s
4. Superficie edificable.....	164.201,38 m2s
5. Índice de edificabilidad neta.....	0,70 m2t/m2s
6. Edificabilidad total (4x5).....	114.940,97 m2t
7. Índice de edificabilidad bruta (6/3).....	0,5009 m2t/m2s

8. Suelo urbano incluido en el sector.....	44.558,03 m2s
9. Suelo reclasificado (1 - 8).....	188.163,09 m2s
10. Índice de edificabilidad neta suelo urbano según PGOU...	0,85 m2t/m2s
11. Edificabilidad patrimonializada del suelo urbano (8 x 10)	37.874,33 m2t
12. Edificabilidad no patrimonializada, (6 - 11).....	77.066,64 m2t
13. Aprovechamiento subjetivo del sector, correspondiente al suelo reclasificado (0,9 x 12).....	69.359,98 m2t
14. Excedente de aprovechamiento (12 – 13).....	7.706,66 m2t
15. Zona Verde mínima (10% (3-8)).....	18.491,20 m2s
16. Zona Verde prevista en el plan parcial..... (incluye 16.505,42 m2 de SVJ jardines y 6.298,87 m2 de SVA áreas de juego.	22.804,29 m2s
17. Equipamiento Público mínimo (5% (3-8)).....	9.245,60 m2s
18. Equipamiento Público PQI1 previsto en el plan parcial....	10.406,09 m2s
19. Viario Público..... (incluye 23.526,33 m2 de SCV viales y 11.783,03 m2 de SAV aparcamientos)	35.309,36 m2s

En definitiva, al Ayuntamiento de Vila-real le corresponden **7.706,66 m2**ten suelo urbanizado, libre de cargas, proponiéndose su monetarización de la siguiente manera.

El artículo 37 del TRLS15 establece los siguientes criterios para la valoración del suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En nuestro caso debemos valorar los terrenos por el método del artículo 37.1, por no estar edificados, correspondiéndoles una edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo de 0,5009 m²t/m²s, o lo que es lo mismo de 0,7000 m²t/m²s de edificabilidad neta.

El artículo 22 del RV establece la siguiente metodología para valorar el suelo urbanizado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VS = E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Como ya se ha dicho, en nuestro caso no debemos descontar costes de urbanización por corresponderle al Ayuntamiento de Vila-real el 10% del aprovechamiento objetivo libre de cargas.

Según datos actuales del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en enero de 2022, el coste medio unitario de ejecución material para uso industrial para una nave de almacenamiento es de 342,50 €/m².

Para calcular el precio unitario de contrata, el valor anterior lo debemos incrementarlo en un 19% en concepto de Gastos Generales del Constructor (13%) y Beneficio Industrial (6%), con lo que el valor unitario de contrata queda en 407,60 €/m².

Este precio unitario de contrata lo incrementaremos con los gastos necesarios para la construcción, cuyo concepto e importe que se deben calcular sobre el coste de ejecución material y son los siguientes:

Impuestos no recuperables o aranceles.....	2%
Honorarios técnicos proyectos y dirección de obra.....	10%
Licencias y tasas de construcción.....	4%
Inspecciones y control técnico.....	2%
Primas y seguros.....	1%
Gastos de administración de la construcción.....	2%
Otros estudios.....	1%
Total.....	22%

Por tanto, incrementando el precio de contrata en 75,35 €/m², correspondientes al 22 % de el precio unitario del PEM resulta que el precio de construcción unitario Vc resultante, incluyendo los gastos necesarios, es de 482,95 €/m²t.

Una vez determinado el valor de la construcción tenemos que calcular el valor en venta (Vv).

Para determinar el Vv, se ha realizado un estudio de mercado actual, buscando testigos de productos inmobiliarios relativamente recientes y en ubicaciones similares, huyendo de precios excesivamente altos por sus situaciones privilegiadas o calidades excepcionales, o excesivamente bajos por la bajada del mercado inmobiliario en los últimos años, con gran cantidad de testigos en Manos de la banca, aunque actualmente en fase de recuperación, con el siguiente resultado:

Zona Av.	
Italia.....	619 €/m ²
Zona Avenida de Francia.....	1.834 €/m ²
Acceso Viver-Burriana.....	585 €/m ²
Calle Castillo de Villamalefa.....	618 €/m ²
Cariñena.....	1.198 €/m ²
Calle Castillo de Villamalefa.....	634 €/m ²
Alquerias del Niño Perdido.....	1.225 €/m ²
MEDIA.....	959 €/m²

TESTIGOS

619 €/m²t

ZONA AV. ITALIA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Nave disponible en venta en Vila-real, 404 m², fachada de 20 metros, dispone de luz industrial, zona de oficinas y baños con duchas y taquillas.



2 fotos

250.000€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

404m²

619 €/m²

1834 €/m²

OPORTUNIDAD BANCARIA - FRANCIA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Rf. n00144. -nave industrial adosada de una planta sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila-real, provincia de castellón de la plana. consta de una superficie de 409 m² sobre un terreno de 778 m². dispone de pavimentos de hormigón en taller y almacén, y cerámicos en baños, oficinas y vestuarios, paredes con pintura plástica y solados de plaqueta. edificio industrial adosado de manzana cerrada de una planta, con una antigüedad del año 1928. se encuentra ubicado en una zona urbana ... [Leer más](#)



6 fotos

750.000€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

409m²

1.834 €/m²

585 €/m²

26.900€

Particular

VER FOTOS

VER MAPA

46m²

585 €/m²

5,00m²

✉ MENSAJE

☎ LLAMAR

➦ COMPARTIR

♥ FAVORITO

📊 ESTADÍSTICAS

⚠ DENUNCIAR

OFERTA

r341553123 4 días

VILA-REAL - ACCES VIVER BORRIANA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Ref: 6762920. ave industrial adosada nº 3 de una altura sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila real, provinciade castellón. cuenta con una superficie total construida de 531 m² distribuidos en una zona abierta de trabajo, tres despachos y dos aseos. dispone de una altura libre de 7 metros y un ancho total de 20 metros. dispone de pavimentos de hormigón en zona de trabajo, y cerámicos en baños, oficinas y vestuarios, paredes con yeso pintado, falsos techos, ventanas de aluminio ... [Leer más](#)



5 fotos

618 €/m²

VILA-REAL - ACERA CASTILLO DE VILLAMALEFA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón, 1383. 68 m² Dispone de una superficie construida de 1383, 68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029, 87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáfana, disponiendo de una planta altillo con varias dependencias para oficinas/despachos y aseos. La nave se encuentra desarrollada en planta baja y altillo. La ... [Leer más](#)



7 fotos

855.039 €

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

1383m²

618 €/m²

1198 €/m²



6 fotos 1 vídeo

Nave industrial en Cariñena. Nave adosada en ve...

490.000 €

Villarreal / Vila - real - Cariñena 📍

409m² - 1.198€/m²

Nave industrial adosada de una planta sobre rasante. Se encuentra en la localidad de Vila-Real, provincia de Castellón d...

actualizado hace 10 días

634 €/m²



1/7

Nave industrial en Castillo de Villamalefa, El Pilar

HACE 2 DIAS

855.039 €

1384 m²

Nave industrial situada en la calle Castillo de Villamalega, número 17, nave 2, en el municipio de Villarreal, provincia de Castellón. Dispone de una superficie construida de 1383,68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029,87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáf...

📞 912 186 813

✉ Contactar

1.225 €/m²



6 📷

Está en la misma comarca



980.000 €

[Solicita tu hipoteca](#)

Nave industrial en Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Ref.00291 Nave + vivienda autorizada en venta en carretera Nacional CN340, Alquerías Niño Perdido (Castellón ...

800 m² Bajo 1.225 €/m²

Avísame si baja €

Guardar 📖

CONTACTAR

Aplicando la fórmula para el cálculo del valor de repercusión resulta.

$$VRS = Vv / K - Vc = 959,00 \text{ €/m}^2\text{t} / 1,40 - 482,95 \text{ €/m}^2\text{t} = 202,05 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

Por lo tanto, el valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.130,65 € (7.706,66 m²t x 202,05 €/m²t).

A.2.3- CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE LA LOTUP Y DE LA ETCV.

A.2.3.1.- PRINCIPIOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE.

La ordenación propuesta respeta los principios de desarrollo sostenible enunciados en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en especial los relativos a su situación en un entorno de suelo rural, ya que:

Preserva los valores del suelo innecesario o no idóneo, atendiendo estrictamente a las necesidades de transformación urbanística.

De esta manera la delimitación del sector se ajusta básicamente al último enclave no urbano, al sur de las instalaciones de PORCELANODSA, que permite su expansión.

Protege el carácter rural del suelo rústico que está ubicado al oeste, protegido por el camí Cabeçol y el canal de nueva creación y además los usos industriales permitidos son respetuosos con el medio ambiente.

Establece determinaciones de integración paisajística con el entorno rural.

Favorece el empleo al permitir la ampliación de las actividades existentes que son una importante fuente de empleo en el municipio de Vila-real.

A.2.3.2.- TRATAMIENTO DE LOS CORREDORES FLUVIALES.

Los hoy imperceptibles barrancos de Ratils y Esbarcers son recogidos en el nuevo canal, que constituye en si mismo un corredor fluvial desde su nacimiento hasta su desembocadura en el río Sec, corredor fluvial que limita la actuación por el sur.

El canal de nueva creación se trata con escolleras laterales recubiertas de piedra y sendas peatonales con carriles bici en ambos lados, estando colindante con zonas verdes.

El Rio seco se preserva mediante el colchón constituido por la parcela de dominio público hidráulico, entre el pretil del cauce y el sector.

Esta zona se tratará con arbolado de protección paisajística, preservándose de la conurbación con el polígono Industrial de Les Alqueries.

A.2.3.3.- CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PAISAJISTICOS.

Como se ha dicho la transición entre el nuevo suelo industrial y el suelo agrícola se realiza mediante la construcción del canal de recogida de pluviales y las zonas verdes situadas en el lateral oeste del sector.

En cuanto a las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística se propone la protección del Rio Seco.

A.2.3.4.- CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES DE LA OCUPACION RACIONAL Y SOSTENIBLE DEL SUELO PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

La ordenación propuesta incorpora los principios directores recogidos en la Directriz 92 de la ETCV, por cuanto:

A.2.3.4.1. Justifica la compatibilidad del sector UHI-8 industrial con la integridad de la infraestructura verde del territorio, ya que no afecta a ninguno de sus elementos e integra en la misma la zona de dominio público hidráulico al sur del sector, el canal de nueva construcción y las zonas verdes del sector.

A.2.3.4.2. Promueve la concentración de la actividad industrial de la zona en un área homogénea minimizando la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.

A.2.3.4.3. Reduce el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo, ya que la actividad desarrollada en el futuro sector UHI-8 tiene una excelente comunicación directa con los terrenos ya edificados de PORCELANOSA y con el polígono de Les Alqueries, al sur del río Seco.

A.2.3.4.4. Concentra la actividad económica en un emplazamiento de elevada accesibilidad.

A.2.3.4.5. Fomenta la integración paisajística preservando los elementos propios del paisaje agrícola circundante donde se ubica el sector UHI-8, mediante el canal de nueva construcción y las zonas verdes locales.

A.2.3.4.6. Establece condiciones de urbanización de calidad como valor añadido al diseño arquitectónico de las actividades ya consolidadas en los terrenos industriales colindantes que se corresponden con el prestigio y nivel de calidad de las empresas consolidadas en dicho ámbito, con especial incidencia en el frente visible desde la carretera nacional CN-340.

Así, se establecen condiciones de urbanización relativas al linde oeste con el suelo agrícola, fomentando un tratamiento vegetal en las zonas verdes previstas, que contribuirá a integrar este polígono en el entorno agrícola circundante.

A.2.3.4.7. La localización el sector UHI-8 frente a la carretera nacional CN340, la ronda suroeste de Vila-real y el camí Cabeçol, dotan al sector de una excelente accesibilidad.

A.2.3.4.8. Consolida el tejido industrial existente, mejorando sus condiciones de urbanización y accesibilidad y evitando la dispersión del uso industrial en el territorio.

A.2.3.4.9. Permite un crecimiento de las actividades ya consolidadas, adaptado a las necesidades y características del sector cerámico.

A.2.3.4.10. Optimiza el suelo vacante en un ámbito ya consolidado.

A.2.4.-JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR RESPECTO DE LAS AFECCIONES SECTORIALES CIRCUNDANTES.

El ámbito objeto de la presente actuación está perfectamente definido y diferenciado del suelo rural de su entorno al estar delimitado por grandes infraestructuras, camí Cabeçol y futuro canal por el oeste, carretera nacional CN340 por el este, ronda suroeste de Vila-real, por el norte y dominio público hidráulico del riu Sec por el sur,

Todas las limitaciones a la propiedad que se desprenden de las normativas sectoriales de aplicación han sido tenidas en cuenta en el presente documento.

A.2.5.-INCLUSIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se han incluido en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, una ficha de planeamiento y una ficha de gestión, conforme a la homologación modificativa, en las que se indica el criterio establecido para la determinación del aprovechamiento tipo y se pormenorizan, con eficacia normativa, las condiciones especiales de urbanización.

A.2.6.-JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA HOMOGÉNEA Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

El artículo 72 de la LOTUP define el área urbana homogénea como el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo.

A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 74.1 de la LOTUP, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.

Por su parte, el artículo 78.1 de la LOTUP establece que el plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88.

El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

El área de reparto se define como el conjunto de terrenos, continuos o discontinuos, respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo (artículo 72 de la LOTUP).

De conformidad con lo establecido en el documento de Homologación, el sector forma una única área de reparto.

Por lo que se refiere al aprovechamiento tipo, éste se define como la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto (artículo 72 de la LOTUP).

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto por la superficie de ésta.

Tal como también se recoge en el documento de Homologación, a efectos de su concreción cuantitativa, se establece el criterio de que no se aplicarán coeficientes de ponderación entre distintas edificabilidades, pues se establece una misma edificabilidad para todo el sector, salvo que, con motivo de la Reparcelación del ámbito, se considere justificadamente, su existencia.

En el apartado anterior “Excedente de aprovechamiento”, se calcula el aprovechamiento tipo, propuesto en la homologación modificativa, de 0,5009 m²t/m²s, todos ellos de uso industrial, por lo que resulta innecesaria la utilización de coeficientes de ponderación de ningún tipo.

A.2.7.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN RESPECTO DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN.

El artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS) establece los deberes vinculados a la promoción de las “actuaciones de urbanización”, como la presente.

Al tratarse de suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios incluidos en el área de reparto, será el que corresponde al suelo urbanizable, es decir el 90% de Aprovechamiento tipo, según la LOTUP, proponiéndose su compensación en metálico, tal y como se justifica en el presente documento.

En el supuesto que nos ocupa, la cesión del porcentaje en suelo urbanizado resulta completamente inviable sin afectar a las expectativas de crecimiento de PORCELANOSA, y además resulta obvio que, dado el emplazamiento y carácter uniparcelario del sector, el Ayuntamiento no tiene interés alguno en la obtención de una parcela edificable.

Por lo tanto, resulta plenamente justificada, en este caso, la sustitución de la entrega del suelo por su equivalente económico, es decir, por la monetarización del excedente de aprovechamiento, especialmente tratándose de suelo de uso industrial y por lo tanto de suelo no apto para la construcción de vivienda protegida.

La cuantificación del excedente de aprovechamiento, anteriormente calculada, viene determinada en el instrumento de programación del ámbito del sector, pudiendo remitir su concreción al momento de la equidistribución, en función de los valores que rijan en ese momento, de conformidad con la LOTUP.

A.2.8.-APORTACIÓN DE PLANO DE ORDENACIÓN QUE SINTETIZA LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y SU CONEXIÓN CON EL RESTO DE LA CIUDAD.

Esta exigencia se encuentra debidamente justificada en los planos que forman parte de este mismo Plan Parcial.

A.2.10.-JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS.

Nos remitimos al apartado anterior en el que se justifica la reserva de aparcamientos.

A.2.11.-JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE EDAR.

Como ya se ha dicho los vertidos se conectan con el grupo de impulsión existente en el vértice suroeste del sector desde donde son impulsados mediante la tubería de polietileno de presión existente a la depuradora mancomunada.

A.2.12.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 74/2016 SOBRE FORMATO Y REFERENCIACIÓN CARTOGRÁFICA.

Los documentos del presente plan parcial se presentan, respecto del formato y referenciación cartográfica, según los estándares establecidos en el Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanísticos y territorial de la Comunitat Valenciana.

Conforme al Documento de Alcance para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico se adopta como base topográfica las series CV05 y CV20, cartografía oficial de la Comunidad Valenciana proporcionada por el Institut Cartogràfic Valencià (ICV).

La información geográfica disponible de la Comunidad Valenciana, así como los vínculos y afecciones territoriales considerados en el análisis territorial han sido consultados en la página web de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural y en el geoportal Terr@sit (www.terrasit.gva.es).

En la interpretación y manejo de dicha información se han tenido en cuenta los metadatos de cada capa con especial atención a la escala original de creación de la misma.

La información cartográfica generada por la modificación (clasificación y calificación del suelo, red primaria, etc...) se suministra georreferenciada de acuerdo con el sistema de referencia ETRS89 (en proyección UTM referida al Huso 30N), de modo que pueda solaparse correctamente a la cartografía publicada por esta Conselleria.

Los archivos vectoriales tipo SIG SHP están documentados, al menos, con los siguientes metadatos:

*fecha y procedimiento de creación
escala original de la cartografía aportada
autor o gestor de contacto
atributos (tabla y datos alfanuméricos).*

A.2.13.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOSCONDICIONANTES DERIVADOS DE LA PARTICIPACION PUBLICA Y CONSULTAS SOBRE LA VERSION INICIAL DEL PLAN Y ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO, ARTICULO 55 LOTUP.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 55 de la LOTUP, el Ayuntamiento solicitará la emisión de informe a las administraciones, entidades, organismos, compañías y personas interesadas que deberán ser tenidas en cuenta en la formulación del plan definitivo.

A.2.14. PROPUESTA DE PLAN Y DECLARACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA, ARTICULO 54 LOTUP.

Una vez recibidos todos los informes y alegaciones se elaborará la propuesta de plan para la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica.

A.2.15. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A.2.15.1. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta viene recogida en los planos de ordenación que forman parte de este documento y a los que nos remitimos expresamente en este punto para una mejor comprensión de este apartado de la Memoria Justificativa.

Como se ha puesto de manifiesto en los anteriores apartados se toma como punto de partida el indudable carácter de enclave con vocación industrial de los terrenos.

Sobre la base del criterio de mínima afección al entorno rural circundante, punto de partida básico de esta actuación, la actual propuesta se motiva fundamentalmente en lo siguiente:

La necesidad de ultimar la ordenación del PG y completar la urbanización de este ámbito, integrándolo en la malla urbana.

El interés público en la creación de puestos de trabajo, objetivo fundamental de los distintos agentes sociales y económicos y de las administraciones públicas.

La oportunidad empresarial de ampliar las actividades existentes, de forma ordenada, en un plazo razonable, modernizando las instalaciones de PORCELANOSA y mejorando su potencial competitivo.

El estricto cumplimiento de los condicionantes establecidos en el Documento de Alcance, y en todos los Informes sectoriales emitidos en el trámite de consultas de la LOTUP, según se justifica detalladamente en el apartado anterior.

A pesar de las mayores cesiones que exige el criterio de la Consellería al considerar el suelo como urbanizable, se ha ponderado la alternativa de no afección al suelo rural circundante como se justifica en el apartado anterior.

De esta manera el presente documento prevé los siguientes elementos de nueva ordenación y mejora territorial y urbanística:

Tres parcelas de zona verde pública.

Ordenación pormenorizada de la red secundaria de viales y reserva de aparcamientos públicos y privados ajustada a las exigencias legales.

Construcción de un canal que recoge las aguas procedentes, aguas arriba de los barrancos de Ratils y Esbarzers, de forma consensuada con la CHJ y PATRICOVA.

El acceso por el actual camí Cabeçol, hasta la finalización de la ronda suroeste, que como se justifica en el Estudio de Tráfico que se acompaña, resulta suficiente para la funcionalidad del sector, que va conllevar muy poco movimiento de vehículos, mejorando sustancialmente las condiciones de la circulación actual, al ampliar el mencionado camino a un ancho de 24 ml., con aparcamientos a ambos lados.

Condiciones de conexión e integración del ámbito con su entorno, en coordinación con las entidades afectadas:

Servicio de suministro de agua potable se proyecta de conformidad con los criterios municipales a la tubería existente en el suelo consolidado colindante.

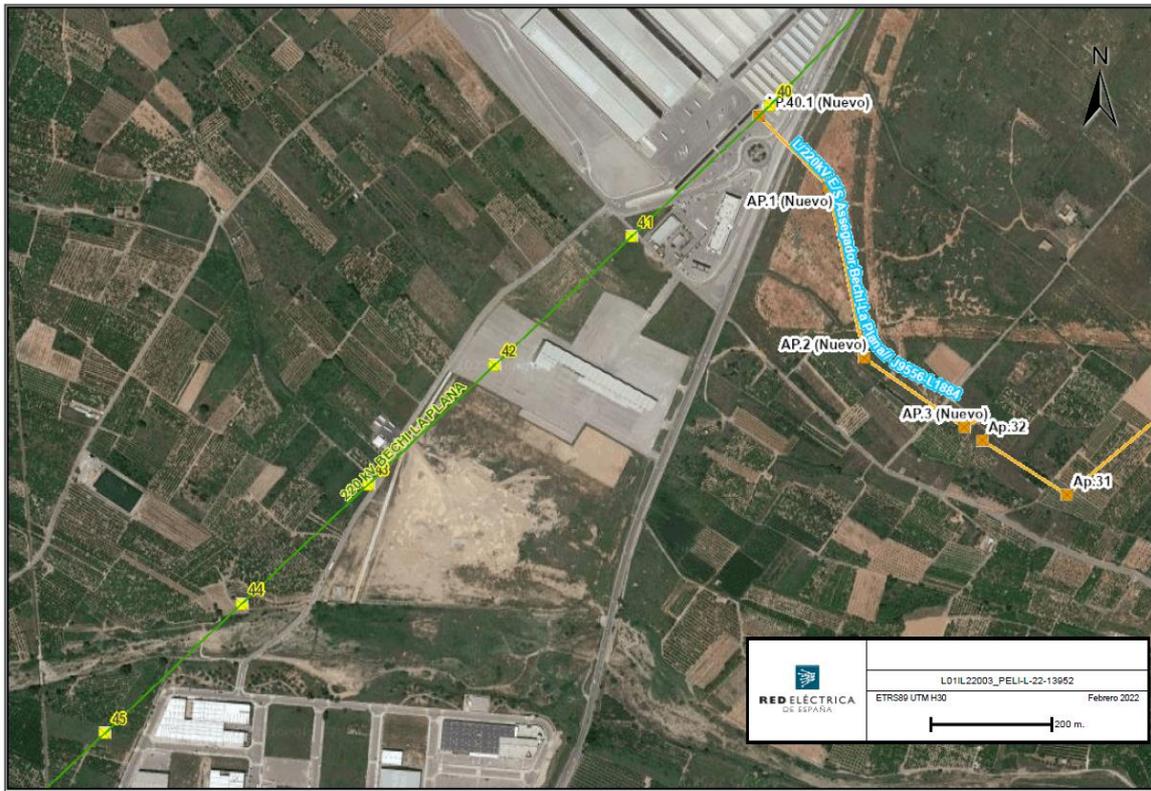
Servicio de recogida de aguas residuales mediante conexión agrupo de impulsión existente y conducción hasta la depuradora mancomunada mediante la tubería de polietileno de presión PE315 existente.

Energía eléctrica, se propone la traída de una línea enterrada de media tensión por viario público del sector ubicado al este de la carretera nacional N340 y cruzar dicha carretera para dar suministro a la parcela y por otro lado se proyecta una zona verde debajo de la línea de alta tensión que atraviesa el sector por su lado oeste.

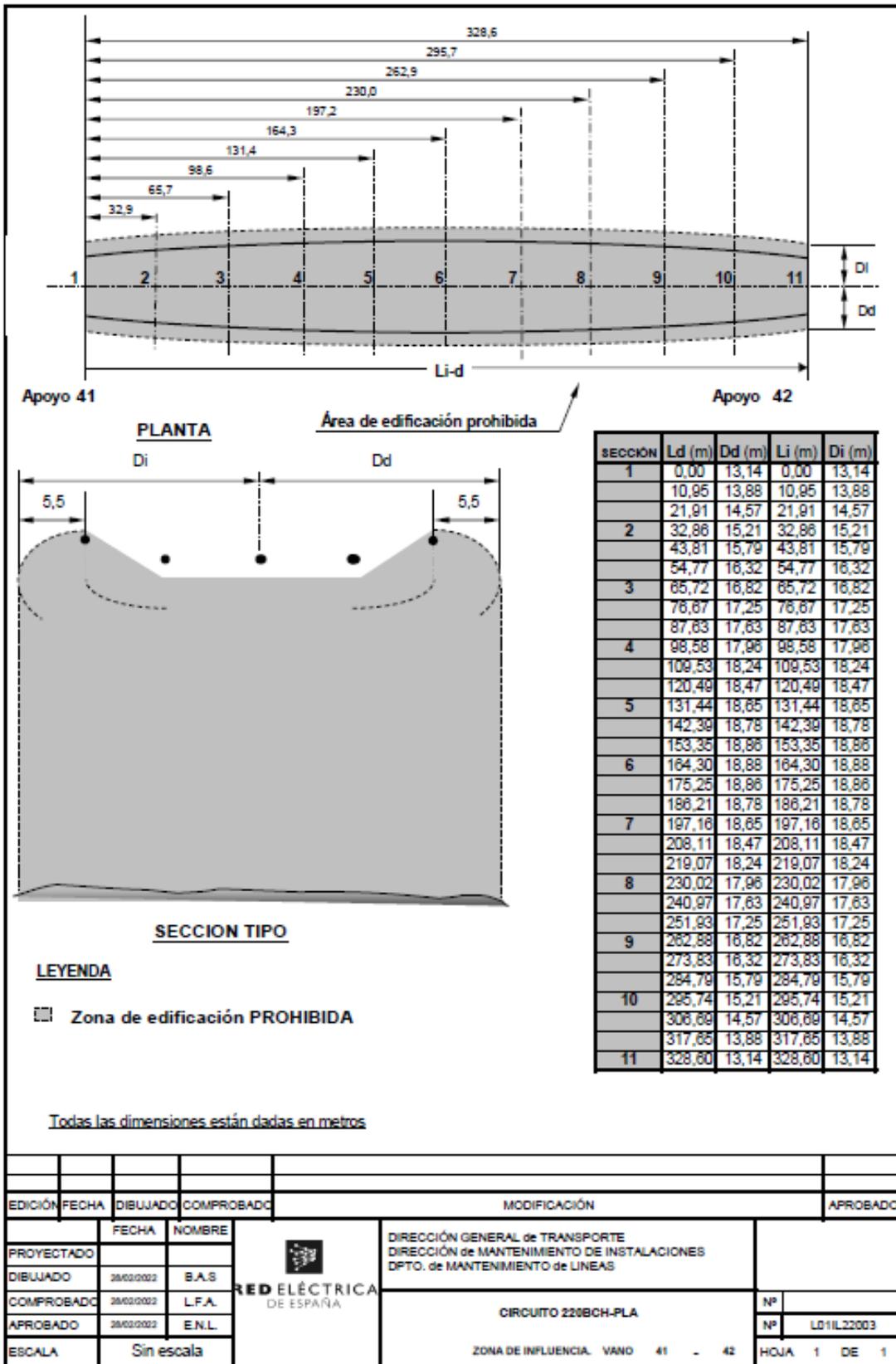
Las necesidades de suministro eléctrico de PORCELANOSA Grupo para el sector UHI8, sienta la potencia requerida de 4.500kW en Media Tensión.

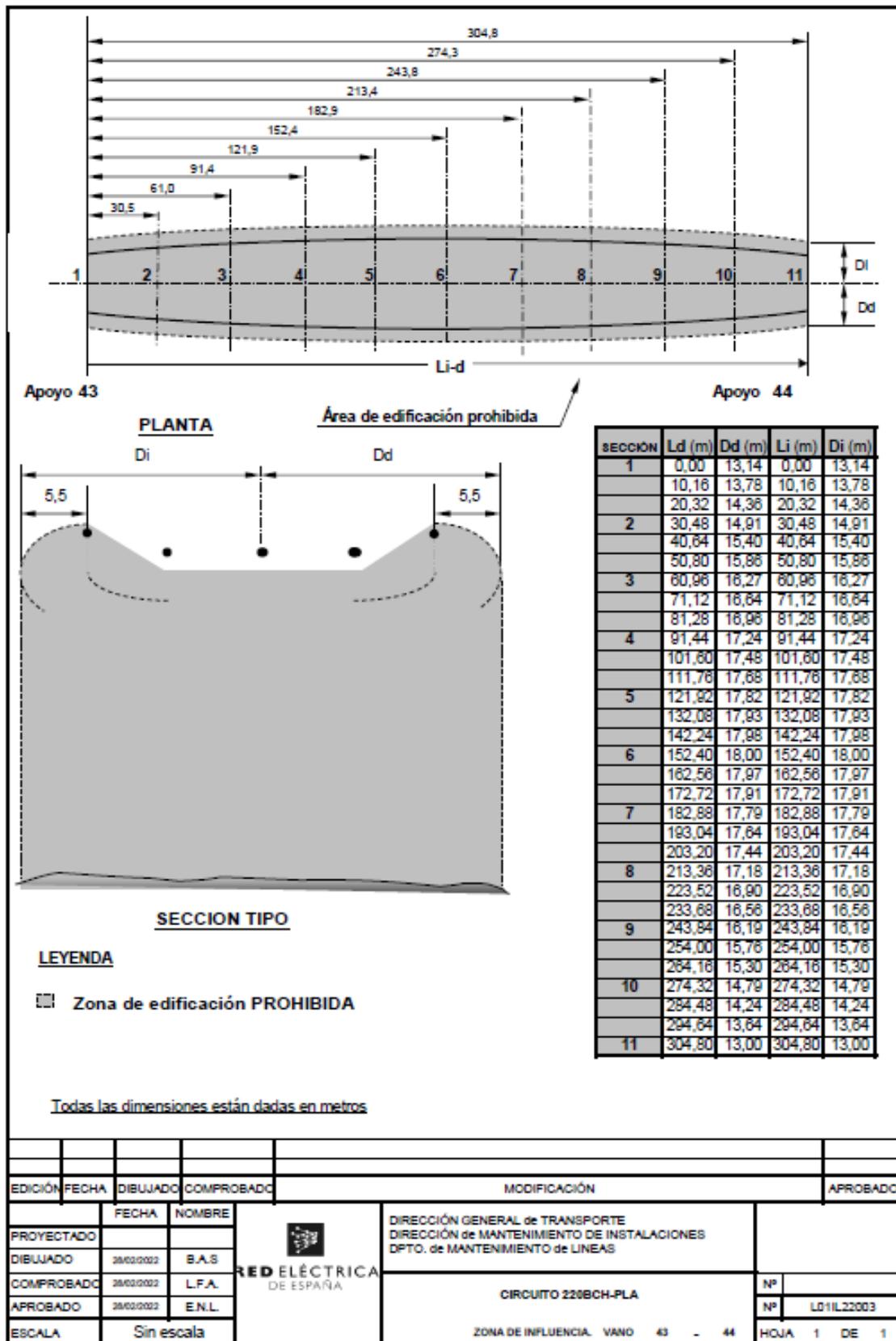
En el supuesto caso de requerir más potencia en un futuro, sería necesario tramitar una nueva solicitud adoptando las nuevas condiciones que se requieran, extremo que sería factible en las condiciones existentes.

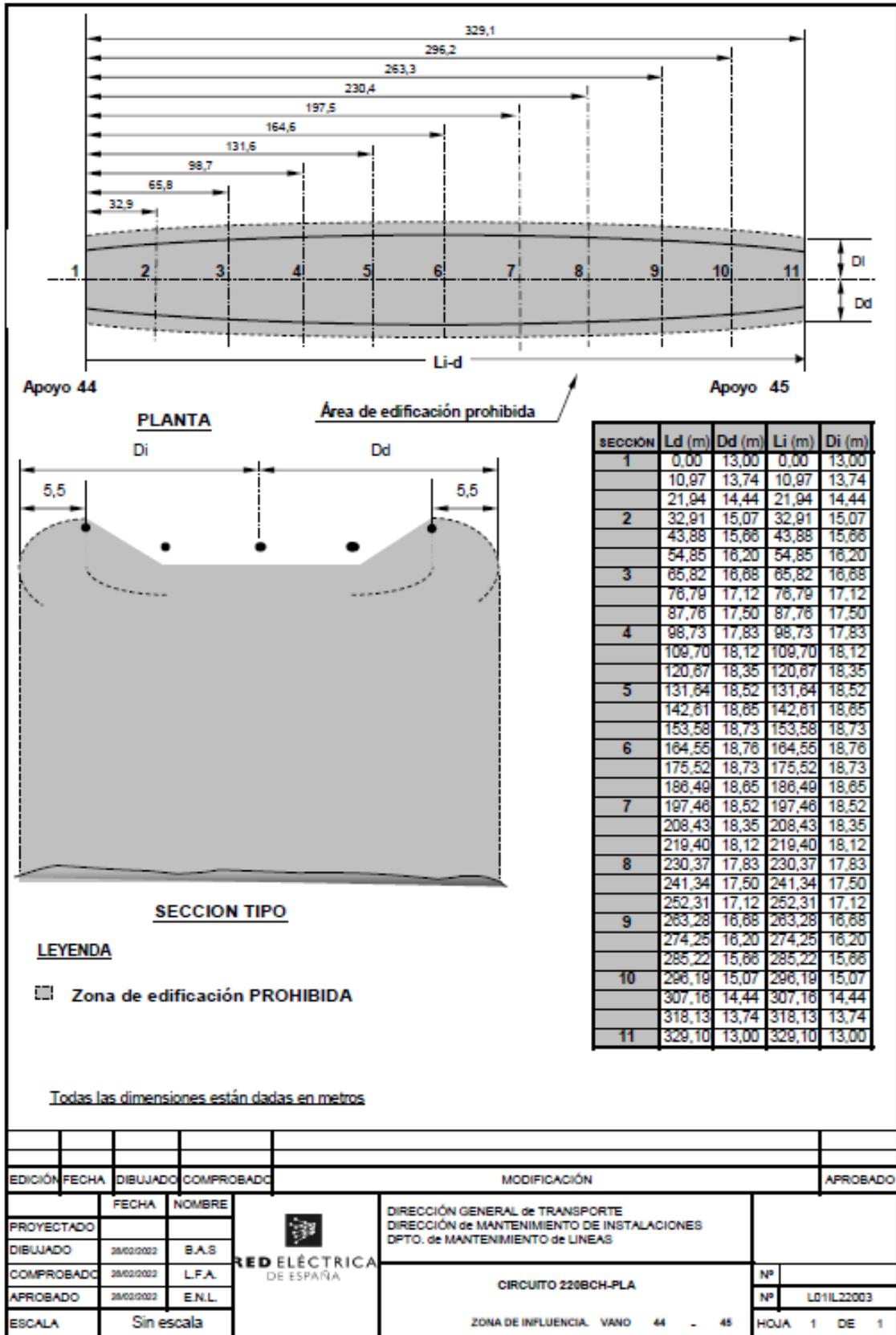
LINEA DE ALTA TENSION DE REE EXISTENTE EN EL LADO OESTE DEL SECTOR

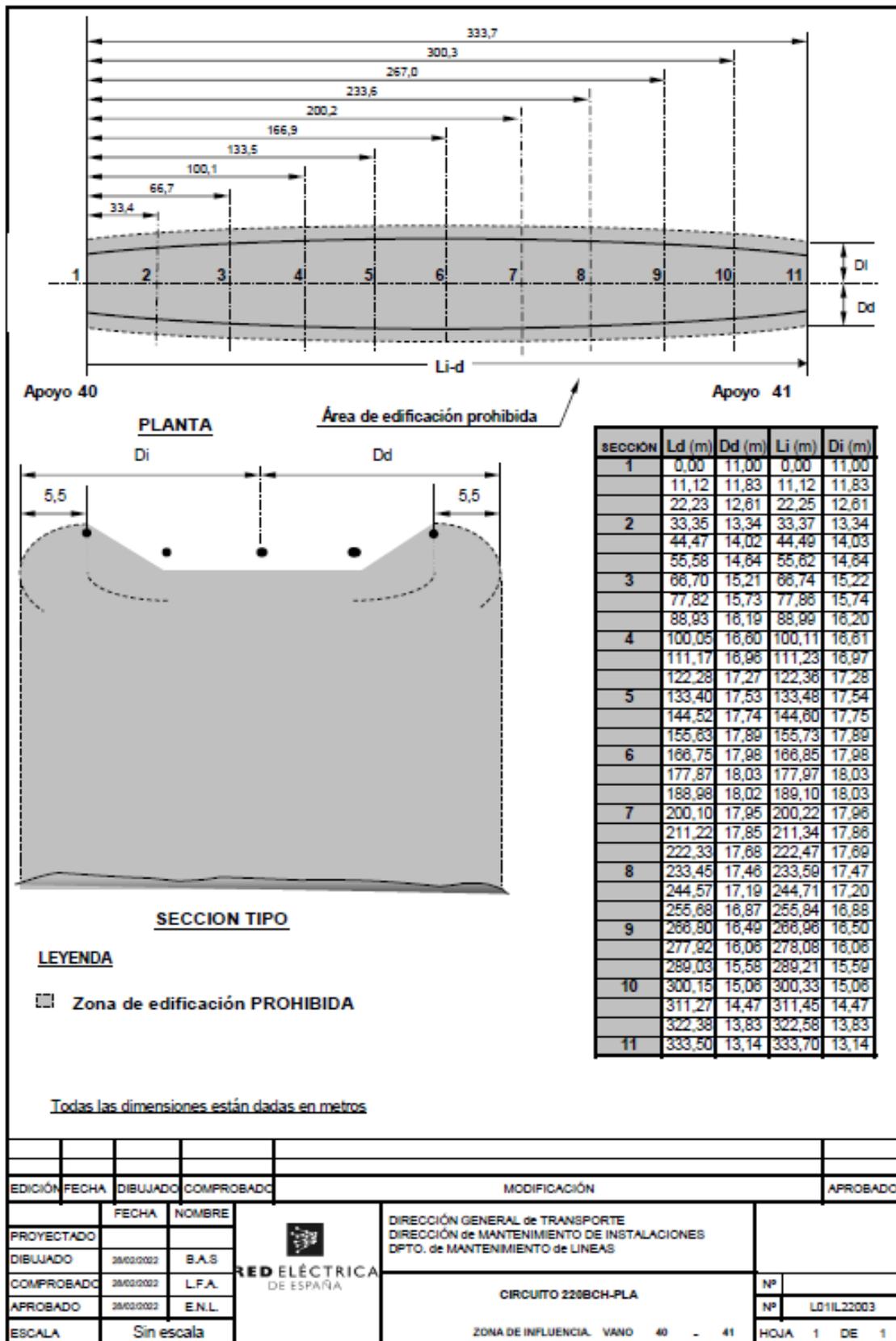


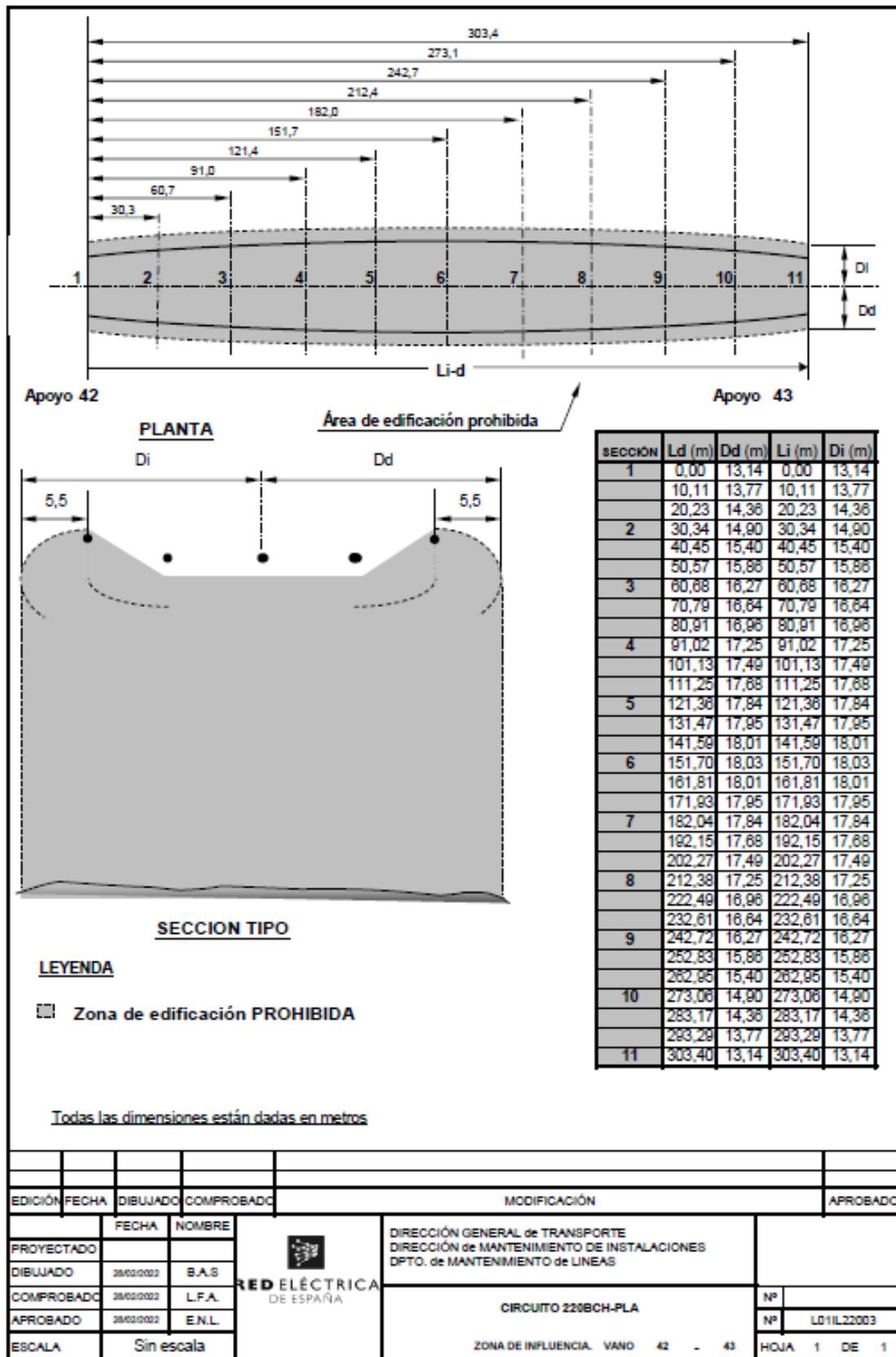
BULVOS DE AFECCION DE LA CATENARIA ENTRE APOYOS FACILITADO POR REE, DETERMINANDO LA LINEA DELIMITADORA DEL AREA DE EDIFICACION PROHIBIDA QUE SE INCLUYE EN EL PLANO DE AFECCIONES DEMANIALES DEL PLAN PARCIAL.











URBAN INCENTIVES, S.L.
CTRA. BARCELONA-VALENCIA (N-340) KM 55
12580 - VILLARREAL

CERTIFICADO A/R

N/Ref. 00453/19 AdZona CS
CPD -----
Expte.: 9037994756

19/08/19

Muy señores nuestros,

En relación a su solicitud de apertura de expediente para aumento de potencia en el punto de suministro sito en Ctra VALENCIA-BARCELONA (N-340), KM 55.0, Bajo de VILLARREAL, con CUPS ES0021000002852181QV, para una potencia total solicitada de 11.500 kW en Media Tensión, le indicamos las condiciones en la que será atendida su solicitud:

PUNTO DE CONEXIÓN

Atendiendo a los antecedentes y teniendo en consideración la potencia solicitada, se establecen dos alternativas como punto de conexión, ambas en 132 kV:



PROPUESTA DE CONEXIÓN "A":

Para atender la solicitud en condiciones reglamentarias de seguridad, regularidad y calidad de suministro, se establece que la conexión a la red de i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U. (antes IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. y en adelante i-DE) se realiza bajo las condiciones que se informan en el presente documento, en la Línea de 132 kV SC Villarreal Sur - Rambleta, siendo necesaria la construcción de una subestación de maniobra en dicha línea (a situar bajo ésta o lo más cercana posible), conectada mediante una Entrada/Salida a la misma, desde la que se realizará la entrega de energía a través de una línea particular hasta las instalaciones del cliente.

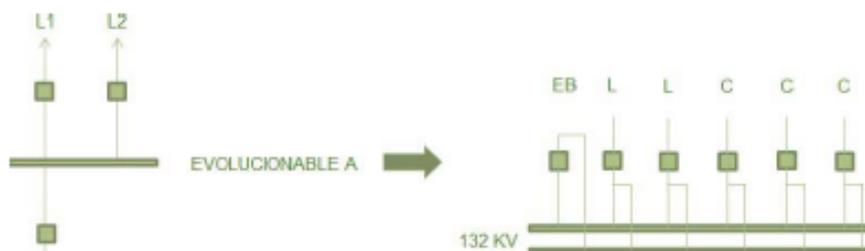
- Modificaciones necesarias para la conexión:

Las modificaciones que sería necesario realizar en la red de distribución de i-DE son las que a continuación se indican:

- **Trabajos de ampliación adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio. Estos trabajos serán a cargo del solicitante, y tendrán que ser realizados por i-DE por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, quedando propiedad de i-DE:**
 - Modificaciones necesarias en la línea 132 kV SC Villarreal Sur - Rambleta para permitir la derivación a la nueva instalación de conexión.
 - Modificaciones y ajustes necesarios en los elementos de las líneas anteriores para adecuar los sistemas (protecciones, telecontrol, medida, etc....) al nuevo esquema de explotación.
 - Conexión a la línea anteriormente mencionada de la nueva línea de doble circuito Entrada/Salida de 132 kV de alimentación de la nueva STM.
- **Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante, pudiendo ser ejecutados tanto por i-DE como por el solicitante y siempre a cargo del solicitante, y los cuales quedarán propiedad de i-DE:**

- Nueva subestación de maniobra y evacuación (en adelante STM), dotada de tres posiciones de línea, en configuración de simple barra y tecnología convencional (AIS). Esta STM tendría que ser evolucionable a doble barra por si se diera el caso de que las otras dos solicitudes de conexión en 132 kV de la zona, pertenecientes al mismo grupo, encontraran sinergias y considerasen conectarse también a ella.

El unifilar de este centro de seccionamiento y evacuación (STM) será el siguiente:



- Nueva línea de interconexión en 132 kV doble circuito desde la STM, a conectar en Entrada/Salida en la línea 132 kV SC Villarreal Sur - Rambleta.
- Conexión de la línea de evacuación del cliente desde la STC hasta la posición de suministro en el nuevo parque de 132 kV de la STM indicada anteriormente.
Trabajos de ajustes de protecciones y telemando.

Por su parte, si la STM fuera ejecutada por i-DE, si procedieran trabajos de tendido, confección de terminales y ensayos eléctricos a los cables, serían responsabilidad del solicitante y supervisados por personal de i-DE.

- **Trabajos a desarrollar por el solicitante a su cargo para la conexión de las nuevas instalaciones que quedan de su propiedad:**
 - Línea de 132 kV SC desde la subestación de evacuación de la planta, hasta el punto de conexión (STM). Al encontrarse la parcela junto a la línea (sobrevolada), la localización de la STM se podría optimizar para que esta línea de conexión sea mínima.

Todos los apoyos en los que exista riesgo de electrocución de aves deben

poner de dispositivos para protección de la avifauna.

PROPUESTA DE CONEXIÓN "B":

Para atender la solicitud en condiciones reglamentarias de seguridad, regularidad y calidad de suministro, se establece que la conexión a la red de i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U. (antes IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. y en adelante i-DE) se realiza bajo las condiciones que se informan en el presente documento, en **barras de 132 kV de la ST Villarreal Sur**, desde la que se realizará la entrega de energía a través de una línea particular hasta las instalaciones del cliente.

- **Modificaciones necesarias para la conexión:**

Para la conexión de la potencia solicitada se han considerado de manera conjunta las varias solicitudes recibidas en la zona, para aprovechar las sinergias técnicas surgidas, dada su proximidad. Las modificaciones que sería necesario realizar en la red de distribución de i-DE son las que a continuación se indican:

- **Trabajos de ampliación adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, realizados por i-DE a cargo del solicitante:**

- Ampliación del sistema de 132 kV de la ST Villarreal Sur hasta un alcance de DB con (2L+3C+EB+2T). Esta ampliación podría ser en tecnología convencional AIS, requiriéndose la adquisición de terrenos colindantes de la ST, o compacta tipo GIS.
- Conexión de la línea de evacuación del cliente desde la STC hasta la posición de suministro en el nuevo parque de 132 kV de la ST Villarreal. Trabajos de ajustes de protecciones y telemando.

Si procedieran trabajos de tendido, confección de terminales y ensayos eléctricos a los cables, serían responsabilidad del solicitante y supervisados por personal de i-DE.

- **Trabajos a desarrollar por el solicitante para la conexión de las nuevas instalaciones que quedan de su propiedad.**

- Línea de 132 kV SC desde la subestación de evacuación de la planta, hasta el punto de conexión.

En el caso de que la línea tenga tramos aéreos, todos los apoyos en los que exista riesgo de electrocución de aves deben disponer de dispositivos para protección de la avifauna.

- **Refuerzos necesarios en la red de distribución o transporte:**

La conexión de la potencia solicitada es viable sin necesidad de realizar modificaciones para refuerzo de la red de distribución.

i-DE no se responsabiliza de las consecuencias derivadas de los retrasos que pudieran acontecer por causas ajenas, la no inclusión de la instalación en la planificación, permisos o inviabilidad de ejecución, ante lo que el solicitante puede solicitar la concesión de un nuevo punto de conexión alternativo. De igual modo la conexión del nuevo suministro queda condicionada a la puesta en explotación de todas las instalaciones descritas en este informe como necesarias.

Hemos de informarles que el plazo de validez de la presente propuesta es de 6 meses, a partir de la fecha de este escrito.

Para continuar la tramitación de esta solicitud, deberán presentar a esta Sociedad escrito de aceptación adjuntando al mismo la documentación necesaria antes citada, manteniéndonos a su disposición en la dirección de correo electrónico apoyozonacastellondis@iberdrola.es, o mediante escrito dirigido a nuestras Oficinas de Castellón, situadas en la Avenida Hermanos Bou nº 239.

Muy Srs. nuestros:

En relación con

- Nuestra petición de suministro, para nuestros terrenos ubicados en Ctra Valencia-Barcelona (N-340), km 55.0, de Vila-real, para una potencia total solicitada de 11.5 MW en Media Tensión, a 20 kV
- El informe de Uds. con s/R^o: 00453/19 AdZona CS, Exp: 9037994756 y CUPS: ES0021000002852181QV, en el que plantean dos alternativas, para atenderla en Alta Tensión, a 132 kV,

por el presente les rogamos que reconsideren sus soluciones, en el sentido de admitir la alimentación, a 20 kV, desde la ST Villarreal Sur, tal como les planteábamos en nuestra petición, teniendo en cuenta que:

- La potencia solicitada es una previsión a largo plazo, considerando la máxima que se podría llegar a demandar en un futuro lejano (a mas de 12 años vista), cuando estuviesen desarrolladas completamente el total de las 3 fases (de 4 años cada una) de esa planta (que ni siquiera está comenzada su ejecución), con los máximos consumos previsibles: 1ª fase de 4.5 MW, 2ª fase de 3.5 MW y 3ª fase de 3.5 MW.
- Esa potencia se podría suministrar, a 20 kV, con una línea subterránea de MT, de 400 mm², desde la ST Villarreal Sur, tal como les planteábamos en el plano adjunto a nuestra petición (con la alternativa de tender una doble línea).
- Ello debe ser admisible, porque con las otras dos solicitudes, que hemos efectuado, de paso a 132 kV, de Porcelanosa y Venic (pertenecientes al mismo grupo), vamos a dejar disponibles, en la ST Villarreal Sur, sobre 20 MW y 2 posiciones, en 20 kV, lo que permitirá atender muy holgadamente el total de este suministro, a 20 kV. Además se asumen mejoras adicionales en la ST.
- Con referencia a la posibilidad de sinergias, al combinar las 3 alimentaciones en una nueva ST (que plantean Uds. en el informe), consideramos que serían desfavorables, y optamos por la ejecución de las soluciones que ya tenemos planteadas, porque suponen ventajas adicionales importantes, según lo comentado hasta la fecha.
- Una solución intermedia plausible, sería admitir la alimentación inicialmente a 20 kV, pero condicionada a que Porcelanosa y/o Venis liberen en la ST, a 20 kV, una potencia suficiente para atender la demandada por este consumo, en cada una de las fases.

Quedamos a su disposición para comentar los detalles y condicionantes de este caso.

Agradeciéndoles, una vez mas, las atenciones recibidas, reciban un cordial saludo

Por URBAN INCENTIVES, S.L.



Fdo.: Manuel Colonques Moreno
Presidente del Grupo Porcelanosa



LA PROPUESTA QUE SE REALIZA EN EL PRESENTE PP ES LA DEL PLANO INICIAL MEDIANTE LINEA ELECTRICA ENTERRADA DE MEDIA TENSION POR VIAL PUBLICO AL ESTE DE LA CN 340 Y SU CRUCE HASTA EL AMBITO DEL SECTOR A CENTRO DE SECCIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA Y POSTERIOR CONSTRUCCION DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACION NECESARIOS PARA EL SUMINISTRO EN BAJA TENSION, EN FUNCION DE LAS NECESIDADES DE POTENCIA DE LAS FUTURAS INSTALACIONES.

Finalmente, se deja aquí constancia de que, a los efectos de la puesta en marcha de esta actuación, los instrumentos adecuados para su desarrollo y las condiciones de conexión y servicios, se han realizado consultas con el propio Ayuntamiento de Vila-real, con la CHJ, la Generalitat Valenciana, Red Eléctrica Española, Iberdrola, Carreteras del Estado y se incorporan en el Plan Parcial el contenido de todos los Informes emitidos por las distintas Administraciones, entidades y organismos que se han pronunciado.

En definitiva y en resumen, se plantean los siguientes parámetros de ordenación estructural y pormenorizada:

A.2.15.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Tomamos como punto de partida básico el carácter de enclave del ámbito y su vocación claramente urbana, con la consecuente clasificación como suelo de nuevo desarrollo o urbanizable de uso dominante industrial, determinación esta, de carácter estructural.

En cuanto a las condiciones de conexión e integración, constituye ordenación estructural el acceso al sector desde la ronda suroeste, cuando esta se ejecute, con las condiciones y en ellos términos que establezca la Administración autonómica.

En lo que respecta a la delimitación de área de reparto y fijación del aprovechamiento tipo, nos remitimos a lo expuesto en apartados anteriores de este Plan Parcial, así como a lo dispuesto en el documento de Homologación.

Por último, es de reseñar el carácter de red primaria del canal proyectado para la recogida de las aguas de los barrancos de Ratils y Esbarzers.

A.2.15.3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Respecto de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, debido a que se trata de una única parcela destinada a la ampliación y mejora de las actuales instalaciones de PORCELANOSA, que hace superflua la red viaria interior de red secundaria, se plantea un único vial de 24 ml. de ancho, que amplía el actual camí Cabeçol, del que sale otro vial en el vértice suroeste del sector en dirección oeste, creando una playa de aparcamientos y dotando a la parcela de acceso por el lado sur, suficiente para permitir el tráfico de entrada y salida de vehículos pesados y un acceso adecuado a las actividades futuras.

Todas las dotaciones públicas se concentran el lateral oeste del sector, canal para recogida de pluviales, zonas verdes y aparcamientos, de forma que teniendo en cuenta las limitaciones de edificación de la parcela por el este, por la carretera nacional 340, permita a la empresa liberar la suficiente superficie de suelo edificable, en tipología de bloque, cumpliéndose rigurosamente los estándares dotacionales exigidos en la LOTUP para el suelo urbanizable, como ya se ha justificado con anterioridad.

En las fichas de planeamiento y gestión se establece, entre otros:

La regulación detallada de los usos permitidos, no permitidos y compatibles, dentro del uso dominante industrial.

Los criterios relativos al aprovechamiento tipo y al área de reparto, sin perjuicio de la posterior concreción del aprovechamiento tipo en el documento de equidistribución, una vez concretadas las mediciones más precisas posibles del ámbito derivadas de la gestión y del criterio establecido en el documento de Homologación y en este Plan Parcial al respecto.

Los parámetros urbanísticos generales más importantes son los siguientes.

- a) *Superficie mínima: diez mil metros cuadrados (10.000,00 m²s).*
- b) *Dimensión mínima de lindes frontales: veinticinco metros (25,00 m).*
- c) *Coeficiente máximo de ocupación de parcela del cincuenta por cien (70%).*
- d) *La distancia mínima entre la edificación principal y cada uno de sus lindes será, como mínimo, de tres metros (3,00 m).*
- e) *La altura máxima de cornisa de la edificación, será de cuarenta metros (40,00 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, pararrayos, carteles, atomizadores..., y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.*
- f) *El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).*
- g) *Se establece un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 0,7000 m²t/m²s, no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.*
- h) *Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los arts. 169 y 170 de las normas urbanísticas del plan general, sin que computen a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.*
- i) *La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en locales de aparcamiento donde se autorizará un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).*
- j) *Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el art. 167 de las normas urbanísticas del plan general.*
- h) *Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas,*

excepto en el caso de marquesinas y maquinaria adosada a fachada, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

El artículo 40.2 de la LOTUP establece lo siguiente:

“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.”

Se delimita una única unidad de ejecución cuya adecuada urbanización se plantea realizar de una sola vez y mediante el régimen de las actuaciones integradas, tal como establece el artículo 73 de la LOTUP.

La unidad de ejecución única para la gestión y urbanización conjunta de los terrenos comprendidos en la misma conformará su propia área de reparto.

A.2.15.4. VENTAJAS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

En resumen, las ventajas de la solución propuesta frente a otras posibles alternativas, analizadas en su momento en el DIE, son las siguientes, entre otras:

Creación de una red secundaria de dotaciones públicas mediante una ordenación coherente que, entre otras cosas, resuelve los problemas de inundabilidad de los barrancos de Ratils y Esbarzers.

Posibilidad de ampliación de las actividades industriales existentes, ocupando un enclave, parte urbano y parte no urbanizable sin valor ambiental alguno, en unos terrenos, con clara vocación urbana, completando una bolsa residual que se integrará en el complejo industrial consolidado.

Consolidación de la actividad, modernización y mejora de su competitividad.

Consolidación y ampliación del empleo local.

A.2.15.5. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.

13. Aprovechamiento subjetivo del sector, correspondiente al suelo reclasificado (0,9 x 12).....	69.359,98 m2t
14. Excedente de aprovechamiento (12 – 13).....	7.706,66 m2t
15. Zona Verde mínima (10% (3-8)).....	18.491,20 m2s
16. Zona Verde prevista en el plan parcial..... (incluye 16.505,42 m2 de SVJ jardines y 6.298,87 m2 de SVA áreas de juego.	22.804,29 m2s
17. Equipamiento Público mínimo (5% (3-8)).....	9.245,60 m2s
18. Equipamiento Público PQI1 previsto en el plan parcial....	10.406,09 m2s
19. Viario Público..... (incluye 23.526,33 m2 de SCV viales y 11.783,03 m2 de SAV aparcamientos)	35.309,36 m2s

El cuadro de superficies del sector es el siguiente:

1. Superficie del sector.....	232.721,12m2s
2. Superficie del suelo urbano consolidado	44.558,03 m2s
3. Superficie del nuevo suelo urbanizable.....	188.163,09 m2s
4. Índice de edificabilidad neto del suelo urbano.....	0,8500 m2tm2s
5. Edificabilidad del suelo urbano consolidada.....	37.874,33 m2t
6. Índice edificabilidad bruta del sector.....	0,5009 m2t/m2s
7. Edificabilidad resultante máxima.....	114.940,97 m2t
8. Edificabilidad del suelo urbanizable (7- 5).....	77.066,64 m2t
9. Zona de servidumbre de la CN340.....	3.251,18 m2s
10. Superficie computable del sector (SCS, 1-9).....	229.469,94 m2s
11. Aprovechamiento tipo (7 / 10).....	0,5009 m2t/m2s
12. Parcela edificable resultante de la ordenación.....	163.135,00m2s
13 Parcela edificable descontada la zona de servidumbre de la CN 340.....	164.201,38 m2s
13. Edificabilidad neta de la parcela edificable.....	0,7000 m2t/m2s

De este cuadro se desprenden varias conclusiones:

Los estándares dotacionales previstos están muy por encima de las exigencias mínimas de la LOTUP.

En efecto, como ya se dijo en otro apartado, de conformidad con lo establecido en el punto 6 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP, en actuaciones de uso dominante industrial debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y un 5% a equipamiento público.

En el caso del Sector UHI-8 este estándar formal exigiría, a priori, reservar para dicha finalidad una superficie de 18.491,20 m² y se han previsto 22.804,29 m², superficie que supera en 4.253,25 m² el mínimo exigible.

En cuanto al equipamiento público se han previsto 10.406,09 m²s, frente al mínimo exigible de 9.245,60 m²s.

En cuanto a la reserva de aparcamientos y equipamientos públicos como ya se ha justificado en apartados anteriores, también se superan los mínimos exigidos.

A.3. DOCUMENTOS SECTORIALES.

El artículo 40.3 de la LOTUP establece que entre los documentos sin eficacia normativa del PP se incluirán estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I del libro I de la LOTUP, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de la misma LOTUP, en la medida en que lo precise el alcance de las determinaciones del plan.

En cumplimiento de este precepto, el presente Plan Parcial incluye documento de integración paisajística.

Asimismo, se incluyen estudios de tráfico y movilidad, acústico, de inundabilidad y justificación de disponibilidad de recursos hídricos, de conformidad con el citado precepto de la LOTUP.

A.4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Se incorporan como ANEXO los planos de información a que refiere el artículo 40.3.a.3º de la LOTUP, a los que nos remitimos.

A.5.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

No existe ninguna edificación en el ámbito del sector dentro del suelo urbanizable, pero existen unas construcciones industriales que se sitúan en el suelo urbano que son propiedad de la mercantil promotora y que por lo tanto son compatibles con la actuación sin estar afectadas por la ordenación tanto por uso como por el tipo de construcción y características.

VISTA DE LA PARCELA CON LA EDIFICACION URBANA EXISTENTE



A.6.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 40.3 de la LOTUP determina la obligatoriedad de incluir entre los documentos del plan parcial un estudio de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

En este sentido, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como el presente plan parcial, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo tanto, vamos a proceder a demostrar, en primer lugar la viabilidad y a continuación la sostenibilidad económica de la presente actuación.

A.6.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A.6.1.1. CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros fundamentales de la ordenación, ya vistos con anterioridad, son los siguientes.

1. Superficie del sector.....	232.721,12m2s
2. Superficie del suelo urbano consolidado	44.558,03 m2s
3. Superficie del nuevo suelo urbanizable.....	188.163,09 m2s
4. Índice de edificabilidad neto del suelo urbano.....	0,8500 m2t/m2s
5. Edificabilidad del suelo urbano consolidada.....	37.874,33 m2t
6. Índice edificabilidad bruta del sector.....	0,5009 m2t/m2s
7. Edificabilidad resultante máxima.....	114.940,97 m2t
8. Edificabilidad del suelo urbanizable (7- 5).....	77.066,64 m2t
9. Zona de servidumbre de la CN340.....	3.251,18 m2s
10. Superficie computable del sector (SCS, 1-9).....	229.469,94 m2s
11. Aprovechamiento tipo (7 / 10).....	0,5009 m2t/m2s
12. Parcela edificable resultante de la ordenación.....	163.135,00m2s
13. Parcela edificable descontada la zona de servidumbre de la CN 340.....	164.201,38 m2s
13. Edificabilidad neta de la parcela edificable.....	0,7000 m2t/m2s

Al tratarse de un suelo de nueva planta, se presupone la construcción de 114.940,97 m2t, respecto de la situación preexistente, ya que las edificaciones existentes en el suelo urbano deberán ser demolidas, con toda seguridad, para la nueva implantación, y así satisfacer las necesidades de crecimiento de la empresa, lo que justifica por sí mismo el equilibrio económico y la rentabilidad de la actuación para la empresa promotora, que promueve esta actuación como una inversión de futuro para la optimización de su proceso productivo y

su adecuación a los nuevos sistemas más avanzados, para mantenerse en primera línea en un sector tan competitivo como el azulejero, lo cual es un intangible económico, al no producir suelo urbanizado para su posterior venta, sino para su consumo propio.

A.6.1.2. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.

En primer lugar, debemos conocer el valor del suelo.

Para ello adoptamos el cálculo del valor del excedente de aprovechamiento calculado con anterioridad.

A.6.1.2.1. Valor del suelo.

Al Ayuntamiento de Vila-real le corresponden 7.706,66 m² en suelo urbanizado, libre de cargas, proponiéndose su monetarización por las razones ya expuestas. de la siguiente manera.

El artículo 37 del TRLS15 establece los siguientes criterios para la valoración del suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En nuestro caso debemos valorar los terrenos por el método del artículo 37.1, por no estar edificados, correspondiéndoles una edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo de 0,5009 m²t/m²s, o lo que es lo mismo de 0,7000 m²t/m²s de edificabilidad neta.

El artículo 22 del RV establece la siguiente metodología para valorar el suelo urbanizado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VS = E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

En nuestro caso no debemos descontar costes de urbanización por corresponderle al Ayuntamiento de Vila-real el 10% del aprovechamiento objetivo libre de cargas.

Según datos actuales del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en enero de 2022, el coste medio unitario de ejecución material para uso industrial para una nave de almacenamiento es de 342,50 €/m²t.

Para calcular el precio unitario de contrata, el valor anterior lo debemos incrementarlo en un 19% en concepto de Gastos Generales del Constructor (13%) y Beneficio Industrial (6%), con lo que el valor unitario de contrata queda en 407,60 €/m²t.

Este precio unitario de contrata lo incrementaremos con los gastos necesarios para la construcción, cuyo concepto e importe que se deben calcular sobre el coste de ejecución material y son los siguientes:

<i>Impuestos no recuperables o aranceles.....</i>	<i>2%</i>
<i>Honorarios técnicos proyectos y dirección de obra.....</i>	<i>10%</i>
<i>Licencias y tasas de construcción.....</i>	<i>4%</i>
<i>Inspecciones y control técnico.....</i>	<i>2%</i>
<i>Primas y seguros.....</i>	<i>1%</i>
<i>Gastos de administración de la construcción.....</i>	<i>2%</i>
<i>Otros estudios.....</i>	<i>1%</i>
<i>Total.....</i>	<i>22%</i>

Por tanto, incrementando el precio de contrata en 75,35 €/m², correspondientes al 22 % del precio unitario del PEM resulta que el precio de construcción unitario Vc resultante, incluyendo los gastos necesarios, es de 482,95 €/m²t.

Una vez determinado el valor de la construcción tenemos que calcular el valor en venta (Vv).

Para determinar el Vv, se ha realizado un estudio de mercado actual, buscando testigos de productos inmobiliarios relativamente recientes y en ubicaciones similares, huyendo de precios excesivamente altos por sus situaciones privilegiadas o calidades excepcionales, o excesivamente bajos por la bajada del mercado inmobiliario en los últimos años, con gran cantidad de testigos en Manos de la banca, aunque actualmente en fase de recuperación, con el siguiente resultado:

Zona Av.	
Italia.....	619 €/m2
Zona Avenida de Francia.....	1.834 €/m2
Acceso Viver-Burriana.....	585 €/m2
Calle Castillo de Villamalefa.....	618 €/m2
Cariñena.....	1.198 €/m2
Calle Castillo de Villamalefa.....	634 €/m2
Alquerias del Niño Perdido.....	1.225 €/m2
MEDIA.....	959 €/m2

TESTIGOS

619 €/m2t

ZONA AV. ITALIA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Nave disponible en venta en Vila-real, 404 m2, fachada de 20 metros, dispone de luz industrial, zona de oficinas y baños con duchas y taquillas.



250.000€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

404m²

619 €/m²

1834 €/m2t

OPORTUNIDAD BANCARIA - FRANCIA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Rf. n00144. -nave industrial adosada de una planta sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila-real, provincia de castellón de la plana. consta de una superficie de 409 m² sobre un terreno de 778 m². dispone de pavimentos de hormigón en taller y almacén, y cerámicos en baños, oficinas y vestuarios, paredes con pintura plástica y solados de plaqueta. edificio industrial adosado de manzana cerrada de una planta, con una antigüedad del año 1928. se encuentra ubicado en una zona urbana ... **Leer más**



750.000€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

409m²

1.834 €/m²

585 €/m2t

26.900€

Particular

VER FOTOS

VER MAPA

46m²

585 €/m²

5,00maltura

✉ MENSAJE

☎ LLAMAR

➔ COMPARTIR

♥ FAVORITO

📊 ESTADÍSTICAS

🚫 DENUNCIAR

OFERTA

r341553123 4 días

VILA-REAL - ACCES VIVER BORRIANA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Ref: 6762920. ave industrial adosada nº 3 de una altura sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila real, provinciade castellón. cuenta con una superficie total construida de 531 m² distribuidos en una zona abierta de trabajo, tres despachos y dos aseos. dispone de una altura libre de 7 metros y un ancho total de 20 metros. dispone de pavimentos de hormigón en zona de trabajo, y cerámicos en baños, oficinas y vestuarios, paredes con yeso pintado, falsos techos, ventanas de aluminio ... **Leer más**



5 fotos

618 €/m²

VILA-REAL - ACERA CASTILLO DE VILLAMALEFA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón, 1383. 68 m² Dispone de una superficie construida de 1383, 68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029, 87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáfana, disponiendo de una planta altillo con varias dependencias para oficinas/despachos y aseos. La nave se encuentra desarrollada en planta baja y altillo. La ... **Leer más**



7 fotos

855.039€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

1383m²

618 €/m²

1198 €/m²



6 fotos 1 vídeo

Nave industrial en Cariñena. Nave adosada en ve...

490.000 €

Villarreal / Vila - real - Cariñena 📍

409m² - 1.198€/m²

Nave industrial adosada de una planta sobre rasante. Se encuentra en la localidad de Vila-Real, provincia de Castellón d...

actualizado hace 10 días

634 €/m²



Nave industrial en Castillo de Villamalefa, El Pilar

HACE 2 DIAS

855.039 €

1384 m²

Nave industrial situada en la calle Castillo de Villamalega, número 17, nave 2, en el municipio de Villarreal, provincia de Castellón. Dispone de una superficie construida de 1383,68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029,87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáf...

912 186 813

Contactar

1225 €/m²



Está en la misma comarca



980.000 €

[Solicita tu hipoteca](#)

Nave industrial en Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Ref.00291 Nave + vivienda autorizada en venta en carretera Nacional CN340, Alquerías Niño Perdido (Castellón ...

800 m² Bajo 1.225 €/m²

Avísame si baja



Guardar



CONTACTAR

Aplicando la fórmula para el cálculo del valor de repercusión resulta.

$$VRS = Vv / K - Vc = 959,00 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 482,95 \text{ €/m}^2 = 202,05 \text{ €/m}^2.$$

Por lo tanto, el valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.352,91 € (7.707,76 m²x202,05 €/m²).

Este precio unitario utilizado para la monetarización del excedente de aprovechamiento que se retribuye al Ayuntamiento, que lo recibe libre de cargas de urbanización, debe ser reducido con los costes de urbanización pendientes para determinar el valor del suelo a efectos de indemnizaciones entre propietarios o para indemnizar a propietarios que no alcancen la parcela necesaria para resultar adjudicatarios utilizaremos la expresión, anteriormente enunciada:

$$VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

A continuación, se reproduce la última publicación de BANCO DE ESPAÑA en el BOE de donde se deduce que el interés es de la TLR es del -0,343 %.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

261 *Resolución de 4 de enero de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Diciembre de 2021

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,343%

Madrid, 4 de enero de 2022.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

La prima libre de riesgo para el uso industrial es, según el anexo IV del Reglamento de Planeamiento del 14% ya que el uso dominante, aunque haya otros compatibles, es el industrial.

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia).....	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia).....	12
Edificio de oficinas.....	10
Edificios comerciales.....	12
Edificios industriales.....	14
Plazas de aparcamiento.....	9
Hoteles.....	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad.....	12
Otros.....	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Teniendo en cuenta la expresión $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$, resulta que las cargas de urbanización pendientes G , las actualizaremos por el siguiente coeficiente, para el cálculo del valor del suelo a efectos indemnizatorios:

$$1 + TLR + PR = 1 - 0,00343 + 0,14 = 1,13657.$$

Para determinar el coste unitario de indemnización por diferencias de adjudicación o a propietarios que no alcancen los derechos mínimos, aplicaremos la fórmula de actualización del precio, $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$, tomando, el valor de $VS = 202,05 \text{ €/m}^2t$, anteriormente calculado, como valor unitario de repercusión de las cargas de urbanización pendientes que se calcula en el apartado siguiente, de $G = 118,95 \text{ €/m}^2t$, y el coeficiente de actualización calculado en el párrafo anterior, de $TLR + PR = 1,13657$, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo actualizado.

$$V_{so} = 202,05 \text{ €/m}^2t - 118,95 \text{ €/m}^2t \times 1,13657 = 66,85 \text{ €/m}^2t$$

Esto equivale a un precio de suelo neto sin urbanizar de $30,14 \text{ €/m}^2s$ ($66,85 \text{ €/m}^2t \times 0,5009 \text{ m}^2t/\text{m}^2s \times 0,90$).

Por lo tanto, el precio para la valoración de las diferencias de adjudicación o para indemnizar a aquellos pequeños propietarios, si los hubiere, cuyo derecho no alcance la parcela mínima edificable será de $66,85 \text{ €/m}^2t$, o lo que es lo mismo de $30,14 \text{ €/m}^2s$ neto, es decir $23,70 \text{ €/m}^2s$ bruto, como resultado de multiplicar el anterior de $21,26 \text{ €/m}^2s$ por el coeficiente resultante del cociente entre la superficie neta resultante de la ordenación de $164.201,38 \text{ m}^2$ y la superficie del sector de $232.721,12 \text{ m}^2$.

A.6.1.2.2. Cargas de urbanización.

De acuerdo con lo anterior la totalidad de las cargas de urbanización del PAI son las siguientes.

Cargas fijas.

Se incorporan a continuación los conceptos económicos mas importes.

PRESUPUESTO

Presupuesto parcial 2 Demoliciones							
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe
2.1	M²	Demolición de muro de hormigón armado, con medios manuales, martillo neumático y equipo de oxicorte, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial Subtotal
		Muro existente con Cauce	46,510	0,400	2,800		52,091
							52,091 52,091
		Total m²				52,091	120,21 6.261,86
2.2	M²	Demolición de zapata corrida de hormigón en masa, de hasta 1,5 m de profundidad máxima, con retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial Subtotal
		valla aparcamiento interior	350,000	0,300	0,300		31,500
		Muro de cauce	46,510	0,500	0,300		6,977
							38,477 38,477
		Total m²				38,477	54,37 2.091,99
2.3	M²	Demolición de pavimento de aglomerado asfáltico en calzada, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial Subtotal
		Calle Cami cabocel	1	760,000	6,000		4.560,000
		Aparcamiento interior afectada	11.550				11.550,000
							16.110,000 16.110,000
		Total m²				16.110,000	3,32 53.485,20
2.4	M²	Demolición de solera o pavimento de hormigón en masa de 15 a 25 cm de espesor, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial Subtotal
		encauzamiento interior parcela	1	520,000	3,000		1.560,000
							1.560,000 1.560,000
		Total m²				1.560,000	5,68 8.860,80
2.5	Ud.	Desmontaje de farola con columna de acero, de entre 6 y 10 m de altura, y carga manual sobre camión o contenedor. Incluye: Desmontaje del elemento. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Refrida y acopio del material desmontado. Limpieza de los restos de obra. Carga manual del material desmontado y restos de obra sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente desmontadas según especificaciones de Proyecto. Criterio de valoración económica: El precio incluye el desmontaje de los accesorios y de los elementos de fijación, pero no incluye la demolición de la cimentación.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial Subtotal
		iluminación exterior zona aparcamiento	2				2,000
							2,000 2,000
		Total Ud.	2,000				50,49 100,98

Presupuesto parcial nº2 Demoliciones

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe
2.6	M	<p>Levantado de verja tradicional de perfiles metálicos huecos en vallado de parcela, con una altura menor de 2 m, con medios manuales y equipo de oxicorte, y carga manual sobre camión o contenedor.</p> <p>Incluye: Levantado del elemento. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga manual del material levantado y restos de obra sobre camión o contenedor.</p> <p>Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto.</p> <p>Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente desmontada según especificaciones de Proyecto.</p> <p>Criterio de valoración económica: El precio incluye el desmontaje de los accesorios y de los elementos de fijación, pero no incluye la demolición de la cimentación.</p>						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Camí cabecol		760,000			760,000	
		Cerramiento interior parcela. Aparcamiento		350,000			350,000	
							1.110,000	1.110,000
		Total					1.110,000	10,54
								11.699,40
2.7	M	<p>Demolición de acequia a cielo abierto, con las paredes de fábrica revestida y la solera de mortero de cemento u hormigón en masa, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.</p> <p>Incluye: Demolición del elemento. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.</p> <p>Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto.</p> <p>Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.</p>						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acequias junto a carretera existente. Interior parcela	2	25,000			50,000	
			1	40,000			40,000	
							90,000	90,000
		Total					90,000	2,20
		Total presupuesto parcial nº 2 Demoliciones						82.698,23

Presupuesto parcial nº3 Acondicionamiento del terreno									
Ud	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe		
3.1.- Desbroce y Limpieza									
3.1.1	M²	Desbroce y limpieza del terreno con arbustos, hasta una profundidad mínima de 30 cm, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión, sin incluir transporte a vertedero autorizado.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
SVJ 1			9.965				9.965,000		
SVA 1			3.645				3.645,000		
SVA 2			3.240				3.240,000		
Rotondas Sur			21.665				21.665,000		
							38.515,000	38.515,000	
			Total m²			38.515,000	2,18	83.962,70	
3.1.2	M²	Retirada y carga sobre camión o contenedor de los materiales de desbroce, con medios manuales.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
SVJ 1			9.965				9.965,000		
SVA 1			3.645				3.645,000		
SVA 2			3.240				3.240,000		
Rotondas Sur			21.665				21.665,000		
							38.515,000	38.515,000	
			Total m²			38.515,000	0,14	5.392,10	
3.1.3	Ud	Talado de árbol, de 30 a 60 cm de diámetro de tronco, con motosierra y camión con cesta.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Naranjos en SVJ 1			75				75,000		
							75,000	75,000	
			Total Ud			75,000	51,14	3.835,50	
<i>Total subcapítulo 3.1.- Desbroce y Limpieza:</i>								83.190,30	
3.2.- Excavaciones									
3.2.1	M²	Excavación a cielo abierto bajo rasante, en terreno de tránsito duro, de hasta 4 m de profundidad máxima, con medios mecánicos, y carga a camión. Incluye: Replanteo general y fijación de los puntos y niveles de referencia. Situación de los puntos topográficos. Excavación en sucesivas franjas horizontales y extracción de tierras. Carga a camión de los materiales excavados. Criterio de medición de proyecto: Volumen medido sobre las secciones teóricas de la excavación, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el volumen teórico ejecutado según especificaciones de Proyecto, sin incluir los incrementos por excesos de excavación no autorizados, ni el relleno necesario para reconstruir la sección teórica por defectos imputables al Contratista. Se medirá la excavación una vez realizada y antes de que sobre ella se efectúe ningún tipo de relleno. Si el Contratista cerrase la excavación antes de conformada la medición, se entenderá que se aviene a lo que unilateralmente determine el director de la ejecución de la obra. Criterio de valoración económica: El precio incluye la formación de la rampa provisional para acceso de la maquinaria al fondo de la excavación y su posterior retirada, pero no incluye el transporte de los materiales excavados.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Hasta -0,90 m + 0,1									
		sección perfil x anchura							
Calle Cami Cabaco			1	633,000	24,000	1,000	15.192,000		
Calle SUR			1	121,000	24,000	1,000	2.904,000		

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		1,000	2.556,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		1,000	5.988,000	
		Excavación ya realizada cruce cauce pluviales	-1	403,000		1,000	-403,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							35.403,000	
							35.403,000	
		Total m²				35.403,000	13,45	
							477.586,47	
3.2.2	M³	Excavación a cielo abierto de más de 2 m de profundidad en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		EXCAVACIÓN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)						
		- Volumen cauce central con 12m sección		740,000	12,000	4,440	39.427,200	
		- Taludes laterales. Largo x Ancho (Proporción 2/3)	2	760,000		3,000	4.560,000	
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711				711,000	
							44.698,200	44.698,200
		Total m³					44.698,200	6,27
								280.257,71
3.2.3	M³	Relleno a cielo abierto con tierra de la propia excavación, en capas de 25 cm de espesor máximo, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador vibrante autopropulsado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Longitud x anchura x 0,5						
		Calle Cami Cabaco	1	633,000	24,000	0,500	7.596,000	
		Calle SUR	1	121,000	24,000	0,500	1.452,000	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		0,500	1.278,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		0,500	2.994,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							22.486,000	22.486,000
		Total m³					22.486,000	8,10
								182.136,60
3.2.4	M³	Relleno a cielo abierto con zahorra artificial caliza, en capas de 25 cm de espesor máximo, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador vibrante autopropulsado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Longitud x anchura x 0,25						
		Calle Cami Cabaco	1	633,000	24,000	0,250	3.798,000	
		Calle SUR	1	121,000	24,000	0,250	726,000	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		0,250	639,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		0,250	1.497,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							15.826,000	15.826,000

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
			Total m²			15.826,000	26,21	414.799,46
3.2.5	M²	Transporte de tierras dentro de la obra, con carga mecánica sobre camión de 12 t.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
EXCAVACIÓN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)								
		- Volumen cauce central con 12m sección		760,000	12,000	4,140	37.756,800	
		- Taludes laterales. Largo x Sur (Proporción 2/3) Hasta -0,90 m		760,000		3,150	2.394,000	
		sección perfil x anchura						
		Calle Cami Cabecol	1	633,000	24,000	1,000	15.192,000	
		Calle SUR	1	121,000	24,000	1,000	2.904,000	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		1,000	2.556,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		1,000	5.988,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							75.956,800	75.956,800
			Total m²			75.956,800	0,84	63.803,71
3.2.6	M²	Excavación en zanjas para instalaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable (desde toma ITV)				145,000	0,600	1,000	87,000	
CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES								
		- Conexión con rotonda PG	1	170,000	0,500	1,000	85,000	
		- Canalización desde Rotonda 4 Ronda Sur	1	1.588,000	0,500	1,000	794,000	
PLUVIALES:								
		- Pluviales Calle Sur	1	160,000	0,600	2,300	220,800	
		- Rotonda y conexión	1	137,000	0,600	1,000	82,200	
		- Ramales vial aparcamiento	1	255,000	0,500	1,000	127,500	
		- Canaleta prefabricada Calle Sur. (cruce calle)	1	13,000	0,500	0,500	3,250	
ILUMINACIÓN:								
		- Calle sur		120,000	0,400	0,700	33,600	
		- Calle Cami Cabecol		1.459,000	0,400	0,700	408,520	
		- Zona aparcamientos		690,000	0,400	0,700	193,200	
		- Rotondas		225,000	0,400	0,700	63,000	
		- SVJ 1		705,000	0,400	0,700	197,400	
		- SVA 1		206,000	0,400	0,700	57,680	
		- SVA 2		175,000	0,400	0,700	49,000	
							2.402,150	2.402,150
			Total m²			2.402,150	20,65	49.604,40

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
3.2.7	M²	Excavación en pozos para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, entibación semicuajada, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur. Pluviales.	5	1,000	1,000	3,500	17,500	
		Vial aparcamiento	14	1,000	1,000	3,500	49,000	
		Sacada de Línea eléctrica SUR Sector	1	1,000	1,000	3,000	3,000	
							69,500	69,500
		Total m²				69,500	45,06	3.131,67
3.2.8	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con tierra de la propia excavación, y compactación al 100% del Proctor Modificado con rodillo vibrante de guiado manual.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,600	52,200	
		Canalización telecomunicaciones		1.620,000	0,500	0,300	243,000	
		Iluminación (FALTA)		2.700,000	0,400	0,300	324,000	
							619,200	619,200
		Total m²				619,200	6,20	3.839,04
3.2.9	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con hormigón de limpieza HL-150/BR/20, fabricado en central y vertido desde camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,300	26,100	
		Pluviales Calle Sur		121,000	0,600	0,300	21,780	
		Canalización telecomunicaciones		312,000	0,500	0,300	46,800	
		Canalización iluminación		2.700,000	0,400	0,300	324,000	
							418,680	418,680
		Total m²				418,680	65,38	27.373,30
3.2.10	M²	Transporte de tierras con camión a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 10 km.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		x 1.15 por esponjamiento						
		Excavación carretera (Partida Excavación)	1,15	35.403,000			40.713,450	
		Excavación nuevo cauce pluviales (Partida Excavación cauce)	1,15	45.052,800			51.810,720	
							92.524,170	92.524,170
		Total m²				92.524,170	3,98	368.246,20
3.2.11	M²	Excavación en zanjas para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Muro de hormigón cauce		616,000	0,900	0,700	388,080	
		Muros Soporte paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	3,000	171,600	
							559,680	559,680
		Total m²				559,680	20,60	11.529,41

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno									
NC	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe	
3.2.7	M²	Excavación en pozos para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, antiblastión semicualada, retirada de los materiales excavados y carga a camión.	Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Calle Sur. Pluviales.	5	1,000	1,000	3,500		17,500	
		Vial aparcamiento	14	1,000	1,000	3,500		49,000	
		Sacada de Línea eléctrica SUR Sector	1	1,000	1,000	3,000		3,000	
								69,500	69,500
		Total m²						69,500	45,06
									3.131,67
3.2.8	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con tierra de la propia excavación, y compactación al 100% del Proctor Modificado con rodillo vibrante de guiado manual.	Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,600		52,200	
		Canalización telecomunicaciones		1.620,000	0,500	0,300		243,000	
		Iluminación (FALTA)		2.700,000	0,400	0,300		324,000	
								619,200	619,200
		Total m²						619,200	6,20
									3.839,04
3.2.9	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión.	Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,300		26,100	
		Pluviales Calle Sur		121,000	0,600	0,300		21,780	
		Canalización telecomunicaciones		312,000	0,500	0,300		46,800	
		Canalización iluminación		2.700,000	0,400	0,300		324,000	
								418,680	418,680
		Total m²						418,680	65,38
									27.373,30
3.2.10	M²	Transporte de tierras con camión a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 10 km.	Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		x 1.15 por esponjamiento							
		Excavación carretera (Partida Excavación)	1,15	35.403,000				40.713,450	
		Excavación nuevo cauce pluviales (Partida Excavación cauce)	1,15	45.052,800				51.810,720	
								92.524,170	92.524,170
		Total m²						92.524,170	3,98
									368.246,20
3.2.11	M²	Excavación en zanjas para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.	Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Muro de hormigón cauce		616,000	0,900	0,700		388,080	
		Muros Soporte paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	3,000		171,600	
								559,680	559,680
		Total m²						559,680	20,60
									11.529,41

Presupuesto parcial nº 4 Cimentaciones								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
4.1	M²	Zapata corrida de cimentación, de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/20/10, fabricado en central, y vertido desde camión, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, cuantía 100 kg/m².						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Zapata para Muro de hormigón cauce		620,000	0,600	0,600	223,200	
		- Apoyo Placas Alveolares paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	0,900	51,480	
							274,680	274,680
		Total m²					274,680	180,80
								49.662,14
4.2	M²	Capa de hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión, de 10 cm de espesor.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		CANAL PLUVIALES						
		- Base cauce		740,000	12,000		8.880,000	
		- Apoyo Placas Alveolares paso Cauce/Carretera	2	26,000	0,600		31,200	
		- Muro de hormigón cauce		616,000	0,600		369,600	
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711				711,000	
							9.991,800	9.991,800
		Total m²					9.991,800	8,81
								88.027,76
		Total presupuesto parcial nº 4 Cimentaciones						137.689,90

Presupuesto parcial 05 Estructura Cauce									
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe		
5.1	M²	Muro de hormigón armado 2C, H<=3 m, espesor 30 cm, realizado con hormigón HAF-30/P-1,8-3,0/F/12/Ah-Qa fabricado en central, con un contenido de fibras con función estructural de 3 kg/m³, con cemento MR, y vertido con bomba, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, 50 kg/m²; montaje y desmontaje del sistema de encofrado metálico, con acabado tipo Industrial para revestir.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Muro de hormigón cauce (Altura variable. Media 1,65m)		616,000	0,350	1,650		355,740	
								355,740	355,740
			Total m²			355,740	316,51		112.595,27
5.2	M²	Solera de hormigón armado de 20 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/Aa, fabricada en central, y vertido desde camión, extendido y vibrado manual, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 8-8 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 sobre separadores homologados, para base de un solado.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		CANAL PLUVIALES							
		- Volumen cauce central con 12m sección		740,000	12,000			8.880,000	
		- Taludes laterales. Largo x Ancho (Proporción 2/3)	2	760,000	3,600			5.472,000	
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711					711,000	
								15.063,000	15.063,000
			Total m²			15.063,000	26,36		397.060,68
5.3	M²	Relleno a cielo abierto con zahorra natural caliza, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador tandem autopropulsado, en tongadas de 30 cm de espesor, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, para mejora de las propiedades resistentes del terreno de apoyo de la cimentación.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		CANAL PLUVIALES							
		- Compactación sección cauce		740,000	12,000	0,300		2.664,000	
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711			0,300		213,300	
								2.877,300	2.877,300
			Total m²			2.877,300	22,88		65.832,62
5.4	M²	Hormigón proyectado gunitado de 5 cm de espesor, para la estabilización de taludes.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		CANAL PLUVIALES (Estabilización taludes)							
		- Taludes laterales. Largo x Ancho (Proporción 2/3)	2	760,000	3,600			5.472,000	
								5.472,000	5.472,000
			Total m²			5.472,000	26,80		146.649,60
5.5	M²	Muro de hormigón armado 2C, H<=3 m, espesor 30 cm, realizado con hormigón HA-25/B/20/Aa, fabricado en central, y vertido con bomba, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, 50 kg/m²; montaje y desmontaje del sistema de encofrado metálico, con acabado tipo Industrial para revestir.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Muros soporte paso	2	25,000	0,800	2,000		80,000	
								80,000	80,000
			Total m²			80,000	272,45		21.796,00

Presupuesto parcial nº5 Estructura Cauce

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe
5.6	M²	Loza de placas alveolares de hormigón pretensado, de canto 55 + 5 cm y 451 kN/m de momento flector último, apoyada directamente; relleno de juntas entre placas, zonas de enlace con apoyos y capa de compresión de hormigón armado, realizados con hormigón HA-25/B/12/11a fabricado en central, y vertido con cubilote, acero B 500 S, cuantía 4 kg/m², y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080; altura libre de planta de entre 3 y 4 m. Sin incluir repercusión de apoyos ni pilares.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Paso sobre Cauce cruce calle			400				400,000	
							400,000	400,000
Total m²			400,000				105,24	42.096,00
Total presupuesto parcial nº5 Estructura Cauce								786.030,17

Presupuesto parcial nº6 Red de Alcantarillado

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe
6.1	M	Colector enterrado en terreno no agresivo, de tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 250 mm, rigidez anular nominal 8 kN/m².						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Pluviales Calle Sur			1	160,000			160,000	
Rotonda y conexión			1	137,000			137,000	
Ramales vial aparcamiento			1	255,000			255,000	
							552,000	552,000
Total m			552,000				37,57	20.738,64
6.2	Ud	Pozo de registro, de 1,00 m de diámetro interior y de 3,1 m de altura útil interior, de elementos prefabricados de hormigón en masa, sobre solera de 25 cm de espesor de hormigón armado HA-30/B/20/10a, ligeramente armada con malla electrosoldada, con cierre de tapa circular con bloqueo y marco de fundición clase D-400 según UNE-EN 124, instalado en calzadas de calles, incluyendo las peatonales, o zonas de aparcamiento para todo tipo de vehículos.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Calle Sur. Pluviales.			5				5,000	
Vial aparcamiento			14				14,000	
							19,000	19,000
Total Ud			19,000				608,22	11.556,18
6.3	Ud	Imbornal prefabricado de hormigón, de 60x30x75 cm.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Calle Sur			7				7,000	
Vial aparcamiento			12				12,000	
							19,000	19,000
Total Ud			19,000				87,14	1.655,66
6.4	M	Canaleta prefabricada de drenaje para uso público de polipropileno reforzado, de 1000 mm de longitud, 200 mm de ancho y 240 mm de alto, con rejilla de fundición dúctil, clase D-400 según UNE-EN 124 y UNE-EN 1433.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Calle Sur. Ancho calle			18				18,000	
							18,000	18,000
Total m			18,000				186,22	3.351,96
Total presupuesto parcial nº6 Red de Alcantarillado								37.302,44

Presupuesto parcial nº 7 Red de Electricidad

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
7.1	U	Traslado de suministro eléctrico mediante canalización de líneas MT subterráneas prevista desde subestación existente Villa-real Sur. Incluida ejecución de dos centros de transformación para el sector UHI-8.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Traslado de electricidad	1				1,000	
							1,000	1,000
			Total Uds.			1,000	300.000,00	300.000,00
7.2	Ud.	Poste de hormigón armado vibrado, de 11 m de altura y 250 daN de esfuerzo nominal, empotrado en dado de hormigón HM-25/B/20/I, fabricado en central, vertido desde camión, en suelo cohesivo. Incluso excavación para cimentación con medios mecánicos, transporte y descarga. Totalmente montado. Incluye: Replanteo. Transporte y descarga. Excavación de la cimentación. Eliminación de las tierras sueltas del fondo de la excavación. Izado del poste. Colocación y aplomado. Vertido y compactación del hormigón. Eliminación de restos, limpieza final y retirada de escombros. Carga de escombros sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle sur	1				1,000	
							1,000	1,000
			Total Ud.			1,000	544,43	544,43
7.3	M	Cable unipolar H07V-K con conductor multifilar de cobre clase 5 (-K) de 6 mm ² de sección, con aislamiento de PVC (V), siendo su tensión asignada de 450/750 V.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		PASO AÉREO ANTIGUA LÍNEA ENTERRADA SUR						
		Nuevo cableado	150				150,000	
							150,000	150,000
			Total M			150,000	1,19	178,50
Total presupuesto parcial nº 7 Red de Electricidad:							300.722,93	

Presupuesto parcial 8 Red de Alumbrado

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
8.1	Ud.	Cuadro de protección y control de alumbrado público, magnetotérmico general marca comercial EATON, modelo PL 86-C63/4 o similar, con grado de protección IP66, color gris RAL 7035; 1 interruptor general automático (IGA), de 40 A de intensidad nominal, tetrapolar (4P); 1 contactor; 2 interruptores automáticos magnetotérmicos, uno por cada circuito; 2 interruptores diferenciales, uno por cada circuito; y 1 interruptor automático magnetotérmico, 1 interruptor diferencial, 1 célula fotoeléctrica y 1 interruptor horario programable para el circuito de control. Incluso elementos de fijación, regletas de conexión y cuantos accesorios sean necesarios para su correcta instalación. Totalmente montado, conexionado y probado. Incluye: Replanteo. Colocación de la caja para el cuadro. Conexionado. Montaje de los componentes. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Cuadro de Mando protección y maniobra	1				1,000	
						1,000	1,000	
		Total Ud.				1,000	1.737,92	1.737,92
8.2	Ud.	Columna de 9 m de altura y 60 mm de diámetro, con luminaria decorativa con carcasa de aluminio y lámpara de la familia UniStreet, Core Mediana, marca Philips o similar, versión BGP243, consumo 72W. Con configuración de control DALI, según se anexa a documentación de proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Columnas cada 20 m separación, pareadas:						
		- Calle sur	13				13,000	
		- Calle CAJAJ CAJAJAJ	66				66,000	
		- Zona aparcamientos	31				31,000	
		- Rotondas	14				14,000	
						124,000	124,000	
		Total Ud.				124,000	460,31	57.078,44
8.3	Ud.	Hornacina prefabricada de poliester, armario modelo CAHORS o similar, de 75x75x300 mm.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Armarios cada 50 m:						
		- Calle sur	3				3,000	
		- Calle CAJAJ CAJAJAJ	30				30,000	
		- Zona aparcamientos	14				14,000	
		- Rotondas	4				4,000	
						51,000	51,000	
		Total Ud.				51,000	304,57	15.533,07
8.4	M	Canalización fija en superficie de de PVC, serie B, de 110 mm de diámetro.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Doble tubo PVC (ambos lados):						
		- Calle sur	120				120,000	
		- Calle CAJAJ CAJAJAJ	1.459				1.459,000	
		- Zona aparcamientos	690				690,000	
		- Rotondas	225				225,000	

Presupuesto parcial nº8 Red de Alumbrado										
NC	Ud	Descripción				Medición	Precio	Importe		
			705				705,000			
			206				206,000			
			175				175,000			
							3.580,000		3.580,000	
			Total m			3.580,000	6,37		22.804,60	
8.5	M	Cable unipolar H07V-K con conductor multifilar de cobre clase 5 (-K) de 1,5 mm ² de sección, con aislamiento de PVC (V), siendo su tensión asignada de 450/750 V.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal		
			120				120,000			
			1.459				1.459,000			
			690				690,000			
			225				225,000			
			705				705,000			
			206				206,000			
			175				175,000			
							3.580,000		3.580,000	
			Total m			3.580,000	0,54		1.933,20	
8.6	Ud	Arqueta de cruce eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 60x60x90 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de fundición de superficie metálica antideslizante, marco hidráulico, de 625x625x30 cm .								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal		
			8				8,000			
							8,000		8,000	
			Total Ud			8,000	70,28		562,24	
8.7	M ²	Zapata de cimentación de hormigón en masa, realizada con hormigón HM-20/B/20/l fabricado en central y vertido desde camión.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal		
ALUMBRADO:										
			13	0,800	0,800	1,200	9,984			
			66	0,800	0,800	1,200	50,688			
			31	0,800	0,800	1,200	23,808			
			14	0,800	0,800	1,200	10,752			
							95,232		95,232	
			Total m²			95,232	86,85		8.270,90	
8.8	Ud	Arqueta de conexión eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 40x40x50 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de hormigón armado aligerado, de 49,5x48,5 cm.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal		
			13				13,000			
			66				66,000			
			31				31,000			
			14				14,000			

Presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado

Nº	Ud.	Descripción	Medición	Precio	Importe		
				124,000	124,000		
Total Ud.			124,000	40,22	4.987,28		
8.9	Ud.	Baliza con distribución de luz radialmente simétrica, de 165 mm de diámetro y 1000 mm de altura, para led de 24 W.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
SVJ 1		29				29,000	
SVA 1		9				9,000	
SVA 2		9				9,000	
						47,000	47,000
Total Ud.			47,000	853,17	40.098,99		
Total presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado					153.006,64		

Presupuesto parcial nº 9 Red de Agua Potable

Nº	Ud.	Descripción	Medición	Precio	Importe		
9.1	U	Conexión a la red de agua potable, de 200 mm, de diámetro, a base de dos llaves de compuerta, una válvula de retención y un contador, según planos y memoria, realizada en carga sin interrupción de servicio. Unidad completamente terminada, conexlonada, en funcionamiento y recibida por el Organismo responsable del suministro de agua potable					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Conexión con red existente		1				1,000	
						1,000	1,000
Total U.			1,000	1.612,98	1.612,98		
9.2	M	Colector enterrado en terreno no agresivo, con refuerzo bajo calzada, de tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 160 mm, rigidez anular nominal 8 kN/m².					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Conexión Agua potable. Camí Cakapok			180,000			180,000	
						180,000	180,000
Total U.			180,000	35,68	6.422,40		
9.3	Ud.	Válvula de compuerta de fundición GG-22, tipo BELGICA ST, de 160 mm de diámetro, distancia entre bridas según normas DIN, PN-10 corta, incluso accesorios, juntas, pequeño material, verificaciones y ensayos.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		2				2,000	
						2,000	2,000
Total Ud.			2,000	550,00	1.100,00		
9.4	Ud.	Acometida enterrada de abastecimiento de agua potable de 2 m de longitud, formada por tubo de polietileno PE 100, de 160 mm de diámetro exterior, PN=10 atm y 8,3 mm de espesor y llave de corte alojada en arqueta prefabricada de polipropileno.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Acometida por calle Camí Cakapok		1				1,000	
						1,000	1,000
Total Ud.			1,000	989,41	989,41		
Total presupuesto parcial nº 9 Red de Agua Potable					10.124,79		

Presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
Total Ud.			5,000			3,36	16,80	
10.7	Ud.	Arqueta de registro de enlace en canalización de enlace inferior enterrada de 400x400x400						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Enlace con conexión existente en 4ª Rotonda Ronda Sur	1				1,000	
							1,000	1,000
Total Ud.			1,000			74,69	74,69	
10.8	Ud.	Punto de distribución de fibra óptica formado por caja de segregación, de acero galvanizado, de 80x80x30 mm, con capacidad para fusionar 8 cables. Incluso elementos para el guiado de las fibras, cierre con llave, accesorios y fijaciones. Incluye: Replanteo. Colocación y fijación de la caja. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Punto de segregación	2				2,000	
							2,000	2,000
Total Ud.			2,000			62,38	124,76	
10.9	M	Cable dieléctrico para exteriores, de 8 fibras ópticas monomodo en tubos activos holgados de polibuteno tereftalato (PBT) y tubos pasivos cableados recubiertos con material bloqueante del agua, elemento central de refuerzo, cubierta interior de polietileno, cables de fibra de vidrio como elemento de protección antirapores y de refuerzo a la tracción y cubierta exterior de polietileno de 13,6 mm de diámetro. Incluso accesorios y elementos de sujeción. Incluye: Tendido de cables. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Canalización enterrada a parcela:						
		Conexión con rotonda PG	1	170,000			170,000	
		Canalización desde Rotonda nº4 Ronda Sur	1	1.588,000			1.588,000	
							1.758,000	1.758,000
Total m.			1.758,000			2,52	4.430,16	
Total presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía							68.311,13	

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe
11.1	M	Rigola formada por piezas de canaleta prefabricada de hormigón bicapa, 7/10x25x50 cm, sobre base de hormigón no estructural HNE-20/P/20 de 20 cm de espesor, vertido desde camión, extendido y vibrado mecánico con extendidora, con acabado maestreado, según pendientes del proyecto y colocado sobre explanada con Índice CBR > 5 (California Bearing Ratio), no incluida en este precio.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur	1	143,000			143,000	
		Rotonda Este	1	272,000			272,000	
		Zona Aparcamiento	1	604,000			604,000	
		Camí Cabaco	1	1.750,000			1.750,000	
		Rigola exterior (junto a campos. límite)	1	800,000			800,000	
							3.569,000	3.569,000
		Total m					3.569,000	29,76
								106.213,44
11.2	M	Bordillo - Recto - MC - C9H (05/25x20x50) - B- H - S(R-3,5) - UNE-EN 1340.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Rotonda Sur	1	130,000			130,000	
		Rotonda Sur-Este	1	130,000			130,000	
		Acceso parcela	1	10,000			10,000	
		Pasos de cebra	5	8,000			40,000	
							310,000	310,000
		Total m					310,000	23,63
								7.325,30
11.3	M	Bordillo - Recto - MC - C5 (12/15x25x50) - B- H - S(R-3,5) - UNE-EN 1340.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Camí Cabaco y Rotonda sur (acera externa)	1	1.620,000			1.620,000	
		Calle Sur, acera sur	1	140,000			140,000	
		Zona aparcamiento y acera norte C/ Sur	1	598,000			598,000	
		Rotonda Sur- Este. (acera externa)	1	147,000			147,000	
							2.505,000	2.505,000
		Total m					2.505,000	21,36
								53.506,80
11.4	M	Bordillo prefabricado de hormigón, 50x20x10 cm, para jardín, sobre base de hormigón no estructural. A4H Monocapa.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		BORDILLO CON Z.V.:						
		Rotonda Sur e Islas conexión.	1	315,000			315,000	
		ZONA VERDE. SVA-1	1	226,000			226,000	
		ZONA VERDE. SVJ-1	1	473,000			473,000	
		ZONA VERDE. SVA-2	1	280,000			280,000	
		Rotonda Sur-Este	1	118,000			118,000	
							1.392,000	1.392,000
		Total m					1.392,000	18,01
								25.069,92

Presupuesto parcial nº11 Firmes y Pavimentos

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe
11.5	M²	Solera de hormigón en masa de 15 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/11a, fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual. En aceras y aparcamientos.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
ACERAS:								
		Calle Cami Cabaco Ancho acera 3 m	2	600,000	3,000		3.600,000	
		Calle Cami Cabaco Pasos, zona rotonda	1.600				1.600,000	
		Zona aparcamiento	980				980,000	
		Calle Sur	1	78,000	3,000		234,000	
		Calle Sur: pasos pasos	410				410,000	
							6.824,000	6.824,000
		Total m²					6.824,000	14,70
								100.312,80
11.6	M²	Solera de hormigón en masa de 22 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/11a fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual, para base de un solado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acceso parcela. Paso a nivel vehículos	1	10,000	3,000		30,000	
							30,000	30,000
		Total m²					30,000	21,36
								640,80
11.7	M²	Firme flexible para tráfico pesado T1 sobre explanada E2, compuesto de capa de 25 cm de espesor de suaje suaje SC40 y mezcla bituminosa en caliente: capa base de 12 cm de S25; capa intermedia de 5 cm de S25; capa de rodadura de 3 cm de M10.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
FIRME:								
		Calle Sur + Rotonda	2.700				2.700,000	
		Camí Cabaco	8.000				8.000,000	
		Zona aparcamientos	3.700				3.700,000	
							14.400,000	14.400,000
		Total m²					14.400,000	24,69
								355.536,00
11.8	M²	Sección para viales con tráfico de categoría C4 (áreas peatonales, calles residenciales) y categoría de explanada E1 (5 <= CBR < 10), pavimentada con adoquín bicapa de hormigón, formato rectangular, 200x100x80 mm, acabado superficial liso, color rojo, aparejado a metal metal para tipo de colocación flexible, realizado sobre firme compuesto por base flexible de zahorra natural, de 20 cm de espesor.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Adoquinado Rojo Rotondas	2	205,000			410,000	
							410,000	410,000
		Total m²					410,000	25,32
								10.381,20
11.9	M²	Solado de baldosas señalizadora de barras (5 barras) cerámicas de gres porcelánico pulido 2/0/-E, de 20x20 cm, 8 €/m², para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 sin ninguna característica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Paso Peatones	6	8,000	0,800		38,400	
			1	12,000	0,800		9,600	

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos							
Nº	Ud.	Descripción			Medición	Precio	Importe
		1	8,000	0,800		6,400	
		2	3,000	0,800		4,800	
						59,200	59,200
Total m²					59,200	26,72	1.581,82
11.10	M ²	Solado de baldosas señalizadora de botón (25 botones) cerámicas de gres porcelánico pulido 3/0/-E, de 20x20 cm, 8 €/m ² , para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 sin ninguna característica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		2	3,000	0,800		4,800	
		10	2,000	0,600		12,000	
						16,800	16,800
Total m²					16,800	26,72	448,90
11.11	M	Bordillo prefabricado de hormigón, 40x20x10 cm, para jardín, sobre base de hormigón no estructural.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			198,000			198,000	
						198,000	198,000
Total m²					198,000	18,01	3.585,98
11.12	M ²	Firme rígido en arcenes para tráfico pesado T2 sobre explanada E3, compuesto de capa granular de 33 cm de espesor de zahorra artificial ZAD20 y mezcla bituminosa en caliente: capa de rodadura de 5 cm de D12.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		1	600,000	5,000		3.000,000	
		1	600,000	5,000		3.000,000	
		1	40,000	10,000		400,000	
		1	180,000	10,000		1.800,000	
		1	180,000	10,000		1.800,000	
		1	190,000	5,000		950,000	
		1	35,000	5,000		175,000	
						11.125,000	11.125,000
Total m²					11.125,000	13,62	151.522,50
Total presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos							816.105,46

Presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento										
Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe		
12.1	M	Barrera de acero laminado en caliente, con ple de montante fijo, Barandilla de líneas cuadradas en acero inoxidable AISI 304 satinado. Formada por cinco líneas de cable de acero anclados a montantes de acero. De 1000 mm de altura, con acabado en color gris acero-blanco.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal	
		Barrera de protección peatonal con cauce. Camí Cabeçol	970					970,000		
								970,000	970,000	
			Total				970,000	102,62	99.541,40	
12.2	Ud	Suministro y colocación sobre el soporte de señal vertical de tráfico de acero galvanizado, circular, de 60 cm de diámetro, triangular o cuadrangular con retroreflectancia nivel 1 (E.G.). Incluso accesorios, tornillería y elementos de anclaje. Incluye: Montaje. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente suministradas según especificaciones de Proyecto.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal	
SEÑALES TRÁFICO										
		Ceda el paso	10					10,000		
		Velocidad	20					20,000		
		Paso peatones	10					10,000		
								40,000	40,000	
			Total				40,000	57,36	2.294,40	
12.3	M	Aplicación mecánica con máquina autopropulsada de pintura plástica para exterior, a base de resinas acrílicas, color blanco, acabado satinado, textura lisa, para marca vial longitudinal continua, de 10 cm de anchura, para separación de carriles, separación de sentidos de circulación, bordes de calzada, regulación del adelantamiento y delimitación de zonas o plazas de estacionamiento. Incluso microesferas de vidrio, para conseguir efecto retroreflectante en seco. Incluye: Barrido mediante barredora mecánica. Promarcale . Aplicación mecánica de la mezcla mediante pulverización. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá, a cinta corrida, la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal	
CAMÍ CABEÇOL:										
		Líneas calzada	3	640,000				1.920,000		
		Isletas y Rotonda	1	560,000				560,000		
CALLE SUR:										
		Calle sur y rotonda Sur-Este	1	550,000				550,000		
ZONA APARCAMIENTO:										
		Zona aparcamiento	1	2.634,000				2.634,000		
		Discontinua zona aparcamientos	1	215,000				215,000		
								5.879,000	5.879,000	
			Total				5.879,000	0,64	3.762,56	

Presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento									
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe		
12.4	MF	Aplicación mecánica con máquina autopropulsada de pintura plástica para exterior, a base de resinas acrílicas, color blanco, acabado satinado, textura lisa, para marcado de flechas e inscripciones en viales. Incluso microesferas de vidrio, para conseguir efecto retroreflectante en seco . Incluye: Barrido mediante barredora mecánica. Premarcale , Aplicación mecánica de la mezcla mediante pulverización. Criterio de medición de proyecto: Superficie medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la superficie realmente freada según especificaciones de Proyecto.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
SIMBOLOGÍA VIARIA:									
		Flechas direcciones	50	1,500			75,000		
		Ceda el paso	12	1,300			15,600		
		Letras	16	2,500			40,000		
		Pasos de cebra	6	16,000			96,000		
			1	24,000			24,000		
							250,600	250,600	
			Total m ²			250,600	5,50	1.378,30	
Total presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento:							106.976,66		

Presupuesto parcial nº 14 Gestión de residuos								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
14.1	U	Partida alzada costes en la Gestión de Residuos						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,000	
							1,000	1,000
			Total U			1,000	130.655,50	130.655,50
Total presupuesto parcial nº 14 Gestión de residuos:							130.655,50	

Presupuesto parcial nº 15 Control de calidad y ensayos								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
15.1	U	Estimación costes de control y calidad.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,000	
							1,000	1,000
			Total U			1,000	48.276,10	48.276,10
Total presupuesto parcial nº 15 Control de calidad y ensayos:							48.276,10	

Presupuesto parcial nº 16 Seguridad y salud										
Nº	Ud.	Descripción				Medición	Precio	Importe		
16.1	U	Partida alzada costes de Seguridad y Salud								
		Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal	
		1						1,000		
								1,000	1,000	
		Total Uds.				1,000		97.548,21	97.548,21	
Total presupuesto parcial nº 16 Seguridad y salud									97.548,21	

Presupuesto de ejecución material

2	Demoliciones								82.698,23
3	Acondicionamiento del terreno								2.021.782,27
	3.1.- Desbroce y Limpieza								93.190,30
	3.2.- Excavaciones								1.928.591,97
4	Cimentaciones								137.685,50
5	Estructura Cauce								786.030,17
6	Red de Alcantarillado								37.302,44
7	Red de Electricidad								300.722,93
8	Red de Alumbrado								153.006,64
9	Red de Agua Potable								10.124,79
10	Red de Telefonía								68.311,13
11	Firmas y Pavimentos								816.105,46
12	Señalización y equipamiento								106.976,66
13	Jardinería y mobiliario								106.454,40
14	Gestión de residuos								130.655,50
15	Control de calidad y ensayos								48.276,10
16	Seguridad y salud								97.548,21
								Total	4.903.724,83
Aciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS.									

a. Presupuesto de ejecución material (PEM)	4.903.724,83 €
Gastos generales 13%	637.484,23 €
Beneficio industrial 6%	294.223,49 €
Presupuesto ejecución por contrata (PEC)	5.835.432,55 €
b. Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.....	300.000,00 €
c. Gastos de gestión 1,5 % (a + b) 6.135.432,55.....	92.031,49 €
d. Suma (a+b+c)	6.227.464,04 €
e. Monetización del excedente de aprovechamiento:	
El valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real, anteriormente calculado, es de 1.557.130,65 € (7.706,66 m2t x 202,05 €/m2t).	
7.706,66 m2t x 202,05 €/m2t.....	1.557.130,65 €
f. Total cargas (d + e)	7.784.594,69 €
g. Beneficio del urbanizador 6%.....	467.075,68 €
TOTAL.....	8.251.670,37 €

Se adopta un porcentaje intermedio del 6% como beneficio empresarial del agente urbanizador, inferior al máximo del 10% permitido por la LOTUP.

Esto implica un valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m2t, cociente entre las cargas totales de 8.251.670,37 € y el aprovechamiento subjetivo de la actuación de 69.369,88 m2t.

Cargas variables.

Se incluyen entre las cargas de urbanización otros costes hoy imprevisibles que se podrían derivar de la tramitación del expediente, como pueden ser las resultantes de los informes de la administración de carreteras, tanto estatal como autonómica, por motivo de la ejecución de la ronda suroeste, en su entronque con la carretera nacional CN-340 y el suministro eléctrico desde la subestación existente, Azagador, cuya solución, planteada por URBAN INCENTIVES, se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Compañía Suministradora.

Dichas cargas variables deberán ser asumidas por URBAN INCENTIVES, si resulta urbanizador del PAI y su coste deberá añadirse a las cargas de urbanización, anteriormente calculadas, teniendo su repercusión en la indemnización a los propietarios que resulten indemnizados, si los hubiere.

Estos costes, aunque elevados, son totalmente viables para el urbanizador como se justifica en el apartado siguiente.

A.6.1.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

La promoción particular de la actuación por parte de la mercantil propietaria mayoritaria de los terrenos, que tienen sus actividades colindantes a la parcela, por las necesidades de su proceso productivo y de actualización y modernización, para fomentar su competitividad dentro del sector de la cerámica, garantiza su viabilidad, que queda plenamente asegurada con la propia asunción por la propiedad de la iniciativa de desarrollo del ámbito.

Este Programa nada tiene que ver con ningún tipo de operación urbanística en términos de negocio inmobiliario.

No estamos ante un caso de negocio de producción de suelo para venta ni para construcción, sino para autoconsumo, motivado por necesidades estrictas de las empresas y actividades ya existentes y por tanto con una justificación exclusivamente finalista de la inversión.

De hecho, los propietarios no tienen ninguna vinculación profesional ni empresarial con la obra pública ni con la promoción inmobiliaria, sino que la actuación responde por un lado a la premisa de dotar al ámbito de las debidas condiciones de ordenación y urbanización, adaptadas a la actual normativa urbanística y por otro a la necesidad empresarial de modernizar y ampliar sus actuales instalaciones para desarrollar los nuevos sistemas de producción que les permita mantener y potenciar su competitividad dentro de su sector productivo.

La tecnología y la maquinaria que necesitan estas actividades requiere naves de gran desarrollo longitudinal, para poder instalar procesos productivos lineales, y por tanto requieren de ocupación de nuevo suelo para alojar las nuevas maquinarias que pretenden a instalar.

Independientemente de que, como hemos dicho anteriormente, la actuación no conlleva ningún componente especulativo, sino que se trata de producir suelo para autoconsumo, por los motivos empresariales expuestos, para demostrar la viabilidad de actuación vamos a realizar la sencilla operación de comprobar que la inversión realizada no supera económicamente el beneficio obtenido con la misma.

Para ello debemos tener en cuenta el valor inicial de los terrenos, sumarle la inversión a realizar para su transformación y comprobar que el resultado es inferior al valor final del producto inmobiliario terminado.

Valor inicial:

Suelo no urbanizable reclasificado.....188.162,82 m2s
Valor unitario de mercado comprobado en las mas prestigiosas páginas de internet.....3,00 €/m2s
Valor 188.162,82 € x 3,00 €/m2.....564.488,46 €

Suelo urbano existente.

Para el cálculo del valor del suelo urbano existente de 44.558,03 m2s, equivalentes a 37.874,33 €/m2t aplicaremos el valor residual unitario calculado en apartados anteriores de 202,05 €/m2t., descontándole una parte del valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m2t, por tratarse de suelo urbano pendiente de urbanización.

En efecto por tratarse de un suelo urbano el aprovechamiento ya esta patrimonializado.

No obstante, debe sufragar una parte de los costes que conlleva la urbanización del sector, por la indudable mejora que constituye la dotación de comunicaciones y la traída de todos los servicios urbanísticos.

Estimativamente consideramos que dicha aportación debe ser del 50%, es decir de 59,47 €/m2t, con lo que el valor residual, descontando esta cantidad de los 202,05 €/m2t, resulta ser de 142,58 €/m2t.

Valor 37.874,33 m2t x 142,58 €/m2t.....5.400.121,97 €

TOTAL VALOR INICIAL DEL SUELO.....5.964.610,43 €

Inversión a realizar:

Total, cargas de urbanización incluido pago excedente de aprovechamiento y beneficio del urbanizador.....8.251.670,37 €

TOTAL INVERSION A REALIZAR.....8.251.670,37 €

Valor de los solares resultantes:

Para el cálculo del valor final vamos a tener en cuenta exclusivamente el valor del suelo reclasificado de 188.162,82 m2s, equivalentes a 77.077,64 €/m2t.

Tomaremos para ello el valor residual unitario calculado en apartados anteriores de 202,05 €/m2t., resultando el siguiente valor.

77.077,64 m2t x 202,02 €/m2t.....15.573.537,16 €

VALOR DE LOS SOLARES RESULTANTES SIN URBANIZAR...7.321.866,79 €

Por lo tanto, tenemos que el valor inicial del suelo, mas la inversión a realizar para su transformación en solares es de 14.216.280,80 €, frente a los 15.573.537,16 € calculados como precio final del producto inmobiliario terminado, lo que significa una plusvalía de 1.357.256,36 €, equivalente a un 9,55 % del valor inicial más las cargas de urbanización, con lo que queda demostrada la viabilidad de la actuación.

Por último, veamos las alternativas planteadas y el porqué de la elección de la presente.

A.6.1.3.1. Alternativa 0.- Mantener la situación actual.

Esta alternativa supone permanecer en la situación actual, castrando las necesidades empresariales para el mantenimiento del crecimiento, la competitividad y la creación de puestos de trabajo y riqueza para el municipio, lo cual se ha descartado desde el primer momento.

A.6.1.3.2. Alternativa 1.- Traslado del crecimiento de la actividad a otro emplazamiento.

Debido a la complejidad procedimental de la LOTUP, en especial de la EATE y del procedimiento de programación, a los largos plazos de tramitación, a los elevados costes de la actuación y a la incertidumbre de los condicionantes a imponer por las distintas administraciones, se pensó en la opción del traslado de las actividades a una nueva localización.

No obstante, se descartó esta alternativa, en primer lugar, por los costes socio-laborales que ello supondría, difíciles de cuantificar económicamente, y además fundamentalmente por el arraigo de la empresa en Vila-real, donde quiere permanecer, y por evidentes motivos de oportunidad, al contar la empresa con la propiedad de los terrenos colindantes con sus actuales instalaciones, lo cual es un valor añadido de difícil cuantificación.

Los costes sociales y laborales y el valor del arraigo no pueden cuantificarse en términos económicos a efectos de justificar el descarte de esta alternativa, por lo que se deja apuntado aquí, sin necesidad de valorar un eventual traslado a otro emplazamiento, dentro o fuera del municipio de Vila-real.

A.6.1.3.3. Alternativa 2.- Desarrollo del sector UHI-8y ampliación de la actividad.

Esta alternativa se presenta como la más viable, ya que incluso aunque si no pudiera llegar a recuperarse por completo la inversión que comporta la ordenación, programación y desarrollo de la actuación, significaría, en cualquier caso, en términos socio-económicos y laborales el mantenimiento de los actuales puestos de trabajo y la creación de unos 30 nuevos puestos de trabajo a medio plazo.

Esta alternativa supone para la empresa promotora, propietaria de casi el 100 %de la superficie del ámbito, hacer frente al mismo porcentaje en costes de las cargas de urbanización definidas y cuantificadas en el Programa de Actuación Integrada del ámbito.

A.6.1.3.4. Conclusión.

La comparación entre las alternativas 0, 1 y 2 arroja un resultado positivo a favor de la alternativa 2, que, por las reiteradas razones expuestas en los apartados anteriores, no puede valorarse términos económicos estrictamente, sino por sus repercusiones sociales, laborales y medioambientales, lo que justifica la idoneidad de la actuación y su viabilidad económica.

A.6.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 40.3 de la LOTUP determina la obligatoriedad de incluir entre los documentos del plan parcial una memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural, como es el caso.

En este sentido, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como el presente plan parcial, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo tanto, procedemos a continuación a demostrar la sostenibilidad económica de la actuación.

A.6.2.1.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

A.6.2.1.1.- Excedente de aprovechamiento.

A efectos del análisis de la sostenibilidad económica de la actuación, por su importancia cuantitativa, deben tenerse en cuenta los ingresos que percibirá la Administración por la monetarización del excedente de aprovechamiento, si bien estos ingresos deberán emplearse necesariamente, con carácter finalista, en las finalidades propias del Patrimonio Público del Suelo.

Como ya se ha dicho con anterioridad la actuación implica un ingreso en las arcas municipales de 1.557.130,65 €, en concepto de monetarización del excedente de aprovechamiento.

A.6.2.1.2.- Estimación de ingresos corrientes derivados del desarrollo de la nueva ordenación.

Se analizan únicamente los recursos ordinarios de mayor repercusión sobre las arcas municipales.

La repercusión de los tributos referidos a los servicios financiados mediante tasa o precio público (basuras, agua, etc) no se analizan, ya que se suponen en equilibrio con los gastos a los que van asociados.

A.6.2.1.2.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBIU).

En el presente caso, todo el suelo clasificado como urbanizable tendrá el carácter de urbano a efectos de este impuesto, ya que el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario incluye en esta clase a los terrenos que tengan la consideración de urbanizables, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, como sucede en el caso del presente plan parcial.

La reclasificación del suelo que supone el presente plan parcial, teniendo en cuenta que incrementa la edificabilidad respecto de la ya consolidada en el suelo urbano en 77.077,64 m²t, representa un incremento de ingresos por IBIU, si bien con un aumento progresivo, en función de la materialización de la efectiva construcción, en un período de construcción máximo que puede estimarse en 10 años.

Resulta fundamental la comunicación al Catastro, con la debida diligencia, de los hitos administrativos que producen alteración de los valores catastrales (aprobación definitiva del Plan, acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, etc.), ya que cuanto antes se comuniquen e impulsen por parte del Ayuntamiento ante el Catastro, con mayor prontitud se obtendrá el correspondiente rendimiento presupuestario.

Para estimar este montante económico debemos aplicar la vigente Ordenanza Fiscal.

ORDENANZA FISCAL NÚM. 1/2020 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

TIPO DE GRAVAMEN ARTÍCULO 10.1.

El tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana queda fijado como sigue:

Tipo mínimo 0,40 %

Incremento fijado por el Ayuntamiento.....0,28326 %

TIPO APLICABLE0,68326 %

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m²t, calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m²t edificables suponen unos ingresos en IBI de **268.980,89 €** (114.940,97 m²t x 342,50 €/m²t x 0,0068326).

A.6.2.1.2.2. *Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasa por licencias urbanísticas.*

Ambas exacciones se devengarán con ocasión de la construcción de las nuevas edificaciones que se realicen con motivo del desarrollo del Plan. La base imponible coincide en los dos casos, según las vigentes Ordenanzas Fiscales, por lo que se podrán calcular ambos de forma conjunta.

TASA

ORDENANZA FISCAL NÚM. 6/2013 REGULADORA DE LA TASA POR LA REALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 6.2.- En el supuesto de tramitación de licencias urbanísticas, aprobación de proyectos de reparación incluidos en las órdenes de ejecución, comprobación e inspección de declaraciones responsables o de comunicaciones, relacionados con actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, según lo establecido por la normativa urbanística la cuota será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del 0'7 % con un importe mínimo de 12,02 euros.

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m²t , calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m²t edificables, ya que la edificación existente en suelo urbano será demolida, supone un ingresos en TASAS de **275.570,98 €** (114.940,97 m²t x 342,50 €/m²t x 0,007).

IMPUESTO

ORDENANÇA FISCAL 5/2013 REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES

BASE IMPOSABLE, QUOTA I MERITACIÓ ARTICLE

4.1. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra, i s'entén, a aquest efectes, el cost d'execució material.

No formen part de la base imposable l'impost sobre el valor afegit i la resta d'impostos anàlegs propis de règims especials, les taxes, els preus públics i la resta de prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si escau, amb la construcció, instal·lació obra, ni tampoco els honoraris de professionals, el benefici empresarial del contractista ni qualsevol altre concepte que no integre, estrictament el cost d'execució material.

ARTICLE 4.2. La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

ARTICLE 4.3. El tipus de gravamen serà el 2 per 100.

ARTICLE 4.4. L'impost es merita en el moment d'iniciar-se la construcció, instal·lació obra, encara que no s'haja obtingut la llicència corresponent.

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m²t, calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m²t edificables, ya que la edificación existente en suelo urbano será demolida, supone un ingresos en ICIO de **787.345,64 €** (114.940,97 m²t x 342,50 €/m²t x 0,02).

Estos tributos, por la naturaleza de su hecho imponible, tienen un carácter coyuntural dependiente directamente, no solo de los plazos de tramitación administrativa y gestión de la urbanización del nuevo sector, sino sobre todo de la dinámica del mercado inmobiliario.

Sin embargo, debido al carácter finalista de la presente actuación para industria de los propios promotores, se puede estimar un período de devengo sucesivo, en función de las efectivas edificaciones, de los próximos 10 años.

A.6.2.1.2.3. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

La complejidad de los elementos tributarios que intervienen en el cálculo de la cuota de IAE, dependiente de factores tales como el número de trabajadores y los kilovatios, hace que sea muy difícil realizar una estimación precisa sobre la previsión de rendimiento de este tributo como consecuencia de la edificación y apertura de las futuras edificaciones industriales que se establezcan en el nuevo sector UHI-8.

Por lo tanto, se realiza una estimación aproximada que dependerá del uso específico de las edificaciones que se realizan.

Basándonos en la experiencia en el sector cerámico se realiza la siguiente hipótesis.

Superficie construida total 114.940,97m².

Superficie destinada a usos complementarios, no ocupables, 50% : 57.470,48 m².

Superficie de uso productivo 50%: 57.470,48 m².

Ratio trabajador/m²: 1 trabajador / 300 m².

Total de trabajadores :192 trabajadores.

ORDENANZA MUNICIPAL

ORDENANZA FISCAL NÚM. 2/2004

REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS

IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS (€)	COEFICIENTE
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Mas de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocios	1,31

A los efectos de la aplicación de este coeficiente, el importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo será el correspondiente al conjunto de actividades económicas ejercidas por el mismo y se determinará de acuerdo con lo previsto en el párrafo c) del apartado 1 del art. 83 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

COEFICIENTES DE SITUACIÓN

ARTÍCULO 8.1.- A los efectos de lo previsto en el artículo 88 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, las vías públicas de este municipio se clasifican en cuatro categorías del modo siguiente:

CATEGORÍA 1.- Está integrado por la zona industrial y por el ámbito del Plan Parcial Primer Sedeny (terciario grandes superficies y comercial de tamaño medio), quedando definido por las siguientes vías públicas: Carretera de Onda, (desde la Avenida de Alemania hasta el final del término municipal), Camino Viejo de Onda-Castellón, (desde la Avenida de Castellón hasta la C/. Encarnación), la Avda. de Alemania, Avda. Italia, Avda. Portugal y toda la Circunvalación de la N-340, así como los polígonos de suelo urbano industrial delimitados en el P.G.M.O.U.

CATEGORÍA 2.- Lo forman las calles comprendidas en la zona interior delimitada por las siguientes calles: Cristo de la Penitencia, Angeles, Aviador Franco, Santa Clara, Pza. San Pascual, calle San Pascual, Torrehermosa, Avda. La Murá, Avda. Pío XII, Vives y Zumalacárregui.

CATEGORÍA 3.- Lo forman las calles comprendidas en la zona exterior de las calles de delimitación del sector 2 y las siguientes calles: Vicente Sanchiz, Joan Baptista Llorens, Teruel, Profesor Broch i Llop, Solades, Carinyena y José Ramón Batalla.

CATEGORÍA 4.- Está constituida por el resto de vías públicas no incluidas en las categorías anteriores.

ARTÍCULO 8.2.- Sobre las cuotas incrementadas por aplicación del coeficiente señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza, y atendiendo a la categoría de la calle en que radica físicamente el local, se establecen los siguientes índices:

CATEGORÍA 1.- coeficiente de situación: 1,30

CATEGORÍA 2.- coeficiente de situación: 1,20

CATEGORÍA 3.- coeficiente de situación: 1,10

CATEGORÍA 4.- coeficiente de situación: 1

La normativa de aplicación es la siguiente.

Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Grupo 247. Fabricación de productos cerámicos.

Epígrafe 247.3 Fabricación de baldosas para pavimentación o revestimiento barnizadas o esmaltadas.

Cuota de:

Por cada obrero: 1.108 pesetas. (6,659214 euros)

Por cada Kw: 1.698 pesetas. (10,205186 euros)

Considerando los 192 trabajadores, el impuesto asciende a 1.278,57 € (192 x 6,659214)

Considerando 125 w/m2, resultan 14.368 Kw que a 10,20 €/kw asciende a 146.549,74 €.

TOTAL..... **147.828,31 €**

A.6.2.1.2.4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Es de aplicación la Ordenanza Fiscal Nº 4/200, Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Este tributo tiene, asimismo, un carácter coyuntural y dependiente de la actividad inmobiliaria, por lo que dada la dificultad para establecer un criterio objetivo y homogéneo que permita determinar anticipadamente la base imponible, se ha considerado preferible, por un criterio de prudencia valorativa, no tener en cuenta una previsión de este tributo vinculada al nuevo desarrollo.

Además, dado el carácter de la promoción de esta actuación, de autoconsumo y de objetivo de mantenimiento de la situación actual, en propiedad y en actividad, tampoco es previsible que se produzcan transmisiones relevantes de suelo que generen el devengo de este impuesto.

A.6.2.1.3.- Estimación de ingresos municipales derivados del desarrollo de la nueva ordenación.

En resumen, los ingresos estimados para el Ayuntamiento son los siguientes.

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.....	1.557.130,65 €
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, IBI.....	268.980,89 €
TASAS LICENCIAS OBRAS.....	275.570,98 €
IMPUESTO CONSTRUCCIONES, ICIO.....	787.345,64 €
IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	147.828,31 €

TOTAL.....3.036.857,19 €

Los últimos 4 impuestos se prevén en un plazo de 10 años y el primero, el mas importante, en el momento de aprobación definitiva de la reparcelación.

A.6.2.1.4. Estimación de la inversión pública derivada de la ejecución del Plan.

A.6.2.1.4.1. Ejecución de las obras de urbanización.

La Administración Municipal no participa en la inversión para la ejecución de las obras, sino que al contrario recibe el importe total del excedente de aprovechamiento libre de cargas.

A.6.2.1.4.1. Ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras dotacionales.

No existe ningún coste que deba sufragar la Administración.

A.6.2.1.5. Análisis del Incremento Patrimonial.

Como se ha visto anteriormente los ingresos del Ayuntamiento por la actuación ascienden a 3.036.857,19 €.

El incremento patrimonial se produce por la incorporación al PMS del excedente de aprovechamiento, en este caso en forma de compensación económica.

Su análisis queda limitado a la cuantificación, que resulta de los parámetros económicos de la proposición jurídico-económica del PAI.

Deberá ser destinado a los fines legalmente establecidos en la LOTUP, sin que sea preciso acordar ni vincular tal destino en este momento.

Se incrementa, asimismo, la titularidad pública correspondiente a las dotaciones del ámbito, viales y zonas verdes.

Se produce en los siguientes momentos dentro de la secuencia de desarrollo del Plan:

Aprobación del expediente reparcelatorio y consiguiente adquisición por parte del Ayuntamiento de la titularidad de los suelos destinados a dotaciones y vías públicas, así como del ingreso proveniente de la monetarización del excedente del aprovechamiento con destino finalista al PMS.

Recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

A.6.2.1.6. Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Municipal.

Se parte de la premisa de que la gestión y el mantenimiento del suelo que se amplía, del nuevo desarrollo urbanístico, se llevará a cabo mediante la traida de los servicios actualmente existentes en el ámbito de las actuales instalaciones, colindantes por su lado norte y el mantenimiento de su forma de gestión, respecto de los servicios financiados mediante tasa o precio público (fundamentalmente los relativos al ciclo integral del agua y recogida de basuras), por lo que la ampliación de estos servicios se hará en equilibrio financiero.

Por lo que se refiere al mantenimiento de las zonas verdes, viales y alumbrado público, se han consultado publicaciones varias, adoptándose una media de 2,5 €/m²/año que para los 57.715,45 m² de estas dotaciones implica un gasto anual de **144.288,62 €/año**, cantidad inferior a los impuestos anuales de actividades económicas y bienes inmuebles que ascienden a un total de **416.809,20 €**.

No obstante, dado el carácter industrial y su lejanía respecto del casco residencial es de prever que no serán zonas verdes de uso general por los vecinos, previéndose una urbanización que implique un mínimo mantenimiento, con instalaciones y especies vegetales que no lo requieran.

Por último, respecto de los gastos de vigilancia policial y de administración general, se considera que la ampliación sobre el suelo actualmente consolidado no representa una diferencia significativa respecto de los citados servicios.

A.6.3.- CONCLUSIONES.

Tras el análisis y evaluación de la repercusión del Plan sobre la Hacienda Municipal, se concluye su sostenibilidad económica, previéndose un importante superávit anual, referido al incremento sobre el suelo actualmente consolidado, ya que dicho incremento.

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

Artículo 1. Informes sectoriales.

Tienen carácter normativo, a los efectos de este Plan Parcial, los condicionantes establecidos en la Declaración Ambiental y en todos los Informes sectoriales relacionados en la Memoria Justificativa, emitidos por las distintas Administraciones, entidades y organismos, con motivo del trámite de consultas llevado a cabo en aplicación de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en lo que no esté regulado en la presente normativa.

Artículo 2. Naturaleza ámbito y aplicación subsidiaria del Plan General.

El ámbito regulado por las presentes normas es el sector industrial UHI-8, delimitado por la Homologación Sectorial a la LOTUP de dicho sector.

En todo lo no regulado en las presentes normas será de aplicación subsidiaria la normativa del Plan General vigente.

1.El instrumento de ordenación del que las presentes normas urbanísticas forman parte constituye el plan parcial del sector UHI-8 del suelo urbanizable homologado del plan General de Vila-real.

2.Se trata de un plan parcial de desarrollo del planeamiento general, de los previstos en los artículos 40 de la LOTUP.

3. Las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas y demás documentos del plan parcial, son de aplicación en el ámbito del citado sector, cuya delimitación se refleja en los correspondientes planos de ordenación.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan parcial e instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con arreglo al mismo.

5. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en el documento de homologación u otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan parcial reflejados en la memoria justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

6. Las referencias hechas en las presentes normas urbanísticas a la LOTUP, se refieren al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

8. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 3. Vigencia.

1. El plan parcial será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. La plena entrada en vigor se producirá a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria, con transcripción de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 4. Modificación del plan parcial.

1. Se entiende por modificación del plan parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún, cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

2. La modificación del plan parcial se atenderá a lo dispuesto en la LOTUP

3. No constituirán modificación del plan parcial.

- a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.
- b) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante estudio de detalle formulado en desarrollo del plan parcial.
- c) La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en la LOTUP.

Artículo 5. Precisión de límites.

La delimitación de unidades de ejecución, zonas o dotaciones podrá precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
- c) No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.
- e) No se producirán, en ningún caso, variaciones del aprovechamiento tipo fijado en el planeamiento general.

Artículo 6. Precisión de parámetros.

Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Artículo 7. Edificios y usos existentes, anteriores al plan parcial.

Todas las edificaciones y usos preexistentes en el ámbito del sector UHI-8 se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la ordenación pormenorizada del ámbito y en las presentes normas, no quedando ningún uso en fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos, en su caso, con anterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación, en los términos previstos por la LOTUP.

Artículo 8. Publicidad.

1. Los documentos de planeamiento vigentes son públicos y toda persona tiene derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
2. El Ayuntamiento informará por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La información urbanística facilitada tendrá naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.
3. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma.

El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera adquirido con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico - real.

5. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título.

- a) Si se tratase de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación, de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.
- b) Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.
- c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

6. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

7. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará a lo previsto en la LOTUP.

CAPÍTULO 2 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9. Competencia.

El desarrollo del plan parcial corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

Artículo 10. Normativa de aplicación.

El desarrollo del plan parcial mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, así como el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

Artículo 11. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar la ordenación, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

2. Podrán redactarse estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación:

a) Señalar alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en la ordenación.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas normas urbanísticas.

c) Ajustar el emplazamiento y la superficie de las infraestructuras de servicio urbano, como centros de transformación, cuando así se requiera por exigencias del funcionamiento de dichas dotaciones o resulte conveniente por razones de parcelación.

d) Redistribuir el volumen asignado a una manzana, o parte de ella, definiendo alineaciones.

e) Completar la red de comunicaciones definida con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle

f) Efectuar los ajustes que se requieran con ocasión de la formulación del proyecto de urbanización, cuando éstos no puedan resolverse mediante la precisión de límites prevista en estas normas urbanísticas.

3. Cuando los estudios de detalle tengan por objeto la apertura de viales interiores en las manzanas, el ancho mínimo de dichos viales será de ocho metros (8,00 m).

4. Los estudios de detalle están sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción se establecen en estas normas urbanísticas, sin perjuicio de la posible redistribución de dicho aprovechamiento.

b) Pueden crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en la ordenación o suponer alteraciones de importancia en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.

c) No pueden ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 12. Parcelaciones.

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en la LOTUP.

2. Son indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínima, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 13. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas allí previstas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supusiera alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento o estudio de detalle, en su caso.
3. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
4. Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en estas normas, en la LOTUP y en la legislación de contratos del sector público.
5. El presente sector se urbanizará mediante un único proyecto de urbanización, independientemente de los ámbitos de reparcelación que se delimiten.
6. Las características de los componentes de la urbanización se ajustarán a lo establecido en el planeamiento general.

Artículo 14. Condiciones de urbanización.

1. Condiciones de conexión e integración:

El proyecto de urbanización deberá incorporar las condiciones que se consideren necesarias para resolver la integración y conexión del sector, desde el punto de vista técnico.

Los viales presentarán una sección constructiva y unas calidades que deberán estar en concordancia con las que el Ayuntamiento determine.

Los viales tendrán el ancho mínimo establecido en la LOTUP para usos industriales.

El alumbrado público se atenderá a las normas o requisitos que establezca el Ayuntamiento, teniendo especial consideración en impedir la contaminación lumínica y por tanto el desarrollo sostenible.

La conexión de la red eléctrica se realizará de conformidad con el informe de la compañía suministradora.

La conexión a la red de agua potable se atenderá a las normas o requisitos que establezca el Ayuntamiento.

No se proyecta red de residuales por tratarse de una parcela única que resolverá de forma autónoma y privada la recogida de sus residuos.

La red de pluviales proyectada verterá al canal a construir, de acuerdo con el estudio de inundabilidad que se acompaña, para recoger las aguas pluviales provenientes de la cuenca.

2. Control de calidad:

El urbanizador deberá emplear una parte del PEM de la obra de urbanización para el control de calidad de la obra civil urbanizadora, incluida prueba de cámara de video en las redes de aguas negras y pluviales, ensayos de todo tipo de la obra civil urbanizadora, ensayos de verificación y puesta en funcionamiento de las instalaciones de infraestructuras realizadas, etcétera.

3. Residuos urbanos:

La recogida de residuos sólidos urbanos se realizará con contenedores del tipo que, en su caso, establezcan los servicios técnicos municipales, según las nuevas necesidades edificatorias y las ordenanzas municipales.

4. Eliminación de barreras arquitectónicas:

La propuesta deberá potenciar los usos peatonales y públicos del ámbito, garantizando la ausencia de barreras arquitectónicas conforme a la legislación vigente.

5. Telecomunicaciones:

Se incorporarán en el proyecto de urbanización las unidades de obra que permitan la implantación de las más modernas tecnologías del mercado en orden a los servicios de las comunicaciones electrónicas, es decir según la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

6. Estudio de integración paisajística:

Se acompaña un Estudio de Integración Paisajística, con las prescripciones estipuladas en la LOTUP y resto de normativa aplicable y la adopción de medidas normativas incluidas en el presente plan parcial para minimizar la incidencia paisajística de la actuación.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1 PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 15. Principios generales.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes.

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas, propios de la red complementaria o secundaria de dotaciones públicas, al servicio del sector.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria de dotaciones públicas que el planeamiento incluye en el ámbito del plan parcial.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes primarias exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas redes requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el planeamiento.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al excedente de aprovechamiento que resulte de la aplicación del aprovechamiento subjetivo a la superficie del ámbito configurado por el sector.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, se establezca en el planeamiento o los programas.
- h) Los propietarios de los terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
- i) El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO 2 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 16. Facultades urbanísticas.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, hasta tanto no sea aprobado y adjudicado el correspondiente programa de actuación integrada. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo establecido en la LOTUP.
2. La programación determina la urbanización del suelo urbanizable, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos en la LOTUP.
3. Hasta que no se apruebe el programa, el suelo urbanizable queda sujeto al régimen establecido en la LOTUP.
 - a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos que establezca el plan general.
 - b) Sólo podrán realizarse aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos.
 - c) Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el plan general establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
 - d) Excepcionalmente, se podrán autorizar, con carácter provisional, las obras de reparación o reforma, sin ampliación, previstas en esta clase de suelo. Las ampliaciones de industrias legalmente implantadas y en funcionamiento se podrán autorizar en los términos previstos en la disposición transitoria quinta de la Ley del Suelo No Urbanizable.
 - e) En las transmisiones de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de dicha ley o de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el planeamiento general municipal si exige una superficie mayor y, en su defecto y en cualquier supuesto, la que disponga la legislación agraria.
4. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan

establecido las condiciones para su desarrollo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

Para que los particulares puedan promover planes parciales, de conformidad con la LOTUP, es imprescindible que sean adjudicatarios o compitan por la adjudicación de un programa para el desarrollo de una actuación integrada, para desarrollar al menos una de las unidades de ejecución comprendidas en dicho plan parcial, o bien propugnen la gestión por propietarios como en el caso presente, siempre que el Ayuntamiento desista de la gestión directa.

Sólo la Administración puede promover y aprobar planes parciales de oficio con independencia y anterioridad respecto de los programas.

Los derechos de los propietarios, así como las prerrogativas del urbanizador en la ejecución de programas para el desarrollo de actuaciones integradas están regulados en la LOTUP.

Artículo 17. Obligaciones de los propietarios.

En relación con la urbanización y con el desarrollo y ejecución del Plan Parcial, las obligaciones de los propietarios afectados son las siguientes:

Cesión de suelos dotacionales, equidistribución y retribución al urbanizador por su tarea.

Cesión del excedente de aprovechamiento al Ayuntamiento, a compensar en metálico por la imposibilidad de materialización con parcela en el ámbito.

Proporcionar información sobre su propiedad y sobre los derechos y situaciones jurídicas o fácticas que conozcan y que puedan afectar al desarrollo del ámbito.

Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el PAI.

CAPÍTULO 3 PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo 18. Plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar por un sistema de gestión indirecta se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en los plazos previstos en el correspondiente programa para el desarrollo de la actuación integrada.

Artículo 19. Plazo para el ejercicio del derecho a edificar.

1. De acuerdo con el artículo 179 de la LOTUP el plazo máximo para edificar desde la finalización de las obras de urbanización es de 6 años, salvo que por modificación legal se establezca un plazo superior.

2. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima o finalización de las obras fijados en la misma.

3. Salvo lo dispuesto en los apartados siguientes y salvo que por modificación legal se establezcan plazos más amplios, dichos plazos no serán superiores a los que se relacionan a continuación.

a) Comienzo de las obras: seis meses desde la concesión de la licencia.

b) Interrupción de las obras: seis meses.

c) Finalización de las obras: dos años desde la concesión de la licencia.

4. Cuando las características de las obras así lo exijan, y el interesado lo solicite simultáneamente con la licencia, el Ayuntamiento, podrá establecer plazos superiores.

5. En todo caso, a solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

6. Todos los plazos fijados anteriormente se entienden sin perjuicio del obligado cumplimiento de los plazos de edificación fijados, en su caso, en los correspondientes programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

TÍTULO III NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 20. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

1. Para la definición de los parámetros urbanísticos de carácter genérico en todas las zonas comprendidas en el presente plan parcial son de aplicación las normas urbanísticas contenidas en el vigente plan general de Vila-real.
2. Las definiciones contenidas en el Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana Parámetros Urbanísticos (Definiciones), serán de aplicación sólo con carácter subsidiario de las anteriores. No obstante, en cualquier caso, prevalecerá sobre ambas normas el contenido más específico del plan parcial, en el caso que hubiese discrepancia entre éste y aquéllas.

Artículo 21. Normas específicas.

Las normas específicas de la edificación establecidas para cada zona por el plan parcial están ajustadas a la terminología y conceptos contenidos en el plan general para zonas del mismo uso. En caso de contradicción prevalecerán las condiciones establecidas por el plan parcial, frente a las del plan general, que actuarán de forma subsidiaria.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE USO

Artículo 22. Definición y clasificación de los usos.

Para la determinación del contenido de los distintos usos establecidos en el presente plan parcial se estará a lo dispuesto en el Título Séptimo, Definición y clasificación de los usos, arts. 265 a 271, ambos inclusive, del plan general.

Artículo 23. Usos específicos.

1. Los usos específicos definidos para cada zona calificada por el plan parcial están ajustados a la terminología y conceptos del plan general.
1. No obstante, en caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones de uso más específicas que se establecen en el presente plan parcial.

CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES

Artículo 24. Tipos de dotaciones

1. El plan parcial califica las siguientes dotaciones públicas propias de la red primaria.
 - a) Infraestructuras (QI)
 - Canal (PQI1)
 - Centros de transformación (PQI 2)
2. El plan parcial califica las siguientes dotaciones públicas propias de la red secundaria.
 - a) Red viaria (SC).
 - Viario de tránsito (SCV).
 - Aparcamiento (SCA)
 - b) Zonas verdes (SV).
 - Zonas verdes (SVJ).
 - Áreas de juego (SVA).

Artículo 25. Condiciones específicas de la red primaria.

Sobre la red viaria integrante de la red primaria no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función.

Artículo 26. Condiciones específicas de la red secundaria.

1. Sobre la red viaria integrante de la red secundaria (SCV y SCA) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, o bien el aparcamiento al aire libre en las zonas expresamente calificadas.

Las actuaciones se sujetarán a las siguientes condiciones.

- a) Los proyectos de obras o urbanización respetarán, en lo básico, la ordenación propuesta en este plan parcial, no pudiendo modificar su ancho, aunque si distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de las calzadas, aceras y espacios libres.
 - b) Podrá admitirse la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
2. Sobre la red secundaria de zonas verdes y espacios libres, como zonas verdes (SVJ), solo se permitirán las actuaciones derivadas de su función como arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como las instalaciones siguientes.
 - a) Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica.
 - b) Quioscos, templetos y similares, de una sola planta, con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20,00 m²s) a razón de uno por cada cinco mil metros cuadrados (5.000,00 m²s) o fracción superior a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²s).
 - c) Infraestructuras enterradas de carácter público que no menoscaben la funcionalidad de estos espacios libres.

CAPÍTULO 4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS

Artículo 27. Ámbito.

La Zona Industrial está constituida por el área grafiada en el plano de calificación del suelo como IN1.

Artículo 28. Usos.

Como se ha dicho para la determinación del contenido de los distintos usos establecidos en el presente plan parcial se estará a lo dispuesto en el Título Séptimo, Definición y clasificación de los usos, arts. 265 a 271, ambos inclusive, del plan general.

1. El uso global o dominante es el Industrial (in) y almacén (al) en sus categorías compatible con residencial (in.1 y al.1) y enclavado en zonas no residenciales (in.2 y al.2), tal como se define en el art. 268 de las normas urbanísticas del plan general.
2. Son usos compatibles los siguientes.
 - a) Terciario Comercial tamaño medio (co.2), en situaciones 2 y 7, planta baja o edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.3 de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso.
 - b) Terciario Comercial compatible con la vivienda (co.1), en situaciones 2 y 7, planta baja o edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.3 de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso.
 - c) Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), en situación 7, edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.4 de las normas urbanísticas del plan general.
 - d) Terciario Oficina, locales de Oficina (of.2), en situación 7, edificio con uso exclusivo o en edificio mixto en cualquier situación, tal como se define en el art. 267.5b) de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción de superficie.
 - d) Terciario Recreativo (rc), en situación 7, edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.6 de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción de aforo o anchura de la calle o espacio libre que le sirve de acceso.

- f) Aparcamiento ap, en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9 en planta baja e inferiores a la baja, en edificio de uso exclusivo, bajo espacio libre privado de parcela o al aire libre sobre superficie de parcela, tal como se define en el art. 271 de las normas urbanísticas del plan general.
 - g) Usos Dotacionales (do) en situación 7, en edificio con uso exclusivo: de comunicaciones (do.1); espacios libres (do.2); los siguientes usos de equipamiento comunitario: educativo (do.3), deportivo (do.4), socio - cultural (do.5), sanitario (do.6), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: captación de agua (do.13), tendidos eléctricos (do.14), depuradoras (do.15), servicios centrales de telecomunicaciones (do.17), estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18), y almacenamiento y transporte de gas (do.19), y servicios municipales (do.20). El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el art. 270 de las normas urbanísticas del plan general y a lo dispuesto en el plan parcial.
2. Son usos prohibidos los no mencionados en el apartado anterior.

Artículo 29. Condiciones de la parcela y de la edificación.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones.
- a) Superficie mínima: diez mil metros cuadrados (10.000,00 m²s).
 - b) Dimensión mínima de lindes frontales: veinticinco metros (25,00 m).
 - c) Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el art. 267 de las normas urbanísticas del plan general para las distintas categorías de usos terciarios declarados compatibles.
2. Parámetros de emplazamiento.
- a) Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del setenta por cien.
 - b) En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos, con carácter permanente.
 - c) La distancia mínima entre la edificación principal y cada uno de sus lindes será, como mínimo, de tres metros (3,00 m).
 - d) Se autorizan, edificaciones auxiliares adosadas a fachada, tales como casetas de control y vigilancia, transformadores, centros de entrega de energía, estaciones de bombeo u otras similares.

3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.

- a) La altura máxima de cornisa de la edificación, será de cuarenta metros (40,00 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, pararrayos, carteles, atomizadores..., y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.
- b) El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).
- c) Se establece un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 0,7000 m²t/m²s, no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.
- d) Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las normas urbanísticas del plan general, sin que computen a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.
- f) La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en locales de aparcamiento donde se autorizará un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
- g) Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el las normas urbanísticas del plan general.
- h) Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en el caso de marquesinas y maquinaria adosada a fachada, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes normas urbanísticas a su ámbito, ordenen los volúmenes en el interior del mismo pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintas a las previstas en el presente artículo.

Asimismo, podrán redactarse estudios de detalle en los términos y con las finalidades previstas en las presentes normas urbanísticas.

5. Condiciones estéticas.

- a) Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

7. Reserva de aparcamientos.

De conformidad con el apartado 6.2 del Anexo IV de la LOTUP la reserva mínima de aparcamiento en parcela privada para turismos será de 1 plaza / 100 m².

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a lo establecido en las normas urbanísticas del plan general.

8. Vallado de las parcelas.

Las parcelas podrán dotarse de un sistema de vallado perimetral.

Dicho sistema deberá ser compatible con los parámetros generales de vallado establecidos para esta zona de ordenación por las vigentes normas urbanísticas.

En caso de vallado, no obligatorio, los cerramientos contarán con una altura máxima de 2,00 m, de los cuales el primer metro podrá ser de obra y el segundo con tela metálica, elementos vegetales, o similar.

Artículo 30. Seguridad industrial.

Serán de aplicación todas las normas vigentes en materia de seguridad industrial, en especial en caso de almacenamiento de combustible, para su compatibilización con los distintos usos en el sector.

Artículo 21. Normas de integración paisajística.

DE CARÁCTER GENERAL.

Las zonas verdes se ubicarán atendiendo a criterios de integración paisajística y de conexión con el Infraestructura verde, amén de su uso como barrera visual y acústica de separación de los usos no industriales.

Se deberá tratar el perfil arquitectónico resultante del sector, especialmente la frontera con el suelo no urbanizable, actual camí Cabeçol.

Se procurará establecer, en esta frontera una transición, disminuyendo la volumetría y adecuando los colores, tipologías y texturas al paisaje inmediato con el que va a convivir.

DE LAS EDIFICACIONES

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario y espacios públicos.

El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.

No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen, sin perjuicio de la posible implantación de elementos singulares de alto valor arquitectónico.

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un ejemplar ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

No podrán colocarse instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada.

Los espacios libres de las parcelas privadas se deberán dotar de arbolado que fragmente la construcción para minimizar el problema de escala entre las piezas urbanas y el patrón parcelario de la huerta.

DE LAS ZONAS DE BORDE

El diseño del viario perimetral deberá incluir espacios para hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas, con la finalidad de conseguir una mayor integración del sector y una mejor transición entre las zonas urbanas y las no urbanas, y evitar la aparición de problemas de

borde, tanto en la colindancia con el camí Cabeçol, como en la colindancia con los terrenos de dominio público hidráulico colindantes con el cauce del riu Sec.

Los límites del sector tanto en la colindancia con el camí Cabeçol, como en la colindancia con los terrenos de dominio público hidráulico, junto al cauce del riu Sec, se tratarán con arbolado esbelto, para la transición con el suelo rural.

Este arbolado se implantará en una zona perimetral de un ancho mínimo de 2,00m. que permita la plantación de arbolado de porte alto combinado con plantaciones de menor porte que permita mitigar la afección de las volúmetrías que se proyecten en el futuro.

DE LA ILUMINACION

La iluminación del borde urbano deberá adecuarse a las siguientes características:

a. En viales de tráfico rodado:

Altura de los postes lumínicos no superior a los 8 metros.

Potencia no superior a 150 W.

Nivel de iluminación no superior a 20 lux.

b. En zonas de uso peatonal y jardines:

Altura de los postes lumínicos no superior a 4 metros.

Potencia no superior a 75 W.

Nivel de iluminación no superior a 15 lux.

c. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

d. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

e. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada hacia zonas concretas y así evitar la dispersión de luz hacia el cielo.

f. En las zonas colindantes a la carretera nacional CN340 queda prohibida la focalización directa de luces a dicha vía para impedir deslumbramientos de los conductores.

DE LAS ZONAS VERDES

Se integran en la Infraestructura Verde las zonas verdes de nueva clasificación, el cauce del Riu Sec y los terrenos colindantes incluidos en el dominio público Hidráulico y el cauce de canal diseñado para recoger los caudales de los barrancos de Ratils y Esbarçers.

La vegetación utilizada será acorde con la existente en el entorno.

Los espacios residuales entre edificaciones se deberán ajardinar.

DE LAS VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 3 metros de altura máxima.

b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.

c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.

d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

DE LA PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras.

Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3'5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

DEL MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

B.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se incorporan los planos de ordenación a que refiere el artículo 40 de la LOTUP, a los que nos remitimos.

B.3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se incorporan en la Memoria Informativa del presente Plan Parcial.

Vila-real junio de 2022.

Arquitecto Col COACV 02978

Diplomado Técnico Urbanista por el Ministerio de Administración Pública.

D. José H. Garrido Pérez .