ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO

SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL



URBAN INCENTIVES, S.L.

(GRUPO PORCELANOSA)

junio 2022

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

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

2. ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN O PROGRAMA Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES.

3. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL MODELO TERRITORIAL, ASÍ COMO SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.

4. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA.

5. PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES O TERRITORIALES EXISTENTES QUE SEAN RELEVANTES PARA EL PLAN O PROGRAMA, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL O TERRITORIAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS.

6. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL FIJADOS EN LOS ÁMBITOS INTERNACIONAL, COMUNITARIO O NACIONAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON EL PLAN O PROGRAMA Y LA MANERA EN QUE TALES OBJETIVOS Y CUALQUIER ASPECTO MEDIOAMBIENTAL SE HAN TENIDO EN CUENTA DURANTE SU ELABORACIÓN.

7. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL MODELO TERRITORIAL, INCLUIDOS ASPECTOS COMO LA BIODIVERSIDAD, LA POBLACIÓN, LA SALUD HUMANA, LA FAUNA, LA FLORA, LA TIERRA, EL AGUA, EL AIRE, LOS FACTORES CLIMÁTICOS, SU INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO, EN PARTICULAR, UNA EVALUACIÓN ADECUADA DE LA HUELLA DE CARBONO ASOCIADA AL PLAN O PROGRAMA, LOS BIENES MATERIALES, EL PATRIMONIO CULTURAL, EL PAISAJE Y LA INTERRELACIÓN ENTRE ESTOS FACTORES. ESTOS EFECTOS DEBEN COMPRENDER LOS EFECTOS SECUNDARIOS, ACUMULATIVOS, SINÉRGICOS, A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO, PERMANENTES Y TEMPORALES, POSITIVOS Y NEGATIVOS.

8. INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, INCLUYENDO AQUELLAS PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PERMITIR SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y UNA DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN, INCLUIDAS LAS DIFICULTADES, COMO DEFICIENCIAS TÉCNICAS O FALTA DE CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA QUE PUDIERAN HABERSE ENCONTRADO A LA HORA DE RECABAR LA INFORMACIÓN REQUERIDA.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 58 DE ESTE TEXTO REFUNDIDO.

12. RESUMEN DE CARÁCTER NO TÉCNICO DE LA INFORMACIÓN FACILITADA EN VIRTUD DE LOS EPÍGRAFES PRECEDENTES.

1. ANTECEDENTES.

1.1. DOCUMENTO DE ALCANCE.

Tras recibir los distintos informes de las Administraciones afectadas, en fecha 05 de marzo de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Comunidad Valenciana, emitió Documento de Alcance (DA) de sector UHI-8, conforme al artículo 51.2.a 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 (LOTUP), para la tramitación por el procedimiento ordinario de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, en los siguientes términos:

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del EATE a que se refiere el artículo 51.2.a de la LOTUP, 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 DA del EATE del Plan de Reforma Interior (PRI) del sector UHI-8 del término municipal de Vila-real, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del EATE y de la versión preliminar del Plan.

El DA del EATE 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 de definitiva 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.

En primer lugar, debemos tener en cuenta que en realidad el plan preliminar que se ha redactado, que acompaña al presente EATE, es un Plan Parcial (PP) y no un PRI, debido al informe de los Servicios Territoriales de Urbanismo de Castellón, con motivo de la mayor proporción, en el ámbito ordenado, de suelo no urbanizable común, cuya reclasificación se propone, que de suelo urbano consolidado.

El DA concluye de 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 de los Servicios Territoriales 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, y consecuentemente, pasa a denominarse PP del sector UHI-8, de forma que el nivel de dotaciones públicas y cargas sean las del suelo urbanizable y no las del 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.

1.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

En cuanto al Programa de Actuación Integrada (PAI) la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en su momento, sin perjuicio de que la aprobación definitiva de PP preliminar, fase en la que nos encontramos, 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 aprobado el PP.

Vamos a estudiar las actuaciones para la aprobación municipal del PAI, una vez se apruebe definitivamente el PP.

El artículo 117 de la LOTUP, establece lo siguiente.

Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, 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.

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias.

Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En nuestro caso estamos en la fase de presentación del PP preliminar, de conformidad con el DA, por lo que de acuerdo con lo establecido en artículo anterior, los propietarios, promotores de la actuación, URBAN INCENTIVES, S.L., presentarán el PAI en sede municipal, inmediatamente después de la aprobación definitiva, por parte de Conselleria, del PP, que se compone de alternativa técnica (AT), que será el propio PP aprobado y el Proyecto de Urbanización (PU) y la proposición jurídico económica (PJE) que se compone de una memoria y un convenio urbanístico.

En cuanto a los requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión por propietarios se regula en el artículo 120 de la siguiente forma.

Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. 3.

En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

URBAN INCENTIVES, promotora de la presente actuación, tiene casi la totalidad de la superficie de la Unidad de Ejecución, mucho más del 60% y asume la ejecución del PAI, quedando exenta su designación, como agente urbanizador por parte del Ayuntamiento de licitación posterior.

En cuanto al procedimiento de programación viene fijado en el artículo 124 de la siguiente manera.

Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.

Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53.

Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido.

Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

El artículo 61 que se cita, de aplicación en nuestro caso, ya que el PAI se presentará tras la aprobación definitiva del PP preliminar, excluye la solicitud de inicio de la EATE del artículo 52, pues evidentemente el PAI se presentará sobre un PP ya evaluado y tampoco se exigirán las consultas del artículo 52 que ya habrán sido recibidas antes de la aprobación definitiva del PP, como es obvio.

Por lo tanto, las actuaciones exigidas en relación con el artículo 61 son las siguientes.

Sometimiento a información pública del PAI, durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 que son publicar anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en prensa escrita de gran difusión

Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.

El acuerdo de aprobación definitiva, se publicará para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia.

RESUMEN.

1. Una vez su apruebe definitivamente el PP por parte de Conselleria, actualmente en la fase de presentación del PP preliminar, de conformidad con el DA, URBAN INCENTIVES, S.L. presentará el PAI ante el Ayuntamiento de Vila-real, AT, que se compone del PP que se acompaña al presente documento, una vez aprobado, y el Proyecto de Urbanización (PU); y la PJE, consistente en una memoria y un convenio urbanístico, por tratarse de gestión por las personas propietarias, ambos documentos deberán adjuntar como mínimo la documentación establecida en el artículo 117 anteriormente citado.

2. URBAN INCENTIVES, S.L., promotora de la presente actuación, tiene casi la totalidad de la superficie de la Unidad de Ejecución, mucho más del 60% y asume la ejecución del PAI, por lo que su designación como agente urbanizador por parte del Ayuntamiento de Vila-real se debe acordar al aprobar el PAI en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico, de acuerdo con el artículo 120 anteriormente citado

3. El PAI se someterá a información pública, durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, mediante publicación de anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión

4. Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el PAI será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.

El acuerdo de aprobación definitiva, se publicará para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia.

1.3. LEGISLACION APLICABLE, LOTUP, PARA LA REDACCION DEL PRESENTE ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO (EATE).

La LOTUP establece, en relación con el EATE, lo siguiente.

Artículo 54. Elaboración de la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico.

1. Una vez emitido el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (DA), el órgano promotor elaborará todos los documentos que integran el plan. En el caso de los planes urbanísticos o territoriales, deberá incluir la documentación exigible conforme al título II precedente, que constituirá la versión inicial del plan.

2. El órgano promotor también elaborará, simultáneamente a la versión inicial del plan, el estudio ambiental y territorial estratégico, que deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser elaborado con la precisión y grado de detalle señalados en el documento de alcance, teniendo en cuenta el contenido de dicho documento y los conocimientos y métodos de evaluación existentes, el contenido y nivel de detalle del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentra y la medida en que la evaluación necesite ser complementada en otras fases del procedimiento, para evitar su repetición.

b) Facilitar la información especificada en el anexo VII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del estudio.

c) Ser accesible e inteligible para el público y las administraciones públicas afectadas y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el anexo VII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

d) Incluir e integrar los estudios exigidos por la legislación sectorial para analizar los impactos en sectores específicos tales como movilidad, vivienda, Red Natura 2000, patrimonio cultural, paisaje, entre otros.

3. Para la elaboración del estudio ambiental y territorial estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma administración pública que promueve el plan, o por otras administraciones públicas.

El anexo VII que se cita, establece lo siguiente.

ANEXO VII Contenido del estudio ambiental y territorial estratégico

La información que deberá contener el estudio ambiental y territorial estratégico, previsto en el artículo 54 de este texto refundido, será, como mínimo, la siguiente:

a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

d) Cualquier problema medioambiental o territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental o territorial, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente y en el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

g) Incidencia de la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 58 de este texto refundido.

k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

En el análisis medioambiental existirá una referencia al principio de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves.

La documentación citada en artículo 54, referida al título II, en lo que se refiere a los planes parciales, documento de ordenación exigido por la Generalitat Valenciana en el presente caso, es la siguiente.

TÍTULO II Instrumentos de ordenación

CAPÍTULO I Instrumentos de ordenación

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación.

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:

a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

b) Los planes de acción territorial.

c) Los planes generales estructurales mancomunados

2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

a) El plan general estructural.

b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:

1.º El plan de ordenación pormenorizada.

2.º Los planes de reforma interior.

3.º Los planes parciales.

4.º Los estudios de detalle.

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.

4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.

Como ya se ha dicho estamos ante un PP.

El capítulo II hace referencia al planeamiento de ámbito superior que afecta, como veremos, al PP y EATE.

CAPÍTULO II Planeamiento de ámbito supramunicipal Sección

I. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

Artículo 15. Objeto, funciones, contenidos y documentación de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).

1. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunidad Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.

2. Son funciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana:

a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.

b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.

c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por la ciudadanía.

d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.

e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunidad Valenciana.

Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.

4. El contenido de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana incluirá, como mínimo:

a) Objetivos territoriales estratégicos establecidos a medio y largo plazo y con un elevado consenso social, y los indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.

b) Diagnóstico territorial, que exprese los principales problemas, tendencias y oportunidades del territorio de la Comunidad Valenciana y proponga escenarios y posibles opciones de futuro.

c) Estructura territorial, que se definirá para coordinar la proyección espacial de las distintas políticas sectoriales y la planificación territorial y urbanística.

d) Estrategias y proyectos de cambio en el territorio, para aprovechar las oportunidades territoriales de una manera eficaz y eficiente.

e) Áreas funcionales, identificadas como ámbitos territoriales de escala intermedia para una planificación y gestión supramunicipal capaz de articular el espacio regional.

f) Fórmulas de gobernanza territorial, que permitan la cooperación y coordinación administrativa y público-privada para desarrollar proyectos dinamizadores del territorio.

g) Directrices de ordenación del territorio, cuyo grado de vinculación se establecerá en la propia Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, para planificar y gestionar adecuadamente la infraestructura verde y los procesos de ocupación del suelo.

5. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana se formalizará con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de los contenidos antes expresados.

Se cita la ETCV porque, como después veremos, el DA establece condiciones específicas al Plan Parcial establecidas en este documento supramunicipal y muy concretamente a los umbrales máximos de crecimiento para suelo productivo, industrial y terciario, asi como en relación con infraestructura verde.

El capítulo III determina los niveles estructural y pormenorizada en el planeamiento municipal.

CAPÍTULO III Planeamiento de ámbito municipal

Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectuará, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas.

La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en este texto refundido.

3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

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

Como ya se ha dicho estamos ante un PP que por definición legal establece la ordenación pormenorizada en su ámbito de actuación.

Artículo 23. Delimitación y características de la infraestructura verde a escala municipal.

1. El plan general estructural definirá, conforme a las previsiones del título I de este libro, la infraestructura verde a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal de esta infraestructura de manera coordinada con los municipios colindantes.

2. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el plan general estructural podrá establecer determinaciones normativas, aplicables a todos o a algunos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

Aunque este artículo determina que debe ser el Plan General Estructural el que determine la infraestructura verde a escala municipal, no debemos olvidar los artículos siguientes que obligan también a que los desarrollos urbanísticos, como el Plan Parcial que nos ocupa, defina su propia infraestructura verde y la integre en la del municipio, como además exige el DA.

La infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio

CAPÍTULO I

La infraestructura verde

Artículo 4. La infraestructura verde: concepto y funciones.

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya

transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.

4. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.

5. Las funciones de la infraestructura verde son las siguientes:

a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.

b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.

c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.

d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.

e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.

f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.

g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

Artículo 5. Espacios que integran la infraestructura verde y su incorporación a la misma.

1. La infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección.

Para unos y otros, las disposiciones normativas de este texto refundido y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.

2. Forman la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana:

a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunidad Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana.

c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como sus espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.

e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunidad Valenciana o por ser ámbitos de productos

agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.

k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo del presente texto refundido, por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo del presente texto refundido y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con la declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura.

La exclusión de estos espacios en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento deberá ser objeto de una justificación detallada.

4. En la infraestructura verde forestal calificada como monte de dominio y utilidad pública que se encuentre incluida en el correspondiente catálogo situado en la franja de los primeros diez kilómetros desde la línea litoral, solo podrán desarrollarse usos compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de esta infraestructura y de los valores forestales que alberga. Podrán autorizarse usos extractivos relacionados directamente con el medio marino y costero, como salinas, turberas y aguas minerales.

Artículo 27. Zonificación de zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana.

Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana, la ordenación estructural establecerá:

a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.

b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.

2.º En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

3.º El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

La sección II establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada que debe cumplirse en el PP y EATE.

Sección II. La ordenación pormenorizada

Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b de este texto refundido.

2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.

3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

Es decir que se exige, como ya se ha dicho, la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran, que como luego veremos se cumple en el Plan Parcial.

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinará a zonas verdes públicas.

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.
En los municipios pertenecientes al sistema rural de la Comunidad Valenciana se podrá eximir el 5 % de superficie destinada a dotaciones públicas.

c) Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más

de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m2 de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m2 de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.

3. En sectores de suelo urbanizable residencial, las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien por regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior. No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.

b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.

d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos

públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

5. En suelo urbano, para los usos terciario o industrial sometidos a actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad atribuida al planeamiento anterior al suelo objeto de modificación en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin que en ningún caso se pueda superar el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución. El incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Sección IV. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.

1. 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 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. 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 este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

Estos dos artículos anteriores definen la red secundaria de dotaciones públicas que deben incluir los planes parciales y la documentación mínima de estos documentos.

Vamos a estudiar las determinaciones del Documento de Alcance (DA) y el articulado legal que nos llevan a estructurar el presente Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE).

1.4 CONDICIONES IMPUESTAS EN EL DA.

El DA establece en su apartado F los condicionantes que debe cumplir el EATE.

F. AMPLITUD, NIVEL DE DETALLE Y GRADO DE ESPECIFICACIÓN DEL ESTUDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

Vistas las afecciones sobre el ámbito del Plan y del contenido de los informes recibidos se constata la existencia de efectos significativos en materia de dominio público hidráulico, inundabilidad, paisaje e infraestructuras viarias, que requieren la elaboración de un estudio ambiental y territorial estratégico.

El contenido mínimo del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) será el establecido en el artículo 52 y el Anexo VII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Se reproduce literalmente el contenido del DA, a sabiendas de que el artículo 52 citado de la LOTUP es el 54 del TR21.

La extensión y complejidad del mismo serán acordes con el objeto de tramitación.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, de conformidad con el Anexo VII de la LOTUP, contendrá una propuesta razonada de las diferentes alternativas previstas, incluyendo la "Alternativa 0".

Dichas alternativas, técnica y ambientalmente viables, deberán recoger las diferentes afecciones legales y ambientales detectadas, así como dar respuesta a los objetivos y criterios ambientales detallados, tanto en el Anexo II de este documento, como en cada uno de los informes emitidos por las distintas administraciones públicas afectadas; también a las consideraciones realizadas en el diagnóstico, así como las que se deriven de la valoración del modelo propuesto.

F1. Diagnóstico de la situación actual del medio natural.

Se propone reclasificar un ámbito territorial al sur del casco urbano de aproximadamente 25 ha, colindante con el cauce del riu Sec o de Betxí, de fisiografía plana y litología compuesta por arcillas duras, gravas y conglomerados, y con una capacidad de uso del suelo muy elevada, y una vulnerabilidad de acuíferos media.

El ámbito propuesto no afecta a terreno forestal, en ninguna de sus calificaciones (aunque es colindante con terreno forestal estratégico del riu Sec), ni patrimonio arbóreo monumental.

Tampoco se incluyen los terrenos en espacios protegidos de la Red Natura 2000.

Se detecta afección por peligrosidad de inundación niveles 1 y 6, en el extremo sur y centro del ámbito, respectivamente.

Los terrenos, que originariamente presentaban una parcelación agraria minifundista destinada al cultivo exclusivo de cítricos, actualmente se encuentran en pleno proceso de transformación, y hoy ya no albergan cobertura vegetal de ningún tipo.

En el interior del ámbito propuesto por el PRI, se localiza una instalación industrial, aparentemente activa, en suelo clasificado como urbano de uso industrial.

F2. Valoración de la alternativa planteada en el documento inicial estratégico.

Al no presentar el Ayuntamiento nueva documentación tras la paralización de la tramitación del expediente, la valoración de la única alternativa propuesta, se realiza en base a la información contenida en la documentación presentada en marzo de 2017, redactada en diciembre de 2016, al contenido de los informes emitidos, a los datos de la cartografía temática de la Generalitat y al análisis realizado en este apartado.

Descripción.

Se fórmula propuesta de reclasificación de suelo no urbanizable común (SNUC) a suelo urbano (SU) industrial, y se elabora avance de los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios para su transformación urbanística.

Se delimita Sector de 248.995 m2 de superficie, que engloba enclave de suelo urbano industrial de 44.558 m², edificado desde el año 2000.

El Sector se localiza al sur del Polígono Industrial La Plana (Vila-real), colindante al este con la N-340, y alcanza por el sur el cauce del riu Sec, que establece el límite con el término municipal de Les Alqueries.

Se propone ordenación pormenorizada del Sector, en la que se delimita una única parcela de 177.044,47 m², respondiendo a las necesidades de implantación de instalación industrial singular, en cuanto a los procesos de productivos novedosos a desarrollar.

Análisis.

Se propone la reclasificación directa del 82% del Sector, de SNU Común a SU Industrial, extremo que no se justifica en la documentación.

Dicho suelo se encuentra en situación básica rural y no reúne los requisitos legales necesarios para su clasificación directa como suelo urbano, tal y como indica el informe del Servicio Territorial de Urbanismo; en particular, no se acredita la suficiencia de recursos hídricos para el abastecimiento de agua

potable, ni se contempla solución de recogida y evacuación de las aguas residuales del Sector y su conexión y traslado con estación depuradora.

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.

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.

El linde sur del Sector ocupa parte de la parcela 9011 del polígono 45 del río Sonella o Seco, calificada como hidrografía natural y perteneciente al dominio público hidráulico (DPH).

La actuación propuesta no se ajusta al deslinde del DPH, ocupa zona de policía, sin respetar la zona de servidumbre.



Ámbito de suelo de Dominio Público Hidráulico ocupado por la actuación


Ortofoto del ámbito de 1956

La parcela del DPH ocupada por la actuación debe clasificarse como suelo no urbanizable protegido, en cumplimiento del artículo 21 del RDL 7/2015, en el que se establece que el dominio público hidráulico se preservará de su transformación urbanística mediante su clasificación como suelo rural (no urbanizable).

El Sector UHI-8 se encuentra afectado por riesgo de inundación, peligrosidad nivel 1 debido al riu Sec, y peligrosidad 6 debido a los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers.

El Estudio de Inundabilidad presentado (fecha de redacción 11.01.2017), según se informa, presenta deficiencias importantes que han impedido la correcta valoración de la afección.

Con independencia de la ocupación del DPH detectada en el límite sur del Sector, su encuentro con el cauce del riu Sec presenta, desde el punto de vista

paisajístico, un punto crítico por la proximidad del polígono industrial Ull Fondo del término de Les Alqueries, favoreciéndose el proceso de conurbación.

La propuesta no aborda de forma específica esta problemática.

Valoración.

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.

La reclasificación directa de SNUC a SU, aun siendo una cuestión de naturaleza urbanística, sí tiene incidencia ambiental.

Los terrenos objeto de esta reclasificación se encuentran en situación básica rural, carecen de los servicios urbanísticos básicos de suministro de agua, y saneamiento y depuración que garanticen la ausencia de afecciones por contaminación del suelo y subsuelo, y el correcto funcionamiento de los usos industriales a implantar.

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.

El Sector presenta afecciones jurídicas, paisajísticas y de inundabilidad.

La delimitación del linde sur no se ajusta al linde del Dominio Público Hidráulico resultando, incorrecta, la clasificación de los terrenos.

La proximidad del frente norte del Polígono Industrial Ull Fondo de Les Alqueries, genera un problema de conurbación que exige tratamiento paisajístico específico en la transición entre los suelos industriales de ambos municipios, considerando especialmente la presencia del cauce del Riu Sec.

La totalidad del Sector se encuentra afectado por riesgo de inundación, y según informa el Servicio de Ordenación del Territorio, el estudio de inundabilidad presentado adolece de deficiencias que hacen necesaria la redacción de nuevo estudio. (Se tiene conocimiento de que el Ayuntamiento a presentado ante dicho Servicio sendos estudios de inundabilidad, informados por el organismo de cuenca, sobre los que se ha procedido a emitir el correspondiente pronunciamiento).

Con independencia de que se considere adecuado el objeto de la actuación, visto que la propuesta de crecimiento de suelo urbano industrial no justifica su adecuación al límite máximo establecido por la ETCV; que los terrenos carecen de servicios urbanísticos que garanticen la inexistencia de afecciones negativas sobre el medio; que se produce ocupación del Dominio Público Hidráulico; que el Sector presenta un punto crítico que requiere de la definición y adopción de medidas paisajísticas específicas para evitar la conurbación con el suelo industrial del municipio vecino; y que no queda justificada la no afección por peligrosidad de inundación del Sector; justifican el sometimiento de la tramitación del expediente al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario.

F.3 Determinaciones.

Vista la valoración realizada y el contenido de los informes emitidos, en la redacción del EATE y versión preliminar del PRI se abordarán las siguientes determinaciones:

Se incluirá análisis de los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollo en el planeamiento vigente, y se justificará que la superficie de esos ámbitos, sumada a la del suelo del Sector UHI-8, está dentro de los límites de crecimiento máximo para actividades económicas de la ETCV, en caso contrario, se redimensionará la superficie del sector.

El nuevo estudio de inundabilidad analizará el efecto de los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers en el ámbito de actuación, concretará el riesgo de inundación existente, la efectividad de las medidas correctoras

propuestas, y si procede establecerá medidas de minimización de la afección 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.

Se elaborará estudio de integración paisajística, con el contenido del anexo II de la LOTUP, en el que se valorarán los efectos de la actuación y se establecerán las medidas correctoras necesarias para mitigar los efectos negativos detectados en dicho estudio.

Otras Consideraciones.

Se atenderá a todos los requerimientos del informe de 03.04.2018 de la CHJ:

1. Se justificará la situación básica del suelo.

2. Se elaborará estudio de demandas de recursos hídricos, en el que se justificará el incremento que conlleva la reclasificación de suelo para usos industriales, y se acreditará la disponibilidad para atender dicha demanda.

3. Se elaborará estudio hidrológico-hidráulico que justifique el no incremento del riesgo de inundación, introduciendo con esta finalidad sistemas de drenaje sostenible.

4. Se estudiará la solución para la conducción y el tratamiento de las aguas residuales generadas.

Se realizará estudio de tráfico atendiendo al requerimiento de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La versión preliminar del PRI atenderá a las determinaciones de carácter urbanístico realizadas en el informe de 14 de marzo de 2017 del STU de Castellón.

Según lo establecido en el artículo 51.6 de la LOTUP, el presente documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducará si transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiere remitido al órgano ambiental y territorial la documentación referida en el artículo 54 de la LOTUP.

Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

El citado Anexo II del DA establece lo siguiente.

ANEXO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS.

En la evaluación ambiental deberán incluirse los siguientes objetivos ambientales para cuya consecución se deberán adoptar una serie de criterios ambientales estratégicos:

Utilización racional del suelo

Objetivo: Los crecimientos urbanísticos deben producirse según los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

Criterios: El planeamiento deberá, como mínimo, considerar los siguientes aspectos:

Se debe evitar la ocupación innecesaria del suelo por usos urbanos y por las infraestructuras necesarias vinculadas a estos usos. En este sentido, se garantizará la protección de los elementos singulares, mediante la regulación coherente de los usos y de las edificaciones.

Los nuevos usos y desarrollos, así como las infraestructuras vinculadas a los mismos, deben proponerse en aquellas zonas del territorio que presenten una mayor capacidad de acogida.

El EATE al respecto, y entre otros, realizará lo siguiente:

Determinará la capacidad de acogida de los diferentes tipos de suelo, tras un detallado estudio de los valores, usos, recursos y riesgos existentes en los ámbitos propuestos.

Protección del medio natural

Objetivo: El planeamiento debe integrar la protección, conservación y regeneración del medio natural para garantizar el mantenimiento del equilibrio ecológico, preservando del desarrollo urbano suelos destinados a usos propios de su naturaleza rústica, ya sea por los valores y riqueza que en él residen, ya sea por ser inadecuados de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos así como en la correspondiente legislación sectorial.

Criterios: El planeamiento deberá adoptar como mínimo los siguientes aspectos.

Aquellos terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la LOTUP o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, agrológicos, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local, deberán recogerse como suelo rural de protección especial y clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se dotará de una adecuada protección al patrimonio arbóreo natural, que además de proteger al espécimen o especímenes identificados se ampliará a la protección del entorno necesario para su adecuada conservación.

Siempre que sea posible, se orientarán los futuros desarrollos hacia zonas que no linden con espacios que presenten valores y riquezas significativos.

En torno a los cauces, públicos como privados, se establecerá una franja de protección que recoja sus características geomorfológicas y las ecológicas, garantizado de esta forma su función como corredor verde.

Los usos previstos en el entorno de los suelos de protección deberán ser compatibles con los valores o recursos objeto de protección, de manera que no produzcan efectos significativos sobre los mismos.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico debe contener al respecto, y entre otros:

Se recogerán las figuras ambientales de protección (microrreservas, parajes naturales municipales, hábitats prioritarios, vías pecuarias, senderos) existentes en el ámbito, recogiendo su normativa sectorial, o propia, así como una descripción de cada una de las mismas. En aquellos casos, que así se establezca en los informes correspondientes, se realizarán estudios concretos, de acuerdo a los mismos.

Se realizará un estudio tanto de la flora como de la fauna existente en el ámbito, identificando, si existen, tanto los ejemplares aislados, como las arboledas o conjuntos que contengan varios especímenes arbóreos cuyas características botánicas de monumentalidad o circunstancias extraordinarias de edad, porte u otros tipos de acontecimientos históricos, culturales, científicos, de recreo o ambientales ligados a ellos y a su legado, los haga merecedores de protección y conservación, con el objeto de dotarles de la adecuada protección.

Prevención de riesgos naturales e inducidos

Objetivo: Aquellas zonas que presenten algún riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, riesgo de inundación o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, deben respetarse y/o protegerse.

Criterios: Al respecto el planeamiento deberá adoptar como mínimo a los siguientes aspectos.
Deberá orientar los futuros desarrollos, siempre que sea posible, a aquellas zonas que no presenten riesgo grave, dejando siempre, fuera del proceso urbanizador las zonas con vulnerabilidad muy alta y riesgo de erosión muy alto.

Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto.

Para la prevención de incendios forestales, se identificarán aquellas zonas que puedan verse afectadas por riesgo de incendio forestal, para las que el planeamiento deberá establecer las condiciones mínimas recogidas en el

artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, por el que se aprueba el PATFOR, en relación con la seguridad en la interfaz, urbano forestal.

El planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros crecimientos hacia zonas no inundables.

Con el objeto de prevenir riesgos ambientales e inducidos, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se deberá:

Identificar y recoger todas las zonas del ámbito de ordenación del plan que presenten algún tipo riesgo, detallando las causas y estableciendo sobre dichos terrenos su clasificación, los usos permitidos y un régimen urbanístico que faciliten la realización de actuaciones que minimicen o permitan la inversión de dicho proceso.

Uso sostenible y protección de los recursos hídricos

Objetivo: El planeamiento debe establecer medidas para la consecución de una adecuada protección del agua, con el fin de prevenir el deterioro, mejorando los ecosistemas acuáticos y terrestres y los humedales, así como conseguir un uso sostenible del agua que garantice su ahorro y un suministro suficiente y en buen estado a la población.

Criterios: El planeamiento será acorde, al menos, a las siguientes cuestiones.

Deberá estar a lo dispuesto en el artículo 9 Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, LOTUP.

Deberá coordinarse las actuaciones previstas en lo que a depuración de aguas se refiere con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar éstos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que se generen.

En el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, por tanto, se deberá:

Recoger todas las masas de agua tanto superficial como subterránea identificadas por la Confederación Hidrográfica, con el fin de establecer unos perímetros de protección frente a la posible contaminación.

Incluir un estudio de los recursos hídricos, conforme al artículo 34.2 de la Ley 5/2014LOTUP, en el que se recoja la disponibilidad real de agua potable existente en el término municipal, determinando si es suficiente o no para asegurar en cantidad y calidad los caudales para el consumo humano de los crecimientos propuestos, así como para el desarrollo de otras actividades económicas y el buen funcionamiento de los sistemas ecológicos de cauces.

Establecer el incremento del volumen de aguas residuales que implicará el desarrollo de los nuevos desarrollos previstos para cada alternativa, justificando para cada una de ellas el adecuado tratamiento de las mismas.

Se establecerán medidas que posibiliten la reutilización de las aguas residuales depuradas.

Identificar las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas subterráneas para evitar o limitar, en estas zonas, la implantación de usos que puedan tener incidencia en su contaminación.

Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano.

Adecuada gestión de los residuos

Objetivo: La gestión de los residuos se debe basar en su reducción, reutilización, valoración, aprovechamiento energético y, en última instancia, su eliminación.

Criterios: Se deberá garantizar la adecuada gestión de los residuos previstos para los desarrollos tanto existentes como previstos, estableciendo, además, medidas para prevenir su generación y para evitar o reducir los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a la generación y gestión de los mismos.

Se garantizará la correcta gestión de los residuos que se generen por lo crecimientos previstos en el planeamiento propuesto.

Se deben prever y regular los espacios necesarios para la gestión de los residuos, así como la reserva de terrenos para ecoparque.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, por tanto, contendrá:

Una estimación del incremento de generación de residuos derivado del desarrollo de cada una de las alternativas propuestas.

Descripción de la gestión y el destino final de los mismos a efectos de adecuarse al Plan Zonal de Residuos al que pertenece.

Identificará los vertederos legalmente autorizados y las zonas de vertidos incontrolados detallando su ámbito, tipo de residuos y acción (sellado, restauración, legalización).

Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos

Objetivo:

La planificación urbanística debe tener en cuenta la implantación de infraestructuras demandadas por el crecimiento urbanístico (de transporte, accesibilidad y movilidad) que debe lograr:

Dotar al territorio de vías de comunicación, niveles de dotaciones y equipamientos que incrementen su competitividad.

Reducir al mínimo sus posibles efectos ambientales, culturales y territoriales negativos.

Establecer condiciones que permitan la equidad territorial y la igualdad de los ciudadanos en el acceso a los bienes y servicios públicos esenciales.

Aplicar criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de los recursos.

Criterios:

El planeamiento deberá:

Establecer las reservas de terrenos necesarias para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras de transporte, energía, depuración, agua y comunicaciones previstas en instrumentos urbanísticos de orden superior o por aquellas administraciones competentes en la materia.

El trazado de dichas reservas será respetuoso con el medio natural y cultural, y deberá trazarse por corredores de infraestructuras ya existentes y en su defecto, deberá tratar de agrupar las reservas de las distintas infraestructuras en un mismo pasillo, con el fin de producir el menor impacto sobre el territorio.

Con el objeto de conseguir esto, el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico recogerá, como mínimo:

Se analizará la capacidad del planeamiento urbanístico para reducir la contribución local al cambio climático, es decir, para reducir el consumo de recursos energéticos, la eficiencia energética y la reducción de las emisiones contaminantes a la atmósfera, con especial atención a la movilidad.

Se analizará si los nuevos viarios de interconexión interurbana favorecen la movilidad no dependiente del vehículo privado, y la modalidad en los desplazamientos.

Integración de la Infraestructura Verde

Objetivo: La planificación territorial y urbanística deberá integrar de forma adecuada y eficaz la protección, conservación y regeneración del medio natural, cultural y visual, integrando las áreas y espacios que conforman la Infraestructura Verde, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 5/2014 LOTUP.

Criterio: El planeamiento deberá definir todos los elementos integrantes de la infraestructura verde, base del modelo territorial de la propuesta de planeamiento, que servirá de marco en la definición de la planificación urbanística.

Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público

Objetivo: La planificación urbanística dispondrá de los medios adecuados que favorezcan la eficiencia de la movilidad urbana, tanto peatonal y en bicicleta como motorizada.

Estudiará alternativas que fomenten el empleo de un transporte público que disuada de otros medios de transporte privados.

Criterio: El planeamiento deberá proponer recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones que conformen la ordenación estructural y urbanística en los ámbitos donde la intensidad del tráfico motorizado así lo requiera.

Mejora de la ordenación e implantación de equipamientos y dotaciones públicas

Objetivo: Los crecimientos urbanísticos propuestos por el planeamiento deberán articular eficazmente los espacios públicos procurando una integración funcional.

Criterio: La planificación urbanística deberá establecer las garantías necesarias para lograr un uso racional de los servicios e infraestructuras, asegurando un equilibrio entre el asentamiento de la población y su dotación de servicios.

Protección del paisaje

Objetivo: Establecer directrices que favorezcan el mantenimiento del paisaje rural. En todas las etapas de elaboración del plan han de considerarse los siguientes objetivos:

Delimitar la infraestructura verde a escala urbana.

Orientar el crecimiento urbano sostenible de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor del municipio.

Favorecer el uso, acceso y disfrute público del paisaje a partir de una ordenación Integral con los nuevos crecimientos.

Mejorar y restaurar los paisajes deteriorados.

Preservar el carácter visual del municipio estableciendo criterios y directrices para la mejora visual de los accesos a los núcleos urbanos y para la protección de las vistas hacia los paisajes de mayor valor.

Criterios: Las alternativas de planeamiento que acompañen al EATE tendrán como finalidad, en materia de paisaje, alcanzar los objetivos de paisaje mencionados, concretados en los siguientes criterios estratégicos:

Compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio. La localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde, definida con carácter previo a cualquier propuesta.

Adecuación de los nuevos crecimientos de suelo a las demandas reales de la población y el empleo, conciliando, en todo caso, los nuevos desarrollos con la Infraestructura Verde del territorio.

Crecimiento racional y sostenible. La planificación territorial y urbanística deberá definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y el paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.

Preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

Favorecer la movilidad sostenible y el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor.

La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de esta movilidad, planificándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO2, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe ir aparejada de la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.

***Educación Ambiental y Participación Ciudadana**.*

Objetivo: Implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana y en los procesos de tomas de decisiones, de manera que se acumule más conocimiento sobre el mismo y mayor consenso, evitando los conflictos y ajustándose a la legalidad vigente.

***ANEXO III.- INDICADORES DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES**.*

El empleo de indicadores tiene la virtud de comparar la realidad antes del plan con la situación prevista o planificada. Los indicadores deberían ser elaborados respecto a la alternativa cero y respecto a la versión preliminar del plan que se someta a Información Pública y, en su caso, respecto a las alternativas descartadas, para justificar y motivar el proceso de decisión.

1 OBJETIVO/CRITERIO: Utilización racional del suelo.

DECISIÓN: Nuevos crecimientos urbanísticos

INDICADOR: % de suelo industrial y terciario (m2 s) planificado y pendiente de desarrollo en relación con el índice máximo de crecimiento de suelo para actividades económicas.

DECISIÓN: Grado de desarrollo y Secuencia Lógica.

INDICADOR: % de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado

2 OBJETIVO/CRITERIO: Protección del medio natural.

DECISIÓN: Tipos de Protección y Zonificación en Suelo Rural

INDICADOR: % de superficie afectada por figuras de protección medioambiental en relación con el % de superficie municipal de suelo rural de protección especial % de suelo rural sujeto a zona de ordenación diferenciada en uso y aprovechamiento

3 OBJETIVO/CRITERIO: Prevención de riesgos naturales e inducidos.

DECISIÓN: Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias

INDICADOR: Necesidad de infraestructuras cuyo fin sea evitar y/o disminuir los riesgos, en particular, el riesgo de inundación en el término municipal

4 OBJETIVO/CRITERIO: Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.

DECISIÓN: Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen

INDICADOR: Dotación de suministro (l/heq.día) Demanda estimada (m3 /año) Derecho de aprovechamiento (m3 /año)

DECISIÓN: Incremento y gestión de las aguas residuales

INDICADOR: Caudal de servicio (m3 /día) < Caudal de diseño (m3 /día) en EDAR

DECISIÓN: Vertido y/o Reutilización de aguas residuales

INDICADOR: Cumplimiento de los parámetros de vertido, como mínimo, según el Modelo de Ordenanzas de Vertido de la EPSAR Superficie de Zona Verde autorizadas para riego con aguas depuradas

5 OBJETIVO/CRITERIO: Adecuada gestión de los residuos.

DECISIÓN: Gestión municipal de residuos de todo tipo

INDICADOR: Volumen de residuos sólidos urbanos (Tn/hab.día) Capacidad de las Infraestructuras de gestión, tratamiento y/o eliminación de los residuos generados Ecoparque tipo, A, B ó C

6 OBJETIVO/CRITERIO: Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

DECISIÓN: Abastecimiento y demanda energética del ámbito. Consumo de energía primaria y emisiones de CO2

INDICADOR: Consumo de energía (tep/año) Distribución del consumo (%servicios, industrial, etc.).

Distribución de las emisiones de CO2 (% vehículos, % actividades, etc.)

DECISIÓN: Calidad de Vida de los Ciudadanos I

NDICADOR: Zonas con niveles sonoros de recepción externos adecuados: Uso Sanitario y Docente, Leq día < 45 dBA, Leq noche < 35 dBA Uso Residencial, Leq día < 55 dBA, Leq noche < 45 dBA Uso Terciario, Leq día < 65 dBA, Leq noche < 55 dBA Uso Industrial y de servicios, Leq día < 70 dBA, Leq noche < 60 dBA

7 OBJETIVO/CRITERIO: Integración de la Infraestructura Verde.

DECISIÓN: Infraestructura Verde del territorio

INDICADOR: Superficie de la Infraestructura Verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente.

8 OBJETIVO/CRITERIO: Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

DECISIÓN: Distribución modal del Espacio Público. Red Viaria

INDICADOR: % para vehículo privado, transporte público, peatón, bici Longitud de Viales de coexistencia y reservados al transporte público. Longitud de Itinerarios peatonales y ciclistas

9 OBJETIVO/CRITERIO: Mejora de la ordenación e implantación de equipamientos y dotaciones públicas.

DECISIÓN: Equilibrio entre el asentamiento de la población y su dotación de servicios

INDICADOR: Superficie dotacional en relación al potencial de población propuesto.

10 OBJETIVO/CRITERIO: Protección del paisaje.

DECISIÓN: Actuaciones en materia de paisaje

INDICADOR: Presupuesto municipal anual dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje.

11 OBJETIVO/CRITERIO: Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal.

DECISIÓN: Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia

INDICADOR: Número de actividades para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento y/o el desarrollo de proyectos urbanos y % población participante.

Por último, se establece en el DA la relación con planes y programas relevantes que condicionan la tramitación.

E. RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS RELEVANTES.

E.1 Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (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 Plan de Reforma Interior.

Ya se ha citado y ha quedado clara la documentación justificativa a aportar.

E.2 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.

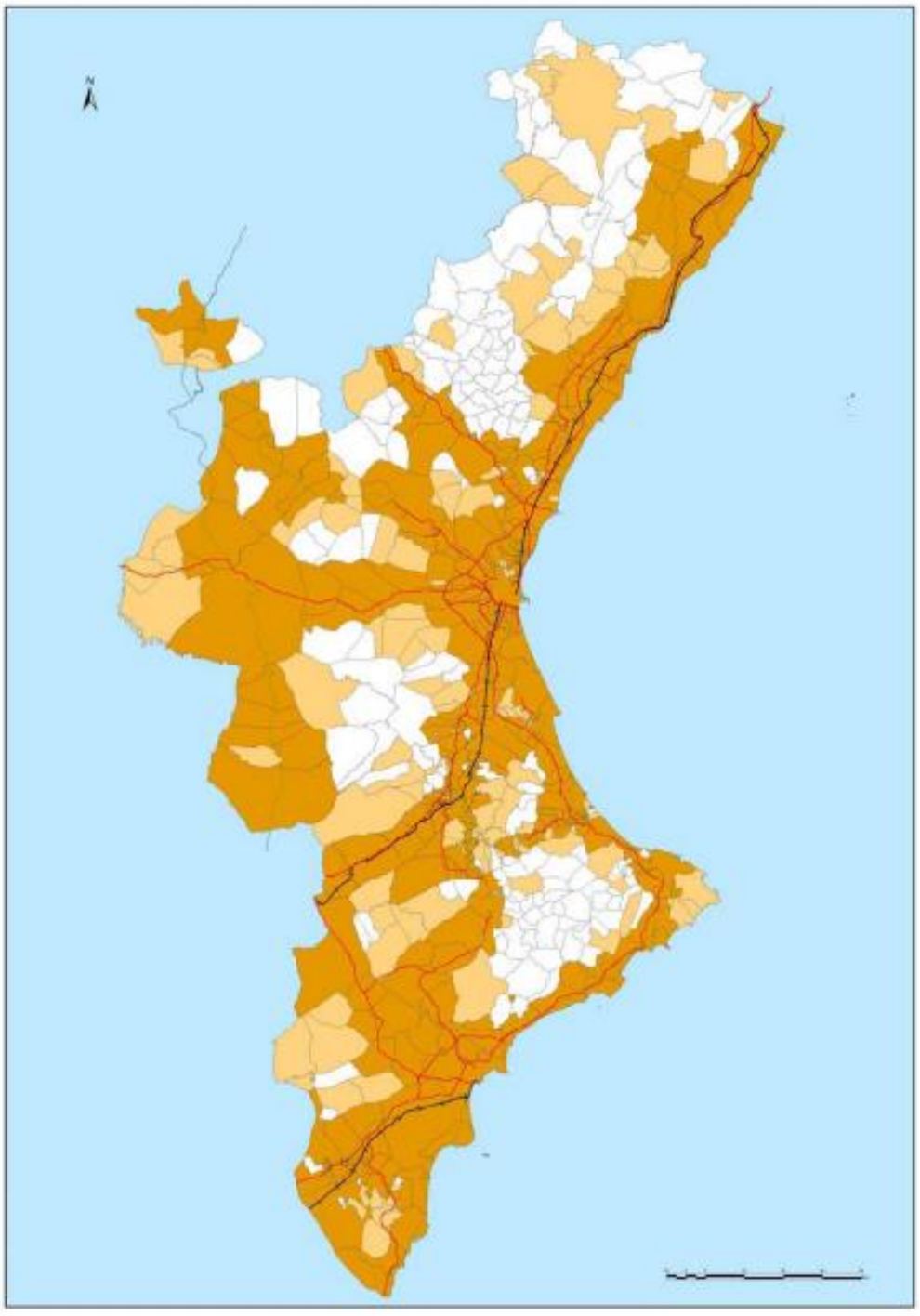
Ya se ha citado y ha quedado clara la documentación justificativa a aportar.

E.3 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.

Ya se ha citado y ha quedado clara la documentación justificativa a aportar.

E.4 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.

Vila-real no se encuentra catalogado como municipio de riesgo, por lo que el Decreto se le aplicará con carácter genérico como a cualquier otro municipio de la Comunidad Valenciana, sin que sea necesaria la aportación complementaria de documentación.



E.5 Planificación Hidrológica. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Ya se ha citado y ha quedado clara la documentación justificativa a aportar.

E.6 Plan de Movilidad Metropolitana Área de Castellón (PMoMe) y Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón, en fase de tramitación.

El PMoME, en fase de tramitación establece las siguientes conclusiones que en nada afectan al desarrollo urbanístico que nos ocupa.

CONCLUSIONES.

El presente Documento Inicial Estratégico, se redacta junto con el Borrador del Plan con fin de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Ordinaria del PMoMe de Castelló. Con esta tramitación, se incorpora la variable ambiental desde el principio del proceso, apostando por una movilidad sostenible y analizando la necesidad o no de nuevas infraestructuras de transporte en un ámbito más ampliado.

Es de vital importancia durante este proceso la participación ciudadana y la coordinación de las diferentes administraciones públicas con competencias en materia de infraestructuras de transporte en el área y con competencias medioambientales, culturales y de paisaje, con el fin de que se establezcan propuestas compatibles con la infraestructura verde del territorio que permitan posteriormente la ejecución de proyectos bajo un marco sostenible y con unas directrices marcadas tanto de movilidad como de medioambiente, evitando así la fragmentación del territorio y la pérdida de conectividad entre espacios de la infraestructura verde que compone el área de Castelló.

En el área de Castelló, como en otras áreas de la Comunidad Valenciana, la ausencia de un instrumento planificador de ámbito supramunicipal tanto territorial como de movilidad, ha provocado que en los últimos años se haya producido un crecimiento fundamentalmente de uso industrial desordenado y disperso que ha conducido a cierta conurbación en varios municipios del área de Castelló como es el caso de Onda y Vila-Real o Castelló y L´Alcora, que junto con la ejecución de infraestructuras han contribuido a la fragmentación del hábitat y destrucción del paisaje.

Este crecimiento, junto con otros factores de carácter económico ha producido una pérdida progresiva del suelo agrícola, elemento clave en la infraestructura verde del territorio.

Las conurbaciones industriales existentes en el área de Castelló junto con la existencia de grandes infraestructuras viarias que recorren de Norte a Sur el ámbito del PMoMe de Castelló ha producido una falta de conectividad entre el litoral y el interior de Castelló siendo de especial relevancia mantener su permeabilidad por los espacios naturales, culturales y paisajísticos que albergan.

El desarrollo relativamente disperso de la actividad industrial en el ámbito del PMoMe Castelló y la dificultad de captación de movilidad hacia zonas industriales mediante transporte público han redundado en un uso masivo del transporte privado con bajas tasas de ocupación en la movilidad con motivo trabajo en el ámbito.

El uso masivo del transporte privado mencionado junto con la reducida oferta de transporte público en la gran mayoría de relaciones interurbanas en el ámbito limita la captación del transporte público a prácticamente a la población cautiva. Plan de Movilidad Metropolitana Sostenible del Área de Castelló 127 Asimismo, las cuotas de la bicicleta son bajísimas en un entorno en el que, por su climatología, condiciones geográficas y distancias entre núcleos podría resultar competitiva en algunos casos.

De este modo, se considera que la movilidad en el ámbito de Castelló tiene amplio potencial de mejora y que el PMoMe debe posicionarse como el elemento clave para guiar esta transformación muy ligada a hábitos de movilidad arraigados en la población en algunos de los casos y a inexistencia de alternativas competitivas al vehículo privado, en otros casos.

A este respecto, tal y como se ha mencionado, las pautas de desarrollo observadas en el ámbito de Castelló en los años recientes han resultado ser insostenibles desde el punto de vista del consumo de suelo, uso masivo del vehículo privado e incrementos de emisiones de CO2, tal y como también se señala en el Documento Inicial Estratégico del PAT de Castelló.

De este modo, las acciones propuestas en el PMoMe van enfocadas hacia la modificación de los patrones de movilidad en beneficio de la sostenibilidad, concretamente, hacia objetivos de disminución de la supremacía del vehículo privado en el reparto modal en beneficio del transporte público, aumento de la captación de la bicicleta, fomento del uso de los vehículos eficientes y menos contaminantes ("ECO") y del uso del coche multiusuario (car sharing), entre otros. Estas acciones redundarán en una reducción de las emisiones de contaminación atmosférica, reducción de contaminación acústica y, evidentemente, del consumo energético y de combustibles fósiles, así como en una reducción de la accidentalidad y mejora de la seguridad vial, entre otros.

Adicionalmente a los efectos derivados el Plan de Movilidad, es fundamental considerar la coordinación del presente PMoMe con los instrumentos territoriales o sectoriales existentes o pendientes de aprobación/ejecución, como son el PAT de Castelló, el PATIVEL, el PAT de Infraestructura Verde y Paisaje, el PATRICOVA, entre otros.

De acuerdo con todo lo expuesto y señalando que el presente documento se ha redactado de conformidad con las directrices establecidas, se eleva al órgano ambiental competente para su aprobación, con el fin de que tras un periodo de consultas (artículo 51.1 LOTUP) emita el Documento de Alcance donde se establezcan las directrices y consideraciones a tener en cuenta para la redacción del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (artículo 52.2

LOTUP) y de la Versión Preliminar del PMoMe de Castelló (artículo 34 LOTUP).

En cuanto al Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón se inició por RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2016, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

El artículo 2 *Ámbito,* incluye a Vila-real en su ámbito.

En cuanto a su relación con el presente plan es de reseñar el artículo 6.

Artículo 6. Relación entre el presente plan y el planeamiento municipal

1. Con carácter general las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las del planeamiento municipal. El planeamiento municipal solo será de aplicación en aquellos supuestos en que el régimen de usos sea más restrictivo. Para ello se deberá analizar de manera individualizada la compatibilidad en cada uso concreto. Sin perjuicio de ello, en todo caso, los parámetros aplicables a cada uso serán los establecidos por el presente plan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del presente plan.

2. En aquellos supuestos en que el municipio considere que el régimen de usos del planeamiento municipal es más restrictivo, podrá solicitar su prevalencia frente al presente plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.4.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. En todo caso, el planeamiento municipal, previo análisis de mayor detalle, podrá establecer determinaciones de mayor grado de protección siempre que se justifique adecuadamente que implican una mejor consecución de los objetivos de este plan.

El artículo 39 que se cita es el siguiente.

Artículo 39. Implantación de usos y efecto acumulativo

1. La implantación de los usos y actividades permitidos por el presente plan se realizará previo el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal o, en su caso, previa declaración de interés comunitario o plan especial.

3. Los Ayuntamientos deberán comunicar a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje las licencias en tramitación y concedidas, así como aquellas en que cesara la actividad, con la finalidad de que la conselleria competente facilite la cartografía actualizada periódicamente para facilitar el seguimiento y gestión del plan.

4. Todos los usos y actividades deberán situarse a menos de 1.000 metros de la red básica y de la red local en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de carreteras de la Comunitat Valenciana.

5. En todo caso, con carácter previo a la autorización, se evaluará el efecto acumulativo de los usos y actividades en el ámbito objeto de análisis. Para ello, se dibujará un círculo medido desde el centro geométrico de la actuación, en concreto, de la edificación o instalación que se pretende implantar. Este círculo será de 300 metros de radio para las zonas 2, 3, 4, 7 y 11 y de 500 metros para las zonas 5, 6, 8 y 10. De manera excepcional, para usos y actividades de alta ocupación de suelo y bajo sellado, en las zonas 6 y 8 el circulo se incrementará hasta los 1.000 metros de radio.

6. Para evaluar el efecto acumulativo se verificará que, dentro del círculo indicado en el apartado anterior, se cumplen los siguientes parámetros:

a) Las nuevas edificaciones distarán, como mínimo, 150 metros de cualquier otra edificación de más de 25 m², salvo las excepciones reguladas en este plan.

b) Que no existan más de 10 edificaciones o instalaciones de superficie superior a 25 m². Para ello, se contabilizarán las edificaciones ya implantadas y las que se encuentren en tramitación. Cuando una actividad tenga más de una edificación en un círculo de 50 metros de radio, medidos desde el centro de la edificación de mayor tamaño, computarán como una única edificación.

c) El sellado de suelo será inferior al 2,5 % de la superficie del círculo. A estos efectos se considera suelo sellado aquel que está impermeabilizado por cualquier tipo de obra, construcción o instalación.

d) La ocupación de suelo será inferior al 10 % de la superficie del círculo. A estos efectos se considera ocupación de suelo, todo aquel que se destina a usos o actividades.

e) En las zonas 6 y 8, los usos de alta ocupación por la actividad podrán alcanzar el 25 % de la superficie del círculo.

f) En aquellos supuestos en que dentro del círculo exista suelo urbano o urbanizable, los parámetros anteriores se reducirán proporcionalmente a la superficie de estos suelos.

7. La implantación de usos y actividades en suelos no urbanizables de conexión ecológica y territorial funcionales y terrestres (Zonas 3), zona agrícola de regadío litoral de interés (Zona 4) se realizará con carácter preferente sobre edificación existente y en la zona de huerta de proximidad (Zona 9) siempre sobre edificación existente.

8. En todo caso, será necesario informe en materia de paisaje. Este informe será emitido por la conselleria competente en la materia cuando se trate de licencias en las zonas 1, 2, 3, 4, 9 y 11, así como en los suelos de continuidad a los que se refiere el artículo 12 del presente plan. En el resto de supuestos el informe será emitido por los ayuntamientos.

9. El análisis del efecto acumulativo será realizado por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio en las zonas indicadas en el apartado anterior. En el resto de supuesto, el informe será emitido por los ayuntamientos, a cuyo efecto la conselleria competente en materia de ordenación del territorio facilitará una cartografía.

Ni el Plan de Movilidad Metropolitana Área de Castellón (PMoMe) ni el Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón, ambos en fase de tramitación, afectan al presente desarrollo

E.7 El planeamiento vigente está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-Real, en adelante PGOU, aprobado definitivamente en 23 de febrero de 1993.

2. ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN O PROGRAMA Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES.

Como ya se ha dicho el planeamiento vigente en Vila-real, está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-Real, en adelante PG, aprobado definitivamente en 23 de febrero de 1993.

El presente EATE se acompaña de la versión preliminar del PP que contiene la ordenación pormenorizada y de la 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 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.

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 Ríu 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.

Tiene una superficie de 23,27 Ha*,* según medición practicada con motivo de esta actuación.

En consecuencia, dada la situación de los terrenos y su actual clasificación, parte urbano y parte no urbanizable, se planteó en inicio la formulación de un Plan de Reforma Interior (PRI), pero, no obstante, con motivo del informe de los Servicios Territoriales de Castellón, dada la mayor proporción de suelo no urbanizable reclasificado que de suelo urbano, se ha redactado un PP.

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.

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.

DE CONFORMIDAD CON EL DA SE DEBEN TENER EN CONSIDERACIÓN.

Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (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 Comunidad 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 Comunidad Valenciana.

Las disposiciones contenidas en la Normativa Urbanística y en los demás documentos del PATRICOVA son de aplicación en todo el territorio de la Comunidad 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 Comunidad 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. Plan General Municipal de Ordenación Urbana vigente en el municipio, aprobado definitivamente por la CTU de fecha 25 de julio de 1994.

AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Sin carácter exhaustivo, la normativa de aplicación más importantes son las siguientes.

Normativa autonómica.

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

Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (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 Plan.

Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de inundación en la Comunidad 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.

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.

Normativa municipal.

Planeamiento urbanístico del municipio PG.

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.

Actualmente los terrenos se encuentran sin cultivos, edificaciones ni ningún valor natural digno de preservar que condicionen la actuación.

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			
		Bloque exento			
Tipologías admitidas		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					
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 via pública SCA 11.783,03 m2s Equipamiento Público: Red Primaria de Infraestructuras, CANAL 10.406,09m2					

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

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

Secuencia lógica de desarrollo

La programación de la unidad de ejecución se podrá producir en cualquier momento a partir de la aprobación del plan.

Condiciones de conexión e integración

Las redes de suministro de agua potable, electricidad y telecomunicación se conectarán con las del suelo industrial próximo.

Las aguas pluviales verterán al canal proyectado para la recogida de las aguas pluviales de los barrancos de Ratils y Esbarcers.

El nivel de calidad de las obras de urbanización será análogo al del suelo industrial próximo.

Condiciones de redelimitación

Las previstas en la LOTUP.

Otras condiciones

En el desarrollo del sector se tendrá en cuenta la existencia de suelo urbano, con aprovechamiento patrimonializado.

La traída de energía eléctrica se realizará desde la subestación existente al lado este de la carretera nacional CN340

Los parámetros del sector 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. Indice 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

Como se aprecia existe una superficie de suelo urbano, calificada como zona IND-2 con una superficie de 44.558,03 m2 y un índice de edificabilidad neto de 0,85 m2t/m2s que ya se encuentra patrimonializado por su titular.

El resumen de superficies del sector es:

1. Superficie del sector 232.721,12m2s
2. Superficie del suelo urbano consolidado ..... 19,15 %44.558,03 m2s
3. Superficie de suelo reclasificada ..... 80,85 %188.163,09 m2s

La mercantil URBAN INCENTIVES, S.L., perteneciente al GRUPO PORCELANOSA, ostenta casi la totalidad de la propiedad de los terrenos incluidos en la el sector UHI-8, cuya Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica se propone en el presente documento.

URBAN INCENTIVES, S.L., pretende llevar a cabo las actuaciones necesarias para proceder a la urbanización del ámbito, con la redacción de todos los documentos previstos legalmente, asumiendo los compromisos previstos legalmente.

PLANO DE ORDENACION



3. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL MODELO TERRITORIAL, ASÍ COMO SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.

Como ya se ha dicho, la mercantil URBAN INCENTIVES, S.L., perteneciente al GRUPO PORCELANOSA, ostenta la propiedad de casi el 100 % de los terrenos incluidos en la el sector UHI-8, cuyo EATE se realiza en el presente documento.

URBAN INCENTIVES, S.L., pretende llevar a cabo las actuaciones necesarias para proceder a la urbanización del ámbito, con la redacción de todos los documentos previstos legalmente, asumiendo los compromisos previstos legalmente.

Los terrenos son actualmente una explanada sin cultivos en la que se ubica, en su parte urbana, una edificación industrial, propiedad de PORCELANOSA.

Como reconoce el DA el desarrollo presenta condiciones favorables por su ubicación y comunicaciones, completando una pieza de suelo colindante a las instalaciones industriales ya existentes, que se incardina perfectamente en el modelo territorial del Plan General vigente, sin perjuicio de la necesaria protección del dominio público hidráulico, Riu Sec, y la necesidad de impedir la conurbación con el polígono existente al sur del rio en el municipio de Les Alqueries, que después estudiaremos.

La probable evolución, en caso de no llevar adelante esta propuesta es la progresiva degradación de los terrenos, hoy custodiados por la mercantil propietaria, como vertidos incontrolados.

En concreto el DA establece:

Con independencia de que se considere adecuado el objeto de la actuación, visto que la propuesta de crecimiento de suelo urbano industrial no justifica su adecuación al límite máximo establecido por la ETCV; que los terrenos carecen de servicios urbanísticos que garanticen la inexistencia de afecciones negativas sobre el medio; que se produce ocupación del Dominio Público Hidráulico; que el Sector presenta un punto crítico que requiere de la definición y adopción de medidas paisajísticas específicas para evitar la conurbación con el suelo industrial del municipio vecino; y que no queda justificada la no afección por peligrosidad de inundación del Sector; justifican el sometimiento de la tramitación del expediente al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario.

Todas estas cuestiones, adecuación al límite máximo de crecimiento fijado por la ETCV, previsión de todos los servicios urbanísticos, protección del DP Hidráulico y evitación de la conurbación con el municipio vecino y justificación de la no afección por peligrosidad de inundación, se justifican en los apartados correspondientes de este documento.

4. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA.

Cambio climático.

En lo que respecta al cambio climático, en el apartado correspondiente de la Memoria del Plan Parcial se cita la publicación "Los recursos hídricos en el sistema hidrográfico del río Mijares-la plana de J. Quereda Sala, E. Montón Chiva y J. Escrig Barberá Laboratorio de Climatología, Universidad Jaume I, se aporta la siguiente información.

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 Tornthwaite 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 1ºC 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 %.

Es decir que advierte del peligro de la reducción de los recursos hidricos por efecto del cambio climático.

La actuación propuesta no presenta otros elementos que puedan afectar al cambio climático, siendo la gestión de los recursos hidricos una necesidad global no atribuible al sector que nos ocupa.

En cuanto a las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución, teniendo en cuenta la afección en la reducción de los recursos hídricos que puede traer consigo el cambio climático, el DA, establece lo siguiente.

El Sector presenta un punto crítico que requiere de la definición y adopción de medidas paisajísticas específicas para evitar la conurbación con el suelo industrial del municipio vecino.

Se propone en el 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, 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 infraestructura verde 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.

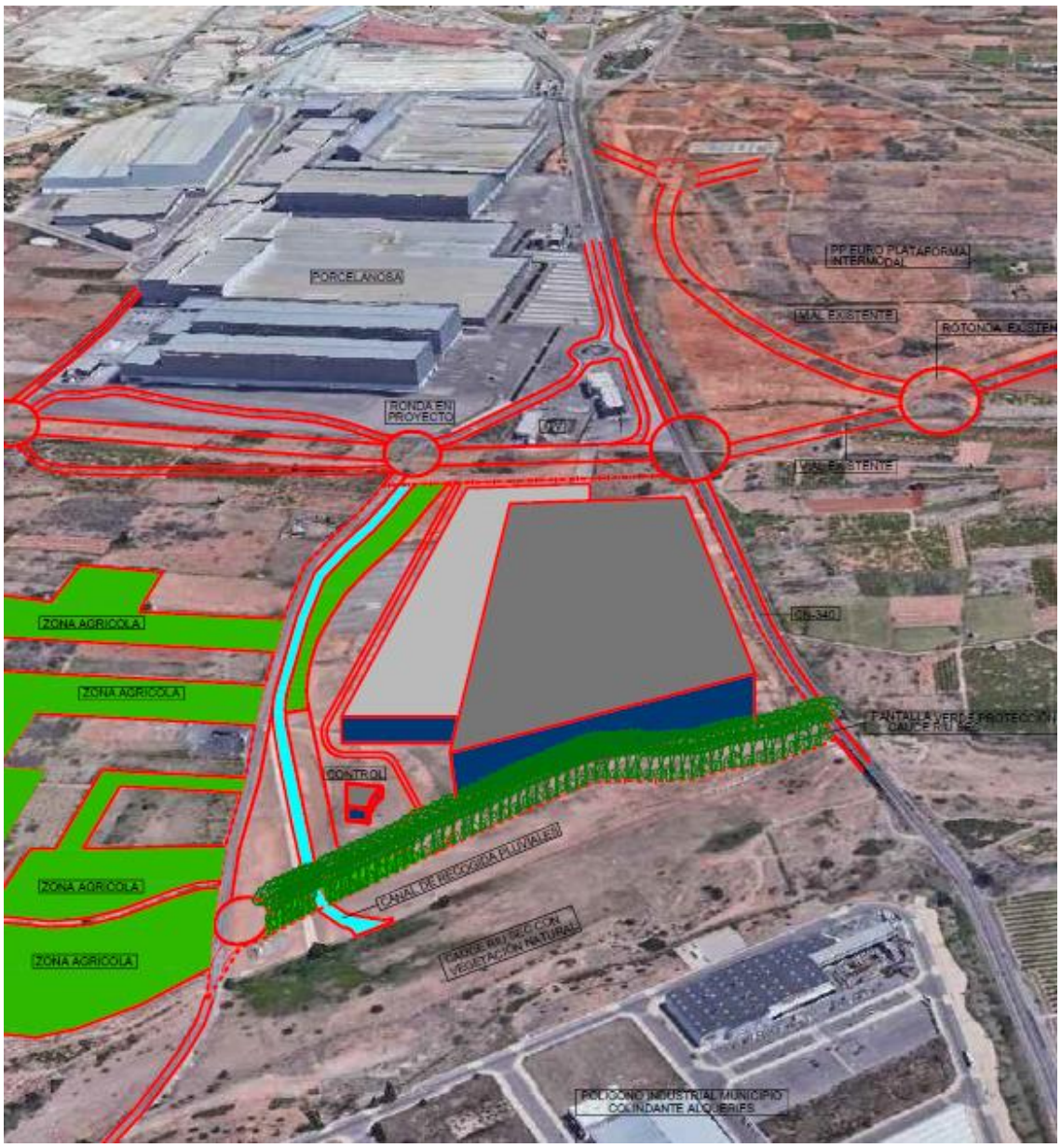
Todo esto se justifica en el Estudio de Integración Paisajística que se adjunta, en esta fase, como documento sectorial complementario, que además propone el establecimiento de una franja arbolada que minimice el impacto sobre el cauce público e impida la conurbación con el municipio de Les Alqueries.

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

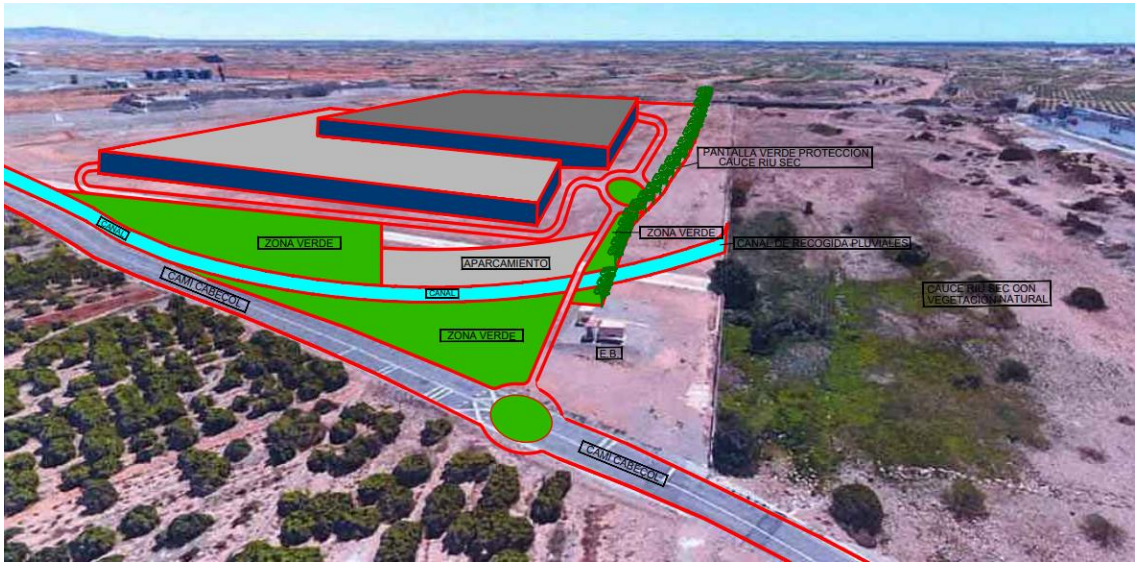
Estas medidas solucionan los problemas paisajísticos y de conurbación planteados en el DA, como se aprecia en el plano que figura en el EIP.

En los gráficos siguientes se aprecia la protección del dominio público hidráulico y la preservación de la conurbación con el polígono industrial al sur del riu Sec en el municipio de Les Alqueries, únicos elementos medioambientales y territoriales que pueden verse afectados por la actuación a parte de la inundabilidad que posteriormente estudiamos.

VISTA AEREA DESDE ALQUERIES



VISTA AEREA DESDE EL SUERO AGRICOLA AL OESTE DEL CAMI CABEÇOL



En el DA se establece que no queda justificada la no afección por peligrosidad de inundación del Sector; justifican el sometimiento de la tramitación del expediente al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario**.**

Como ya se ha dicho la construcción de un canal de recogida de las aguas pluviales, autorizado por PATRICOVA, soluciona este problema.

A continuación, se reproduce parte del texto del Estudio de inundabilidad.

El Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en la que 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 paleocono plio-pleistoceno formado por el Millars y desmantelado posteriormente por el mismo río.

Estas divagaciones del cauce 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.

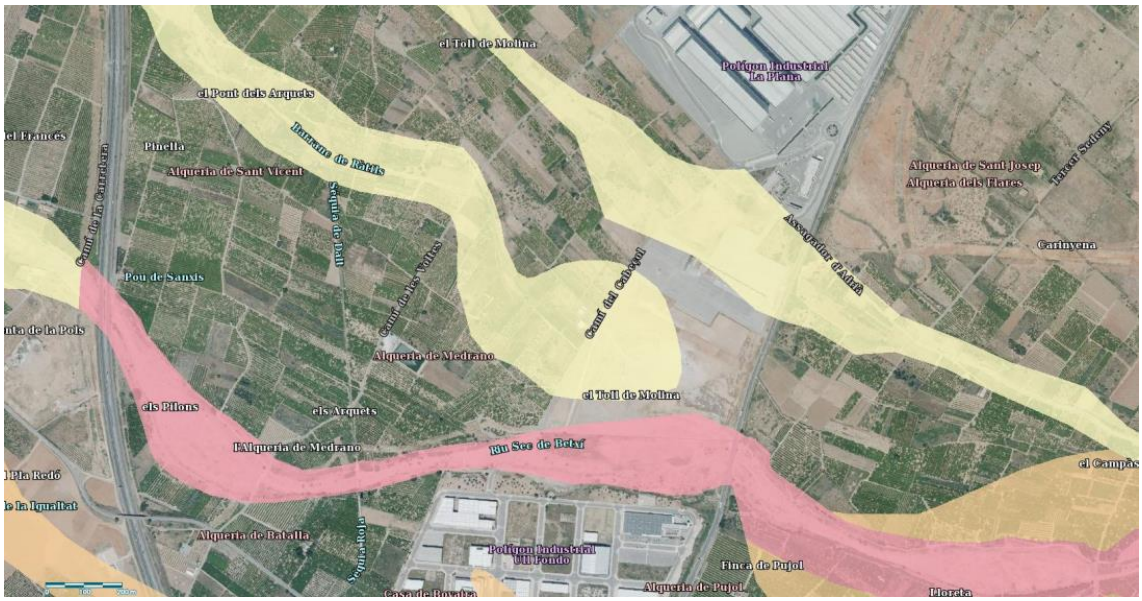
La medida de protección frente a las inundaciones de las parcelas comprendidas en el sector UHI-8, que reconducen las aguas de los barrancos Ràtils y Esbarzers al cauce del río Seco, aguas arriba del cruce de este cauce con la nacional 340, no afecta a las inundaciones que pueden producirse en el municipio 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.

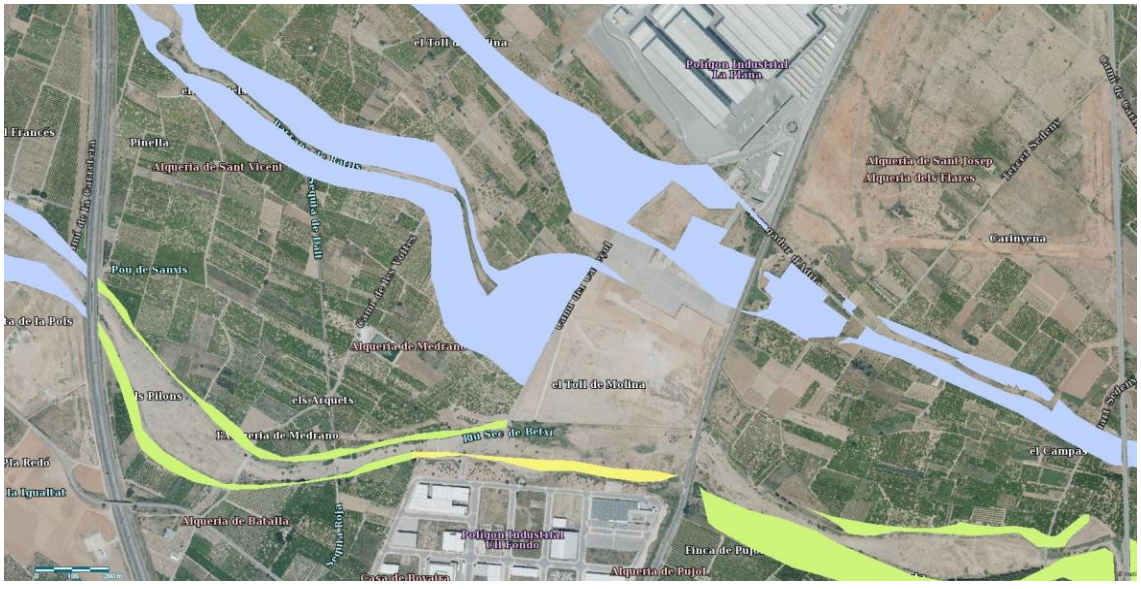
A continuación, se aportan mapas ilustrativos de lo expuesto y debidamente justificados en el Estudio de Inundabilidad, que acompaña al presente documento.



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.

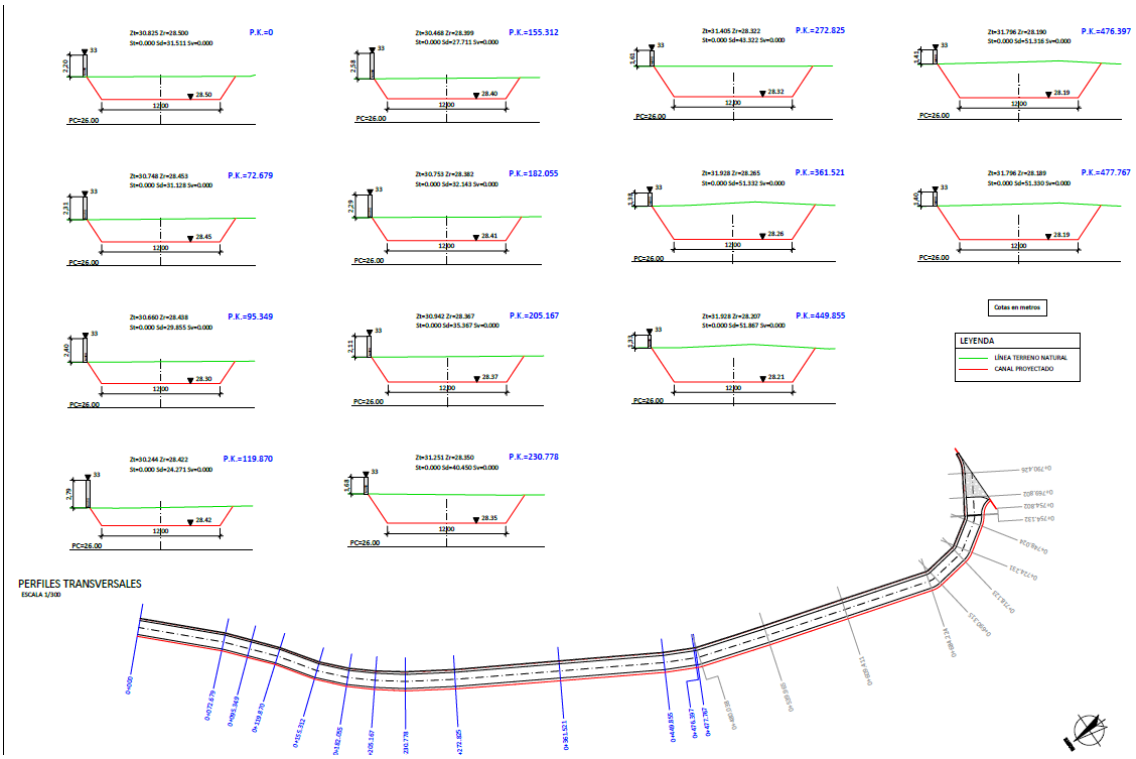


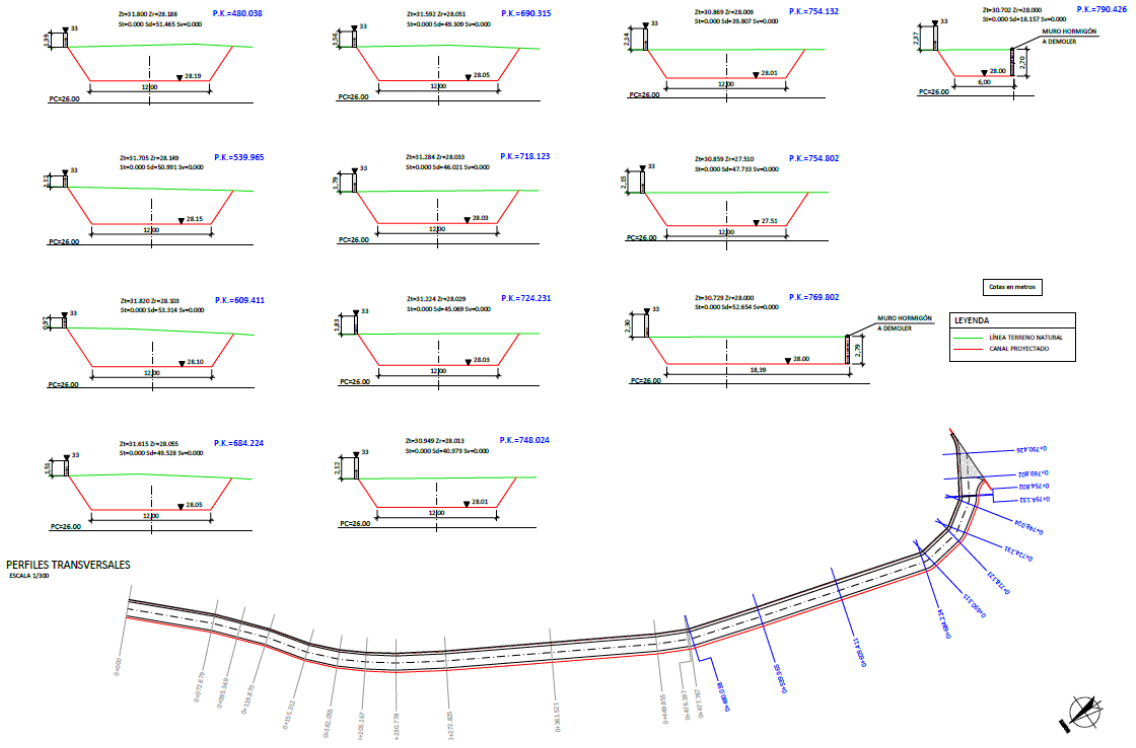
Como ya se ha dicho, como solución se ha proyectado un canal con unas dimensiones de la sección transversal tipo según se indican en la siguiente figura y con el muro de altura variable en el lateral oeste del sector UHI-8, en función de su distancia al Rio Seco o Veo, que recoge las aguas de dichos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

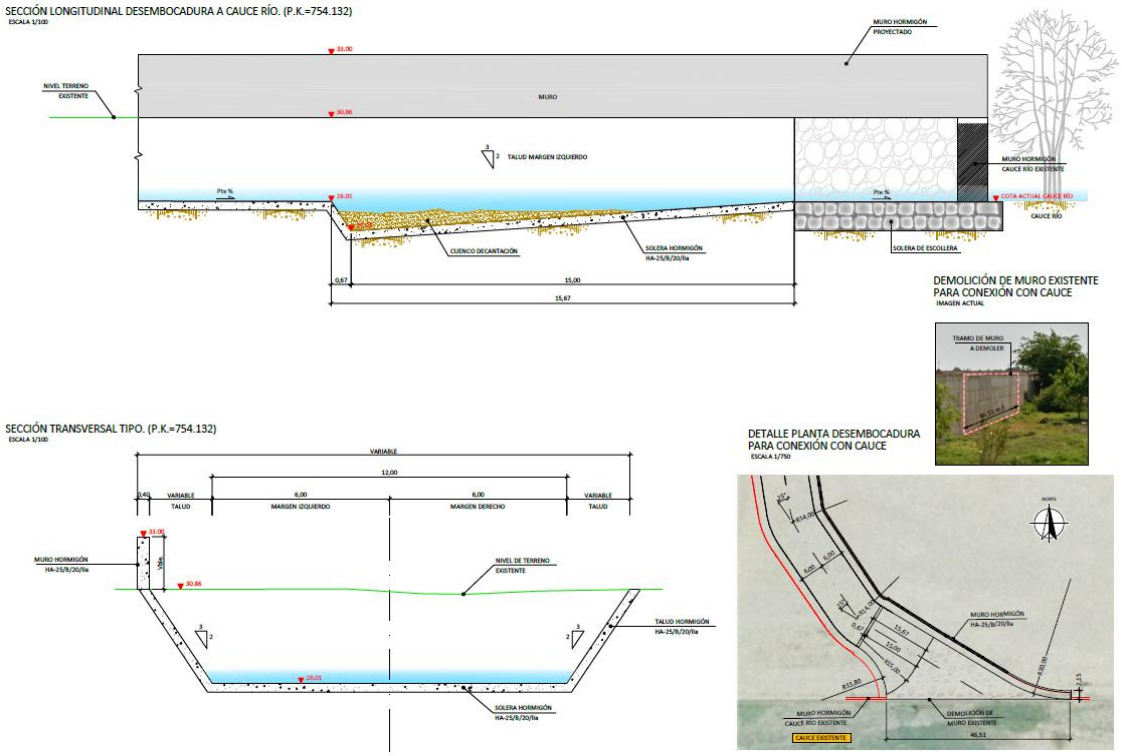


A continuación, se grafían detalles de la solución adoptada para el canal, debidamente justificadas y explicitadas en el Estudio de Inundabilidad y valorados en el Proyecto de Urbanización.




P.K.=0
P.K.=155.312
P.K.=272.825
P.K.=476.397
P.K.=72.679
P.K.=182.055
P.K.=361.521
P.K.=477.767
P.K.=95.349
P.K.=205.167
P.K.=449.855
P.K.=119.870
P.K.=230.778
Cotas en metros
LEYENDA
LÍNEA TERRENO NATURAL
CANAL PROYECTADO
PERFILES TRANSVERSALES
ESCALA 1/300


P.K.=480.038
P.K.=690.315
P.K.=754.132
P.K.=790.426
MURO HORMIGÓN A DEMOLER
P.K.=539.965
P.K.=718.123
P.K.=754.802
P.K.=609.411
P.K.=724.231
P.K.=769.802
P.K.=684.224
P.K.=748.024
Cotas en metros
LEYENDA
LÍNEA TERRENO NATURAL
CANAL PROYECTADO
PERFILES TRANSVERSALES
ESCALA 1/300



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

En el análisis medioambiental existirá una referencia al principio de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves.

5. PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES O TERRITORIALES EXISTENTES QUE SEAN RELEVANTES PARA EL PLAN Y EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL O TERRITORIAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS.

Como establece el apartado “F1. Diagnóstico de la situación actual del medio natural” del DA se propone reclasificar un ámbito territorial al sur del casco urbano de aproximadamente 25 ha, colindante con el cauce del riu Sec o de Betxí, de fisiografía plana y litología compuesta por arcillas duras, gravas y conglomerados, y con una capacidad de uso del suelo muy elevada, y una vulnerabilidad de acuíferos media.

El ámbito propuesto no afecta a terreno forestal, en ninguna de sus calificaciones, ni al patrimonio arbóreo monumental, aunque es colindante con el cauce del riu Sec,

Tampoco se incluyen los terrenos en espacios protegidos de la Red Natura 2000, ni especies protegidas.

Como ya se ha dicho, se detecta afección por peligrosidad de inundación niveles 1 y 6, en el extremo sur y centro del ámbito, respectivamente.

El riesgo de inundabilidad se ha solucionado en el estudio de inundabilidad mediante la previsión de un cauce a cielo abierto que desembocará en el riu Sec, como ya se ha dicho con anterioridad.

Sus características se han descrito en el apartado anterior.

Como también se ha dicho anteriormente en el Estudio de Integración Paisajística que se adjunta, en esta fase, como documento sectorial complementario, se 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 Estudio de Integración Paisajística forman parte de la normativa urbanística del presente Plan Parcial.

Los terrenos, que originariamente presentaban una parcelación agraria minifundista destinada al cultivo exclusivo de cítricos, actualmente se encuentran en pleno proceso de transformación, y hoy ya no albergan cobertura vegetal de ningún tipo.

En el interior del ámbito propuesto por el PP, se localiza una instalación industrial, aparentemente activa, en suelo clasificado como urbano de uso industrial.

6. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL FIJADOS EN LOS ÁMBITOS INTERNACIONAL, COMUNITARIO O NACIONAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON EL PLAN Y MANERA EN QUE TALES OBJETIVOS Y CUALQUIER ASPECTO MEDIOAMBIENTAL SE HAN TENIDO EN CUENTA DURANTE SU ELABORACIÓN.

En el DA se han incluido los siguientes objetivos ambientales para cuya consecución se deberán adoptar una serie de criterios ambientales estratégicos:

Utilización racional del suelo

Objetivo: Los crecimientos urbanísticos deben producirse según los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

Criterios: El planeamiento deberá, como mínimo, considerar los siguientes aspectos:

Se debe evitar la ocupación innecesaria del suelo por usos urbanos y por las infraestructuras necesarias vinculadas a estos usos. En este sentido, se garantizará la protección de los elementos singulares, mediante la regulación coherente de los usos y de las edificaciones.

Los nuevos usos y desarrollos, así como las infraestructuras vinculadas a los mismos, deben proponerse en aquellas zonas del territorio que presenten una mayor capacidad de acogida.

El EATE al respecto, y entre otros, determina la capacidad de acogida de los diferentes tipos de suelo, tras un detallado, estudio de los valores, usos, recursos y riesgos existentes en los ámbitos propuestos.

Como figura en el PP tenemos que según el PG vigente mas las homologaciones modificativas con reclasificacion de SNU las superficies selladas son las siguientes.

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO…….66,91 HA

SUELO URBANIZABLE 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

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.

Protección del medio natural

Objetivo: El planeamiento debe integrar la protección, conservación y regeneración del medio natural para garantizar el mantenimiento del equilibrio ecológico, preservando del desarrollo urbano suelos destinados a usos propios de su naturaleza rústica, ya sea por los valores y riqueza que en él residen, ya sea por ser inadecuados de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos así como en la correspondiente legislación sectorial.

Criterios: El planeamiento deberá adoptar como mínimo los siguientes aspectos:

Aquellos terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la LOTUP o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, agrológicos, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local, deberán recogerse como suelo rural de protección especial y clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se dotará de una adecuada protección al patrimonio arbóreo natural, que además de proteger al espécimen o especímenes identificados se ampliará a la protección del entorno necesario para su adecuada conservación.

Siempre que sea posible, se orientarán los futuros desarrollos hacia zonas que no linden con espacios que presenten valores y riquezas significativos.

En torno a los cauces, públicos como privados, se establecerá una franja de protección que recoja sus características geomorfológicas y las ecológicas, garantizado de esta forma su función como corredor verde.

Los usos previstos en el entorno de los suelos de protección deberán ser compatibles con los valores o recursos objeto de protección, de manera que no produzcan efectos significativos sobre los mismos.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico debe contener al respecto, y entre otros:

Se recogerán las figuras ambientales de protección (microrreservas, parajes naturales municipales, hábitats prioritarios, vías pecuarias, senderos) existentes en el ámbito, recogiendo su normativa sectorial, o propia, así como una descripción de cada una de las mismas. En aquellos casos, que así se establezca en los informes correspondientes, se realizarán estudios concretos, de acuerdo a los mismos.

Se realizará un estudio tanto de la flora como de la fauna existente en el ámbito, identificando, si existen, tanto los ejemplares aislados, como las arboledas o conjuntos que contengan varios especímenes arbóreos cuyas características botánicas de monumentalidad o circunstancias extraordinarias de edad, porte u otros tipos de acontecimientos históricos, culturales, científicos, de recreo o ambientales ligados a ellos y a su legado, los haga merecedores de protección y conservación, con el objeto de dotarles de la adecuada protección.

En el presente plan no existen elementos naturales de flora o fauna, ni ejemplares arbóreos o figuras ambientales dignas de protección, salvo la protección del cauce del riu Sec y sus zonas de dominio público hidráulico, así como el suelo agrícola al oeste del sector, que son debidamente protegidas mediante la ubicación de los equipamientos y la implantación de masas arbóreas de nueva creación que además impiden la conurbación con el polígono industrial situado al sur de dicho cauce en el municipio de Les Alqueries, todo ello de acuerdo con las estipulaciones del DA.

Prevención de riesgos naturales e inducidos

Objetivo: Aquellas zonas que presenten algún riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, riesgo de inundación o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, deben respetarse y/o protegerse.

Criterios: Al respecto el planeamiento deberá adoptar como mínimo a los siguientes aspectos:

Deberá orientar los futuros desarrollos, siempre que sea posible, a aquellas zonas que no presenten riesgo grave, dejando siempre, fuera del proceso urbanizador las zonas con vulnerabilidad muy alta y riesgo de erosión muy alto.

Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto.

Para la prevención de incendios forestales, se identificarán aquellas zonas que puedan verse afectadas por riesgo de incendio forestal, para las que el planeamiento deberá establecer las condiciones mínimas recogidas en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, por el que se aprueba el PATFOR, en relación con la seguridad en la interfaz urbano forestal.

El planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros crecimientos hacia zonas no inundables.

Con el objeto de prevenir riesgos ambientales e inducidos, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se deberá:

Identificar y recoger todas las zonas del ámbito de ordenación del plan que presenten algún tipo riesgo, detallando las causas y estableciendo sobre dichos terrenos su clasificación, los usos permitidos y un régimen urbanístico que faciliten la realización de actuaciones que minimicen o permitan la inversión de dicho proceso.

No existen zonas que presenten riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, que deban protegerse, con la excepción de que se trata de suelo inundable por la existencia de dos barrancos, los cauces de los barrancos (Ràtils y Esbarzers) que afectan al sector y 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.

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 del cauce 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.

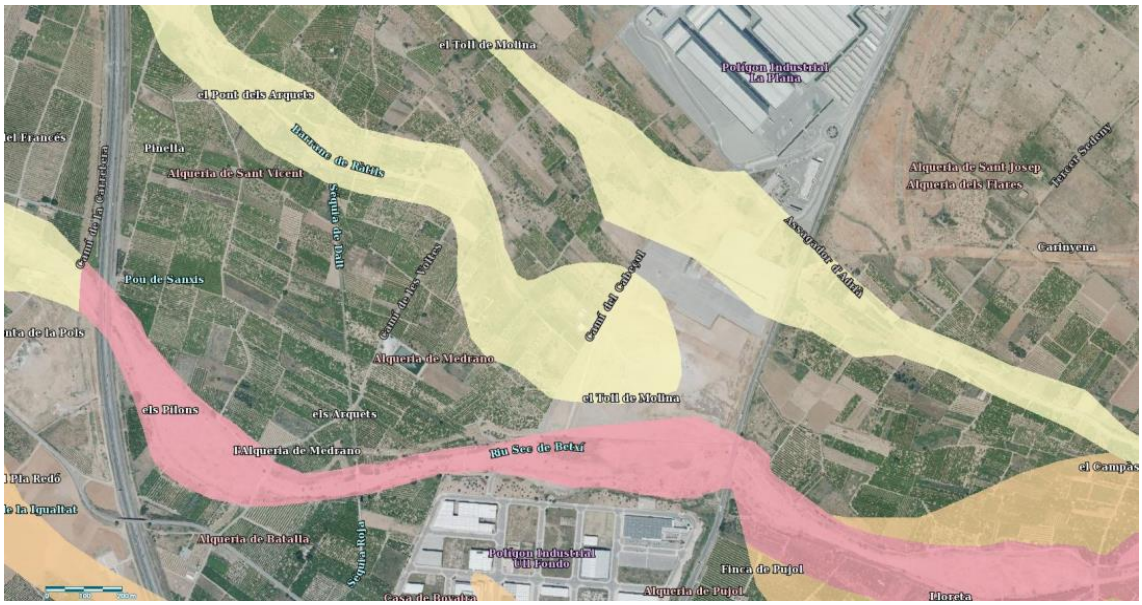
La medida de protección frente a las inundaciones de las parcelas comprendidas en el sector UHI-8, que reconducen las aguas de los barrancos Ràtils y Esbarzers al cauce del río Seco, aguas arriba del cruce de este cauce con la nacional 340, no afecta a las inundaciones que pueden producirse en el municipio 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.

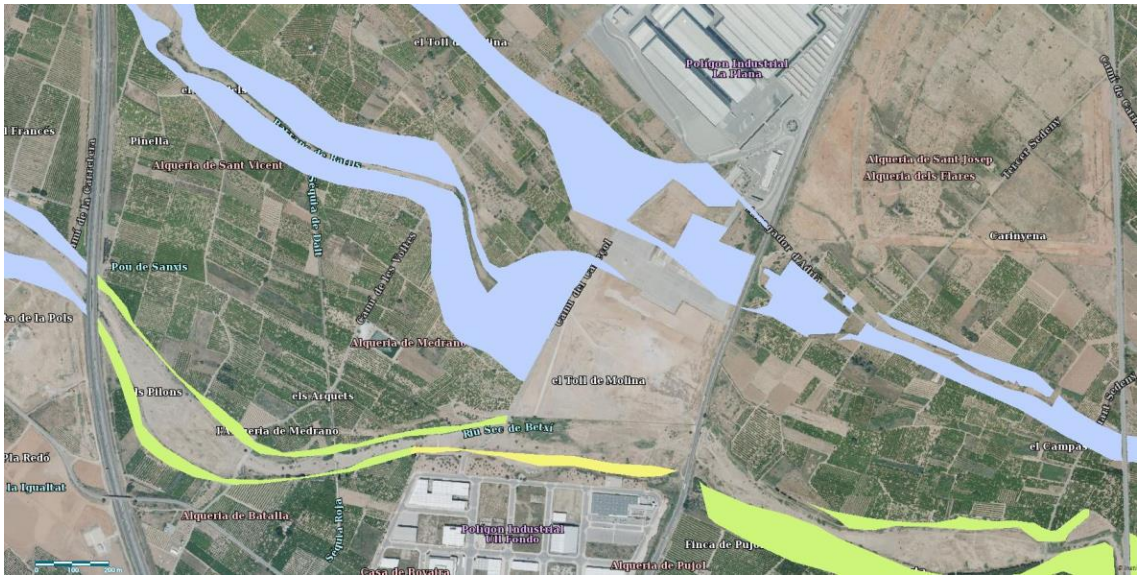
A continuación, se aportan mapas ilustrativos de lo expuesto y debidamente justificados en el Estudio de Inundabilidad, que acompaña al presente documento.



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 dijo anteriormente la solución que se ha proyectado es 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 Rio Seco o Veo, que recoge las aguas de dichos barrancos y las conduce por gravedad al Río.



La resolución la directora general de política territorial i paisatge, en relación con este aspecto fue la siguiente.

APROVAR, amb les consideracions plantejades en els apartats anteriors, els Estudisd'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'AccioTerritorial 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 perjui 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'Administracio hidráulica 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'actuacio haura d'ajustar-se al que disposa la normativa vigent (Text Refos de la Llei d'Aigues i disposicions que el despleguen); igualmente s'haura d'obtenir autoritzacio previa per al' abocament de les aigues pluvials, aixic com si es preveu realizar captacions d'aigua superficial o subterrania.

Contra la present Resolucio, que modifica el PATRICOVA, es podrá interposar recurscontencios-administratiu davant de la Sala del Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el termini de DOS MESOS, comptats des de l'endema de la notificacio o publicacio de la mateixa, deconformitat amb el que preveu en els articles 10 i 46 de la Llei 29/98, reguladora de la jusrisdiccio contenciosa administrativa. Tot aixo, sense perjui que puga exercitar qualsevol altre recurs que crega oportu.

Uso sostenible y protección de los recursos hídricos

Objetivo: El planeamiento debe establecer medidas para la consecución de una adecuada protección del agua, con el fin de prevenir el deterioro, mejorando los ecosistemas acuáticos y terrestres y los humedales, así como conseguir un uso sostenible del agua que garantice su ahorro y un suministro suficiente y en buen estado a la población.

Criterios: El planeamiento será acorde, al menos, a las siguientes cuestiones:

Deberá estar a lo dispuesto en el artículo 9 Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, LOTUP.

Deberá coordinarse las actuaciones previstas en lo que a depuración de aguas se refiere con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar éstos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que se generen.

En el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, por tanto, se deberá:

Recoger todas las masas de agua tanto superficial como subterránea identificadas por la Confederación Hidrográfica, con el fin de establecer unos perímetros de protección frente a la posible contaminación.

Incluir un estudio de los recursos hídricos, conforme al artículo 34.2 de la Ley 5/2014LOTUP, en el que se recoja la disponibilidad real de agua potable existente en el término municipal, determinando si es suficiente o no para asegurar en cantidad y calidad los caudales para el consumo humano de los crecimientos propuestos, así como para el desarrollo de otras actividades económicas y el buen funcionamiento de los sistemas ecológicos de cauces.

Establecer el incremento del volumen de aguas residuales que implicará el desarrollo de los nuevos desarrollos previstos para cada alternativa, justificando para cada una de ellas el adecuado tratamiento de las mismas.

Se establecerán medidas que posibiliten la reutilización de las aguas residuales depuradas.

Identificar las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas subterráneas para evitar o limitar, en estas zonas, la implantación de usos que puedan tener incidencia en su contaminación.

Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano.

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

La conexión se realizará a la red existente al norte del sector.

Los vertidos al riu Sec son exclusivamente las aguas pluviales, a través del canal proyectado, sin que exista ningún peligro de contaminación de dicho cauce público.

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 las aguas residuales al equipo de impulsión existente en el vértice suroeste del sector, que conduce las aguas residuales de Les Alqueries a la estación mancomunada de Vila-real, para su tratamiento, previa autorización del órgano titular, Entitat de Sanejament.

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 m2t.

Superficie destinada a usos complementarios, no ocupables, 50%: 57.470,48 m2t.

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

Ratio trabajador/m2: 1 trabajador / 300 m2.

Total de trabajadores: 192 trabajadores.

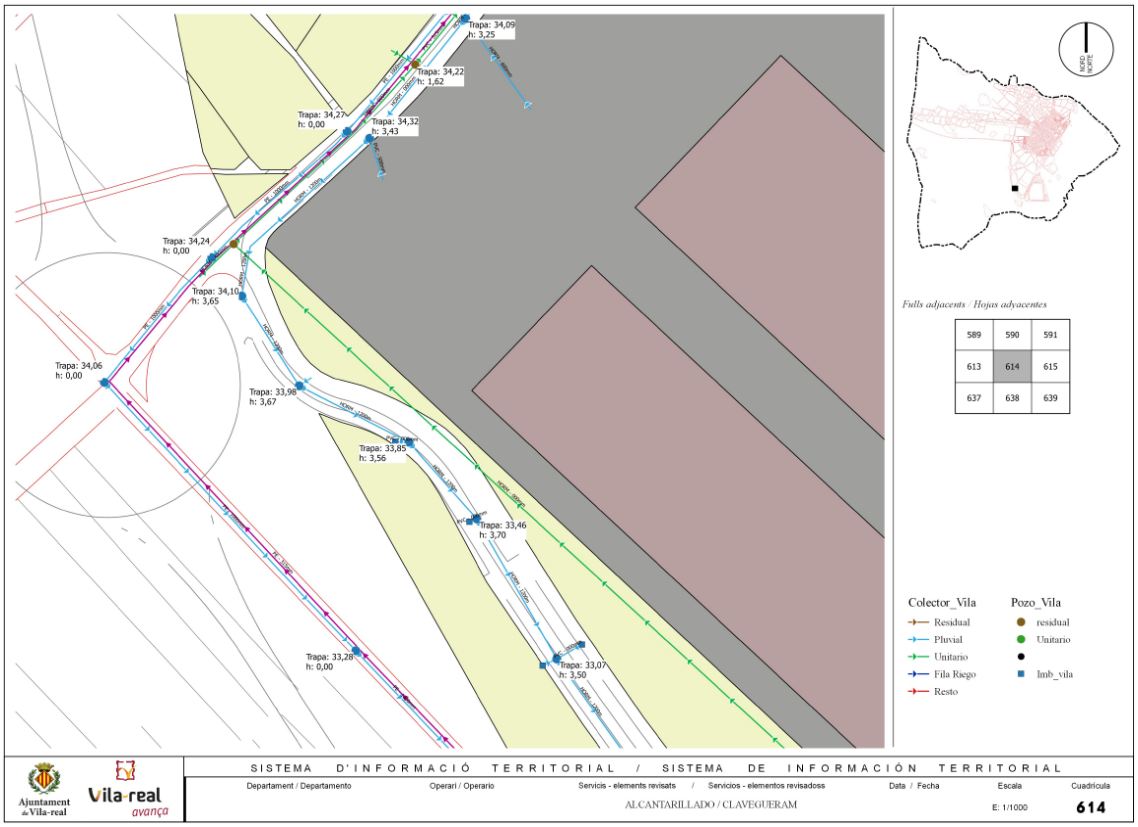
Considerando un consumo de agua de 200 l/trabajador/día tenemos que los vertidos serán de 38.313,66 l/día.

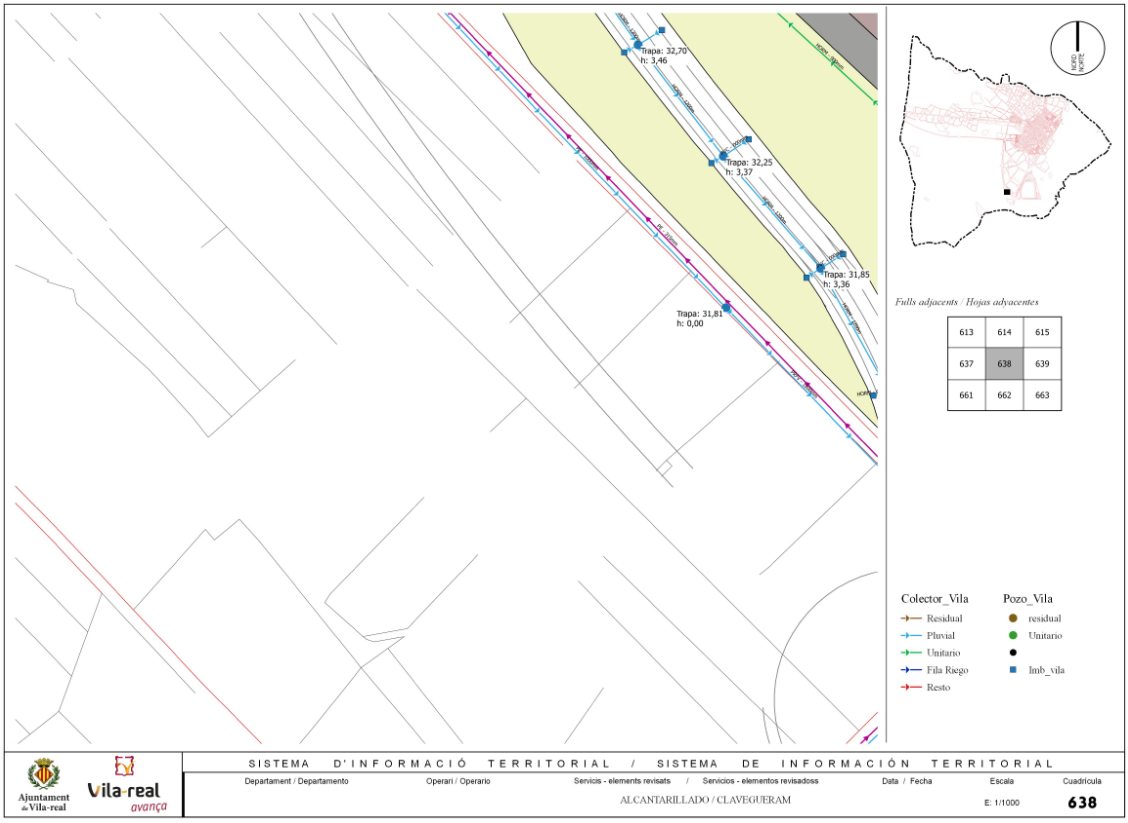
Considerando un consumo de agua 38.313,66 l/día, por parte de los trabajadores.

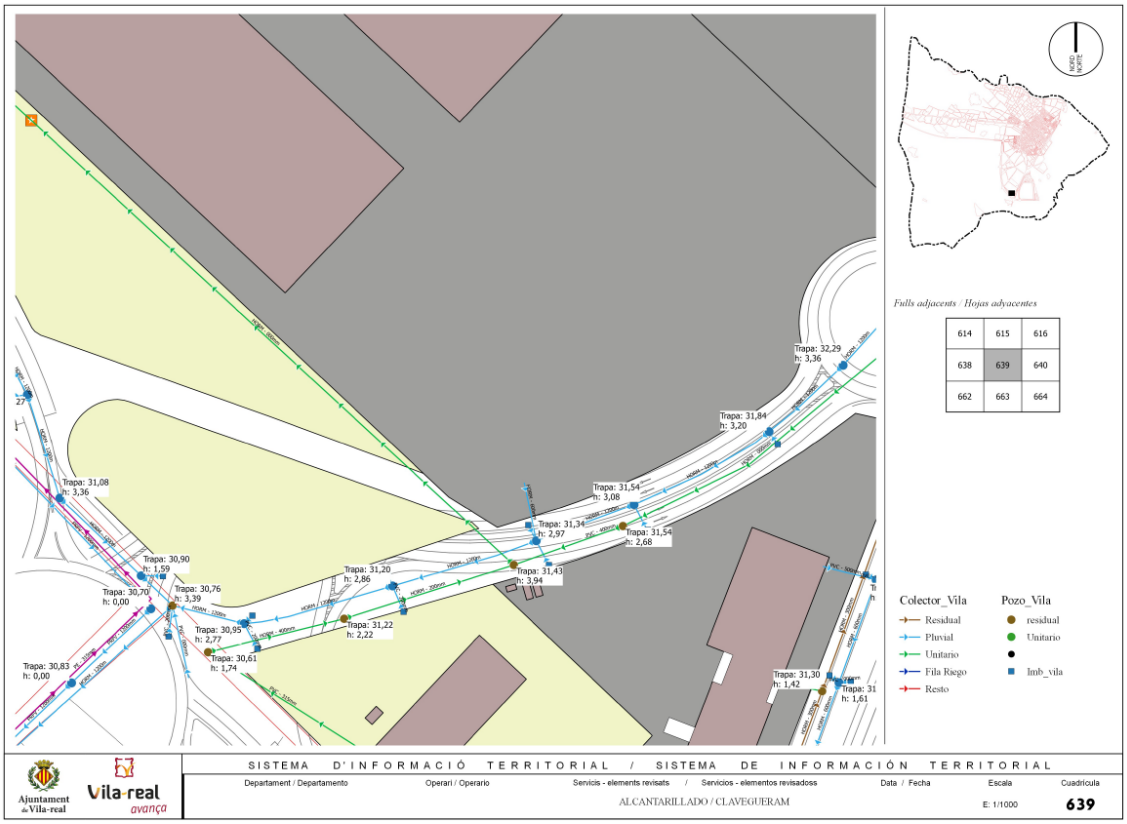
Según el estudio para la estimación de dotaciones de agua para uso industrial, según diversos parámetros indicativos de la actividad industrial, dentro del ámbito de la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente, reconociendo como único referente en la normativa para la asignación 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 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.

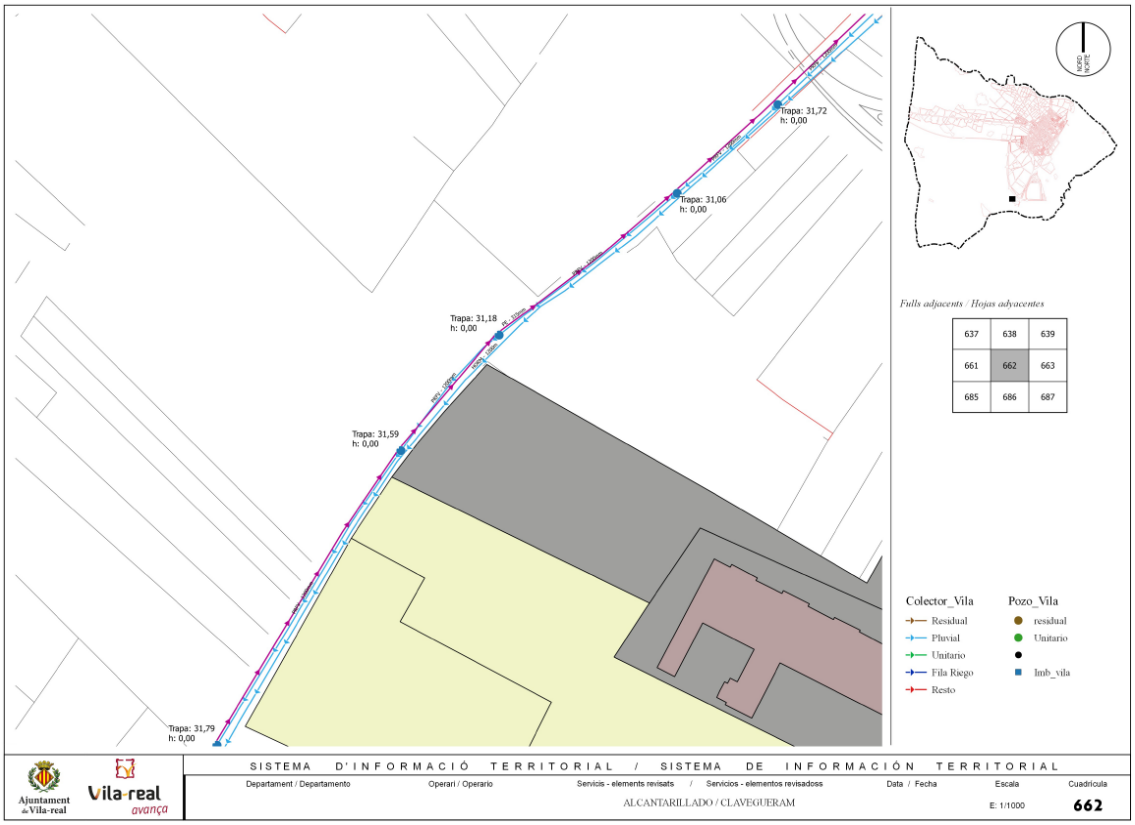
Como ya se ha dicho se proyecta la conexión del sector con el equipo de impulsión existente en el vértice suroeste que conecta los vertidos del polígono industrial de Les Alqueries con la depuradora mancomunada.

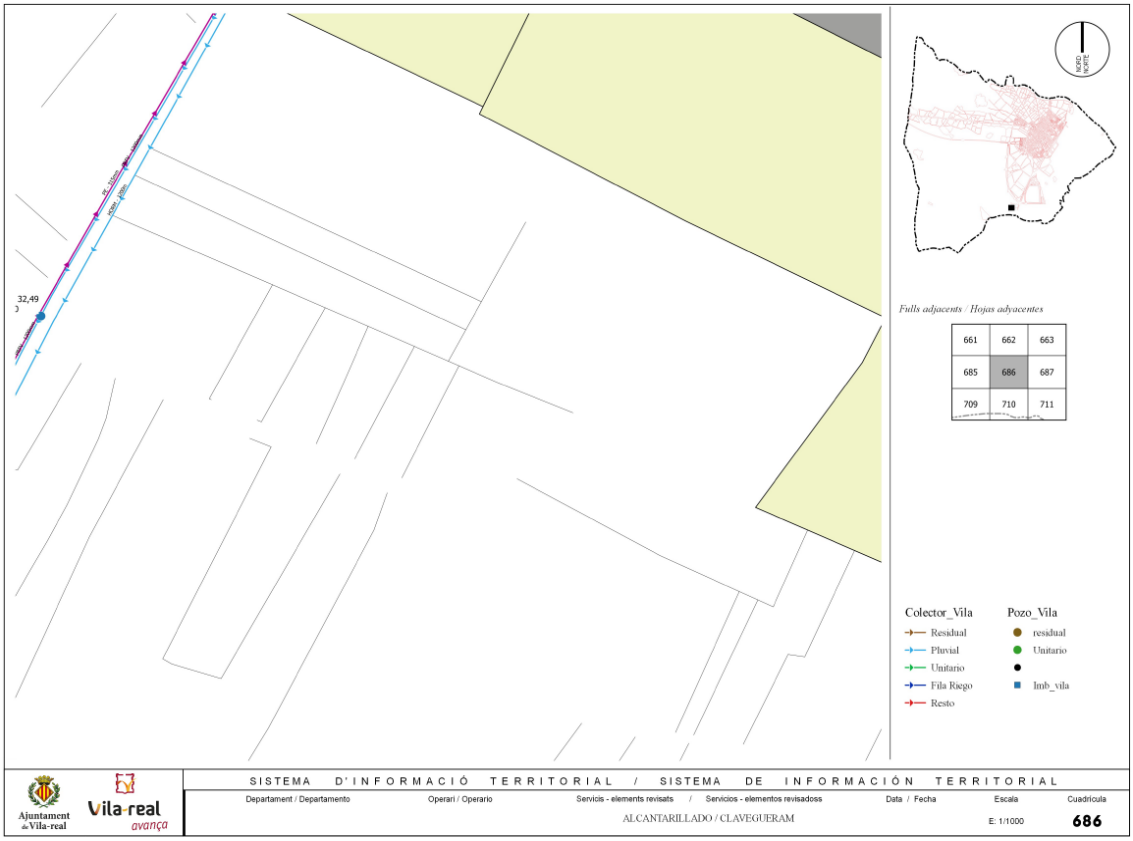
A continuación, se aportan planos del Sistema de Información Territorial del Ayuntamiento de Vila-real donde aparece grafiada la tubería de impulsión de polietileno PE315 que discurre desde el grupo de impulsión hasta la depuradora por el Camí Les Voltes.

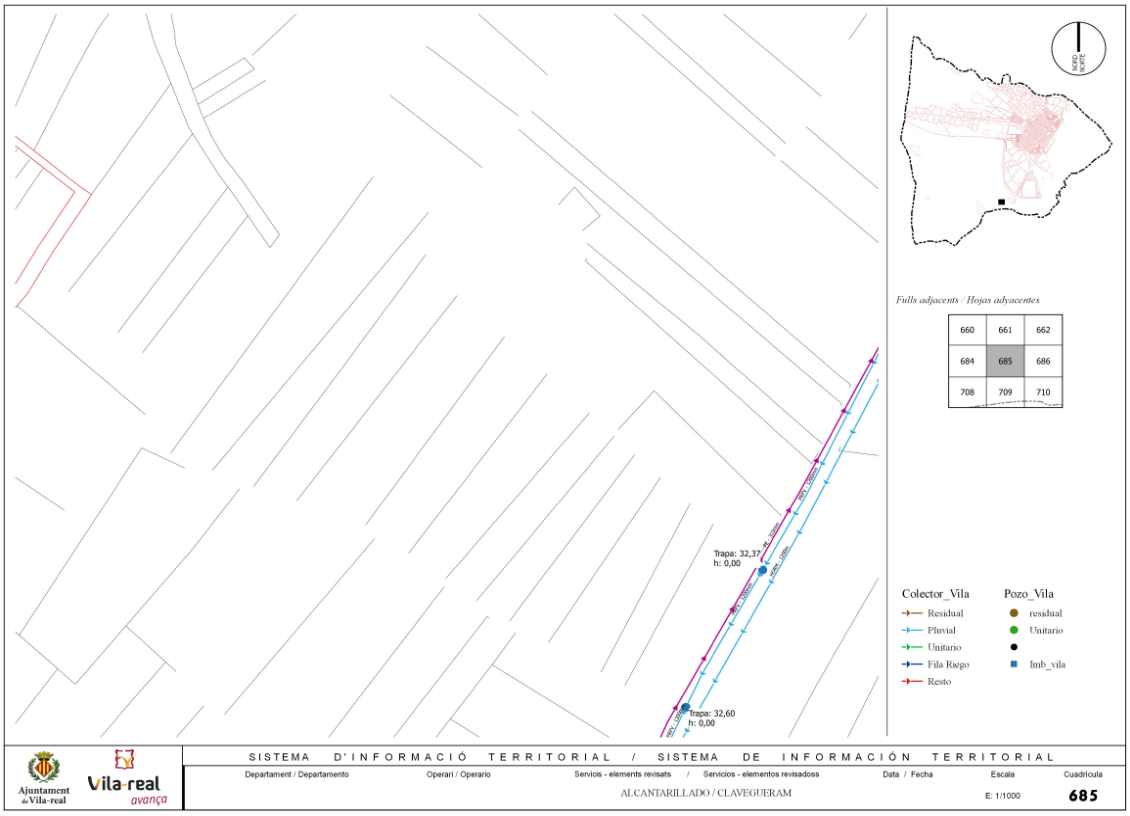

Trapa: 34,09
h: 3,25
Trapa: 34,22
h: 1,62
Trapa: 34,27
h: 0,00
Trapa: 34,32
h: 3,43
Trapa: 34,24
h: 0,00
Trapa: 34,10
h: 3,65
Trapa: 34,06
h: 0,00
Trapa: 33,98
h: 3,67
Trapa: 33,85
h: 3,56
Trapa: 33,46
h: 3,70
Trapa: 33,28
h: 0,00
Trapa: 33,07
h: 3,50
Fulls adjacents / Hojas adyacentes
589 590 591
613 614 615
637 638 639
Colector_Vila
Residual
Pluvial
Unitario
Fila Riego
Resto
Pozo_Vila
residual
Unitario
lmb_vila
SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL / SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Departament / Departamento
Operari / Operario
Servicis - elements revisats / Servicios - elementos revisados
Data / Fecha
Escala
Cuadrícula
ALCANTARILLADO / CLAVEGUERAM
E: 1/1000
614

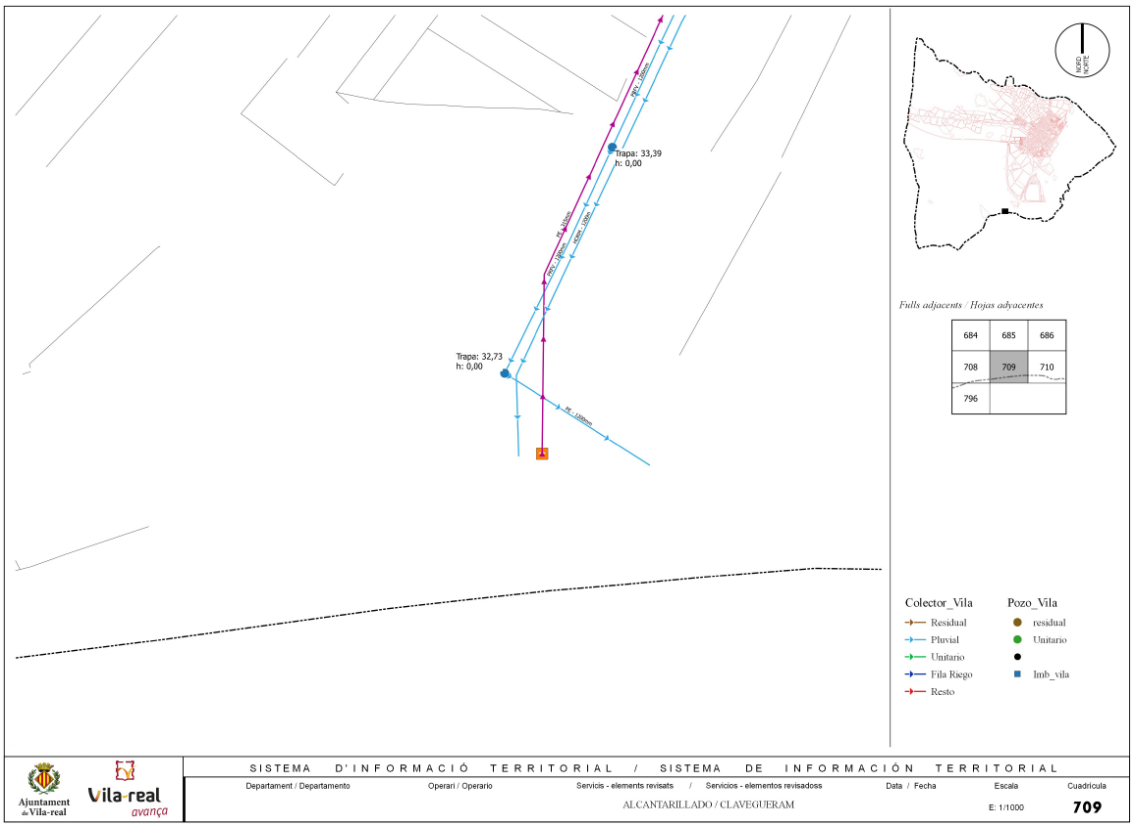

Trapa: 32,70
h: 3,46
Trapa: 32,25
h: 3,37
Trapa: 31,85
h: 3,36
Trapa: 31,81
h: 0,00
Fulls adjacents / Hojas adyacentes
613 614 615
637 638 639
661 662 663
Colector_Vila
Residual
Pluvial
Unitario
Fila Riego
Resto
Pozo_Vila
residual
Unitario
lmb_vila
SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL / SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Departament / Departamento
Operari / Operario
Servicis - elements revisats / Servicios - elementos revisados
Data / Fecha
Escala
Cuadrícula
ALCANTARILLADO / CLAVEGUERAM
E: 1/1000
638


Trapa: 32,29
h: 3,36
Trapa: 31,84
h: 3,20
Trapa: 31,54
h: 3,08
Trapa: 31,34
h: 2,97
Trapa: 31,54
h: 2,68
Trapa: 31,08
h: 3,36
Trapa: 30,90
h: 1,59
Trapa: 30,70
h: 0,00
Trapa: 30,76
h: 3,39
Trapa: 31,20
h: 2,86
Trapa: 31,43
h: 3,94
Trapa: 30,95
h: 2,77
Trapa: 31,22
h: 2,22
Trapa: 30,61
h: 1,74
Trapa: 30,83
h: 0,00
Trapa: 31,30
h: 1,42
Trapa: 31
h: 1,61
Fulls adjacents / Hojas adyacentes
614 615 616
638 639 640
662 663 664
Colector_Vila
Residual
Pluvial
Unitario
Fila Riego
Resto
Pozo_Vila
residual
Unitario
Imb_vila
SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL / SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Departament / Departamento
Operari / Operario
Servicis - elements revisats / Servicios - elementos revisados
Data / Fecha
Escala
Cuadrícula
ALCANTARILLADO / CLAVEGUERAM
E: 1/1000
639


Trapa: 31,72
h: 0,00
Trapa: 31,06
h: 0,00
Trapa: 31,18
h: 0,00
Trapa: 31,59
h: 0,00
Trapa: 31,79
h: 0,00
Fulls adjacents / Hojas adyacentes
637 638 639
661 662 663
685 686 687
Colector_Vila
Residual
Pluvial
Unitario
Fila Riego
Resto
Pozo_Vila
residual
Unitario
Imb_vila
SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL / SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Departament / Departamento
Operari / Operario
Servicis - elements revisats / Servicios - elementos revisados
Data / Fecha
Escala
Cuadrícula
ALCANTARILLADO / CLAVEGUERAM
E: 1/1000
662


32,49
Fulls adjacents / Hojas adyacentes
661 662 663
685 686 687
709 710 711
Colector_Vila
Residual
Pluvial
Unitario
Fila Riego
Resto
Pozo_Vila
residual
Unitario
Imb_vila
SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL / SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Departament / Departamento
Operari / Operario
Servicis - elements revisats / Servicios - elementos revisados
Data / Fecha
Escala
Cuadrícula
ALCANTARILLADO / CLAVEGUERAM
E: 1/1000
686


Trapa: 32,37
h: 0,00
Trapa: 32,60
h: 0,00
Fulls adjacents / Hojas adyacentes
660 661 662
684 685 686
708 709 710
Colector_Vila
Residual
Pluvial
Unitario
Fila Riego
Resto
Pozo_Vila
residual
Unitario
Imb_vila
SISTEMA D'INFORMACIÓ TERRITORIAL / SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Departament / Departamento
Operari / Operario
Servicis - elements revisats / Servicios - elementos revisados
Data / Fecha
Escala
Cuadrícula
ALCANTARILLADO / CLAVEGUERAM
E: 1/1000
685



Adecuada gestión de los residuos

Objetivo: La gestión de los residuos se debe basar en su reducción, reutilización, valoración, aprovechamiento energético y, en última instancia, su eliminación.

Criterios: Se deberá garantizar la adecuada gestión de los residuos previstos para los desarrollos tanto existentes como previstos, estableciendo, además, medidas para prevenir su generación y para evitar o reducir los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a la generación y gestión de los mismos.

Se garantizará la correcta gestión de los residuos que se generen por lo crecimientos previstos en el planeamiento propuesto.

Se deben prever y regular los espacios necesarios para la gestión de los residuos, así como la reserva de terrenos para ecoparque.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, por tanto, contendrá:

Una estimación del incremento de generación de residuos derivado del desarrollo de cada una de las alternativas propuestas.

Descripción de la gestión y el destino final de los mismos a efectos de adecuarse al Plan Zonal de Residuos al que pertenece.

Identificará los vertederos legalmente autorizados y las zonas de vertidos incontrolados detallando su ámbito, tipo de residuos y acción (sellado, restauración, legalización).

La mercantil responsable del servicio FOBESA, será la encargada de la gestión de los mismos que se estiman en 1,5 Kg/trabajador/día, o lo que es lo mismo, aproximadamente 300 Kg/día

Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos

Objetivo:

La planificación urbanística debe tener en cuenta la implantación de infraestructuras demandadas por el crecimiento urbanístico (de transporte, accesibilidad y movilidad) que debe lograr:

Dotar al territorio de vías de comunicación, niveles de dotaciones y equipamientos que incrementen su competitividad.

Reducir al mínimo sus posibles efectos ambientales, culturales y territoriales negativos.

Establecer condiciones que permitan la equidad territorial y la igualdad de los ciudadanos en el acceso a los bienes y servicios públicos esenciales.

Aplicar criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de los recursos.

Criterios:

El planeamiento deberá:

Establecer las reservas de terrenos necesarias para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras de transporte, energía, depuración, agua y comunicaciones previstas en instrumentos urbanísticos de orden superior o por aquellas administraciones competentes en la materia.

El trazado de dichas reservas será respetuoso con el medio natural y cultural, y deberá trazarse por corredores de infraestructuras ya existentes y en su defecto, deberá tratar de agrupar las reservas de las distintas infraestructuras en un mismo pasillo, con el fin de producir el menor impacto sobre el territorio.

Con el objeto de conseguir esto, el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico recogerá, como mínimo:

Se analizará la capacidad del planeamiento urbanístico para reducir la contribución local al cambio climático, es decir, para reducir el consumo de recursos energéticos, la eficiencia energética y la reducción de las emisiones contaminantes a la atmósfera, con especial atención a la movilidad.

Se analizará si los nuevos viarios de interconexión interurbana favorecen la movilidad no dependiente del vehículo privado, y la modalidad en los desplazamientos.

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



El estudio de tráfico que se adjunta, justifica estos extremos, en el Apartado de

7. CONCLUSIONES 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.

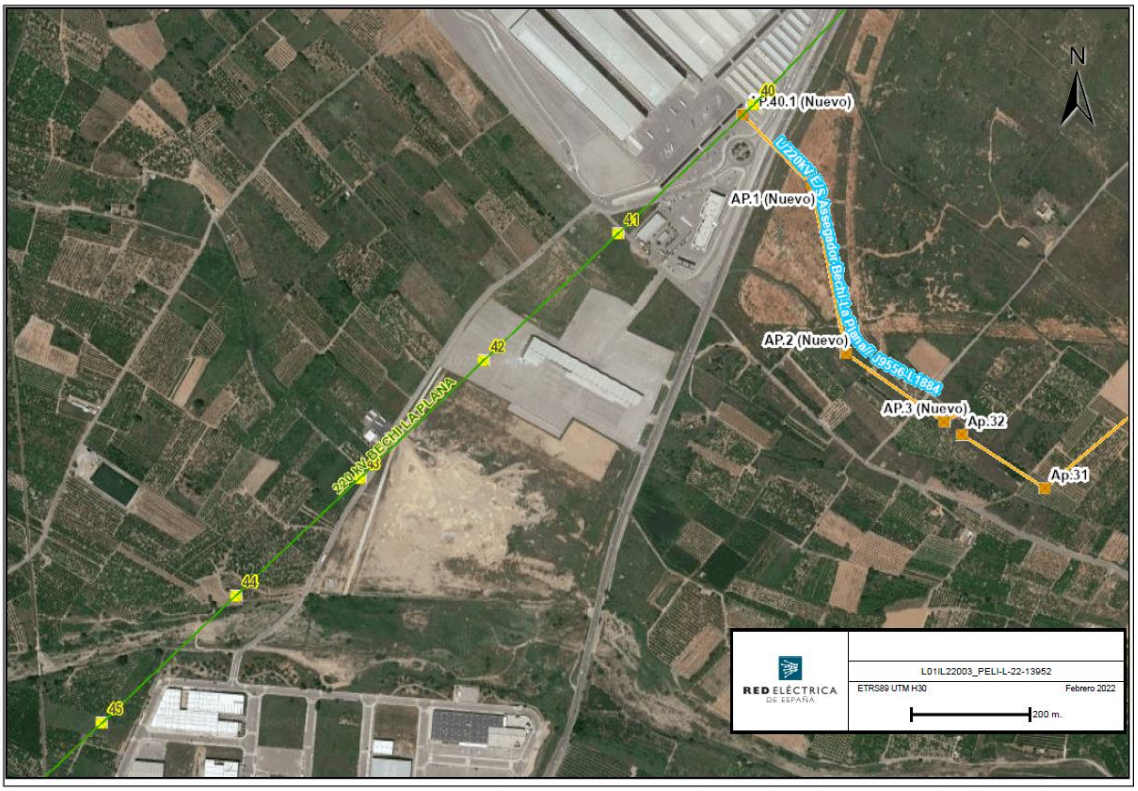
En el caso de que se decidiera ejecutar otro tipo de enlace a distinto nivel, se podría mejorar los niveles de servicio obtenidos con la glorieta proyectada.

En lo referente al suministro de 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, siento la potencia requerida de 4.500kW en Media Tensión.

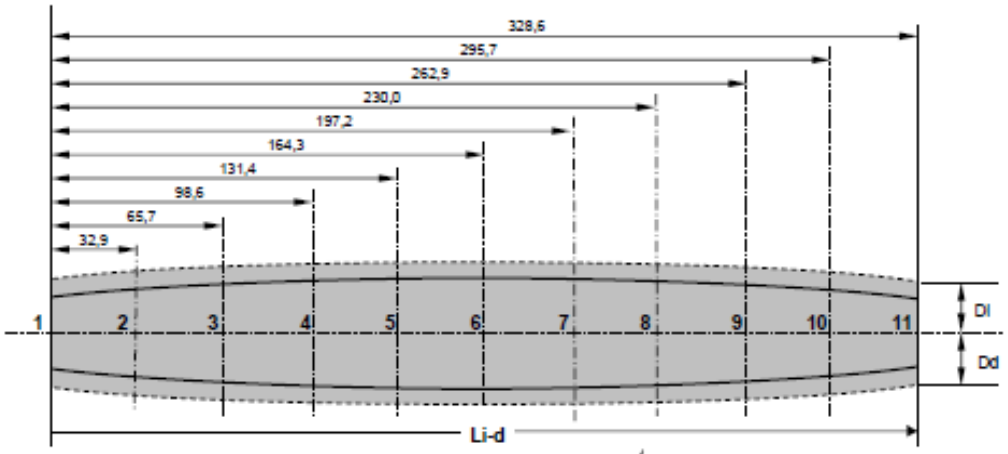
En el supuesto caso de requerir más potencia en un futuro, sería necesario tramitar una nueva solicitud adoptando las nuevas condiciones que se requieran, extremo que sería factible en las condiciones existentes.

LINEA DE ALTA TENSION DE REE EXISTENTE EN EL LADO OESTE DEL SECTOR

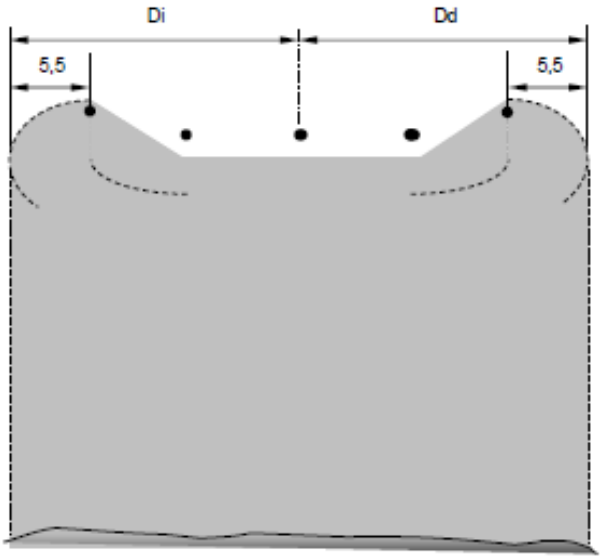


BULVOS DE AFECCION DE LA CATENARIA ENTRE APOYOS FACILITADO POR REE, DETERMINANDO LA LINEA DELIMITADORA DEL AREA DE EDIFICACION PROHIBIDA QUE SE INCLUYE EN EL PLANO DE AFECCIONES DEMANIALES DEL PLAN PARCIAL.

La existencia de la LAMTal oeste determina la afección por movimientos de la catenaria entre los apoyos que ha sido facilitada por REE.



PLANTA



SECCION TIPO

LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	13,14	0,00	13,14
	10,95	13,88	10,95	13,88
	21,91	14,57	21,91	14,57
2	32,86	15,21	32,86	15,21
	43,81	15,79	43,81	15,79
	54,77	16,32	54,77	16,32
3	65,72	16,82	65,72	16,82
	76,67	17,25	76,67	17,25
	87,63	17,63	87,63	17,63
4	98,58	17,96	98,58	17,96
	109,53	18,24	109,53	18,24
	120,49	18,47	120,49	18,47
5	131,44	18,65	131,44	18,65
	142,39	18,78	142,39	18,78
	153,35	18,86	153,35	18,86
6	164,30	18,88	164,30	18,88
	175,25	18,86	175,25	18,86
	186,21	18,78	186,21	18,78
7	197,16	18,65	197,16	18,65
	208,11	18,47	208,11	18,47
	219,07	18,24	219,07	18,24
8	230,02	17,96	230,02	17,96
	240,97	17,63	240,97	17,63
	251,93	17,25	251,93	17,25
9	262,88	16,82	262,88	16,82
	273,83	16,32	273,83	16,32
	284,79	15,79	284,79	15,79
10	295,74	15,21	295,74	15,21
	306,69	14,57	306,69	14,57
	317,65	13,88	317,65	13,88
11	328,60	13,14	328,60	13,14

Todas las dimensiones están dadas en metros

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN	APROBADO

	FECHA	NOMBRE
PROYECTADO		
DIBUJADO	28/02/2022	B.A.S
COMPROBADO	28/02/2022	L.F.A.
APROBADO	28/02/2022	E.N.L.
ESCALA	Sin escala	

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE
DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES
DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS

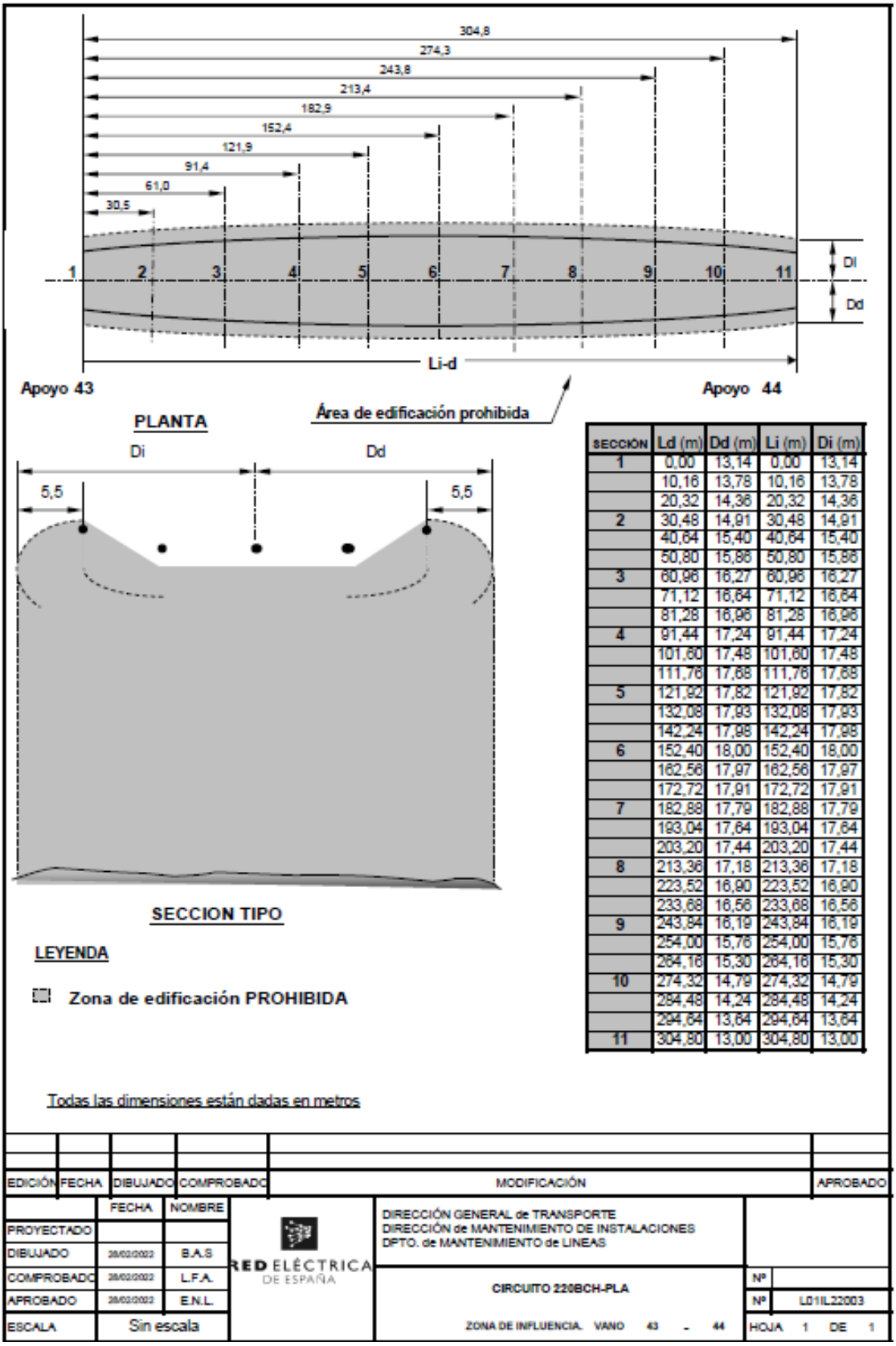
CIRCUITO 220BCH-PLA

ZONA DE INFLUENCIA. VANO 41 - 42

Nº

Nº L01IL22003

HOJA 1 DE 1



SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	13,14	0,00	13,14
	10,16	13,78	10,16	13,78
	20,32	14,36	20,32	14,36
2	30,48	14,91	30,48	14,91
	40,64	15,40	40,64	15,40
	50,80	15,86	50,80	15,86
3	60,96	16,27	60,96	16,27
	71,12	16,64	71,12	16,64
	81,28	16,96	81,28	16,96
4	91,44	17,24	91,44	17,24
	101,60	17,48	101,60	17,48
	111,76	17,68	111,76	17,68
5	121,92	17,82	121,92	17,82
	132,08	17,93	132,08	17,93
	142,24	17,98	142,24	17,98
6	152,40	18,00	152,40	18,00
	162,56	17,97	162,56	17,97
	172,72	17,91	172,72	17,91
7	182,88	17,79	182,88	17,79
	193,04	17,64	193,04	17,64
	203,20	17,44	203,20	17,44
8	213,36	17,18	213,36	17,18
	223,52	16,90	223,52	16,90
	233,68	16,56	233,68	16,56
9	243,84	16,19	243,84	16,19
	254,00	15,76	254,00	15,76
	264,16	15,30	264,16	15,30
10	274,32	14,79	274,32	14,79
	284,48	14,24	284,48	14,24
	294,64	13,64	294,64	13,64
11	304,80	13,00	304,80	13,00

Todas las dimensiones están dadas en metros

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN	APROBADO

	FECHA	NOMBRE
PROYECTADO		
DIBUJADO	28/02/2022	B.A.S
COMPROBADO	28/02/2022	L.F.A.
APROBADO	28/02/2022	E.N.L.
ESCALA	Sin escala	

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE
DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES
DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS

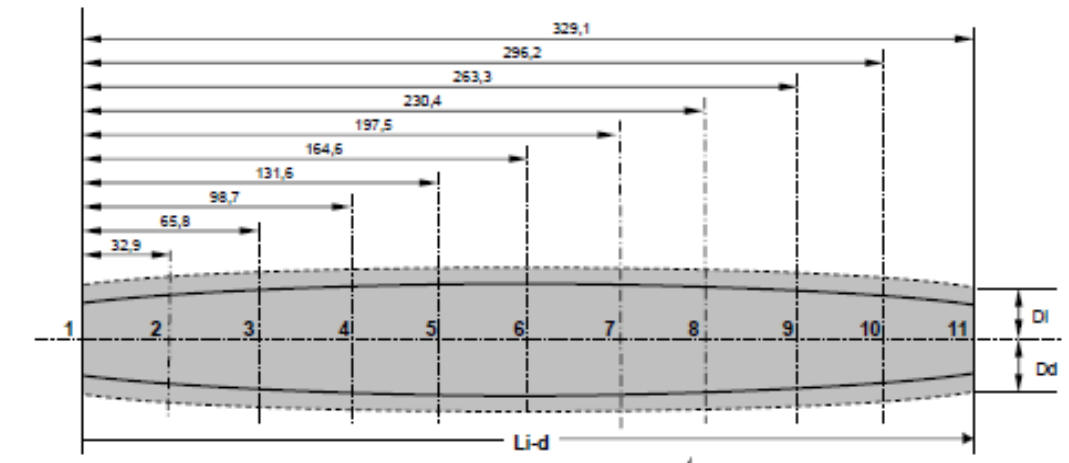
CIRCUITO 220BCH-PLA

ZONA DE INFLUENCIA. VANO 43 - 44

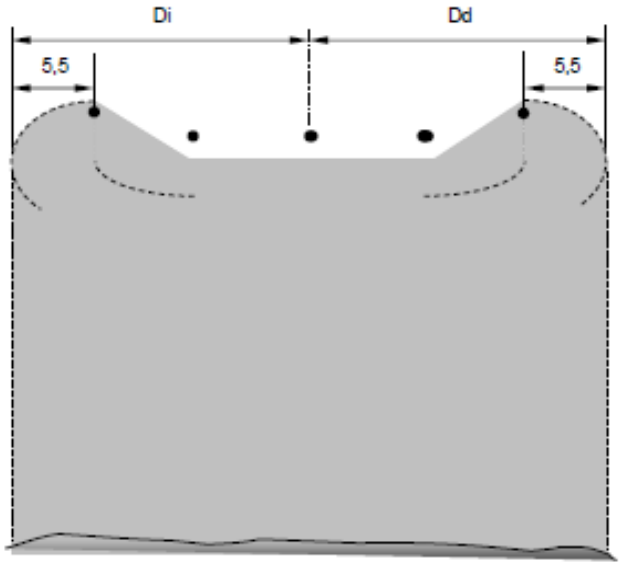
Nº

Nº L01IL22003

HOJA 1 DE 1



PLANTA



SECCION TIPO

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	13,00	0,00	13,00
	10,97	13,74	10,97	13,74
	21,94	14,44	21,94	14,44
2	32,91	15,07	32,91	15,07
	43,88	15,66	43,88	15,66
	54,85	16,20	54,85	16,20
3	65,82	16,68	65,82	16,68
	76,79	17,12	76,79	17,12
	87,76	17,50	87,76	17,50
4	98,73	17,83	98,73	17,83
	109,70	18,12	109,70	18,12
	120,67	18,35	120,67	18,35
5	131,64	18,52	131,64	18,52
	142,61	18,65	142,61	18,65
	153,58	18,73	153,58	18,73
6	164,55	18,76	164,55	18,76
	175,52	18,73	175,52	18,73
	186,49	18,65	186,49	18,65
7	197,46	18,52	197,46	18,52
	208,43	18,35	208,43	18,35
	219,40	18,12	219,40	18,12
8	230,37	17,83	230,37	17,83
	241,34	17,50	241,34	17,50
	252,31	17,12	252,31	17,12
9	263,28	16,68	263,28	16,68
	274,25	16,20	274,25	16,20
	285,22	15,66	285,22	15,66
10	296,19	15,07	296,19	15,07
	307,16	14,44	307,16	14,44
	318,13	13,74	318,13	13,74
11	329,10	13,00	329,10	13,00

LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

Todas las dimensiones están dadas en metros

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN	APROBADO

	FECHA	NOMBRE
PROYECTADO		
DIBUJADO	28/02/2022	B.A.S
COMPROBADO	28/02/2022	L.F.A.
APROBADO	28/02/2022	E.N.L.
ESCALA	Sin escala	

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE
DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES
DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS

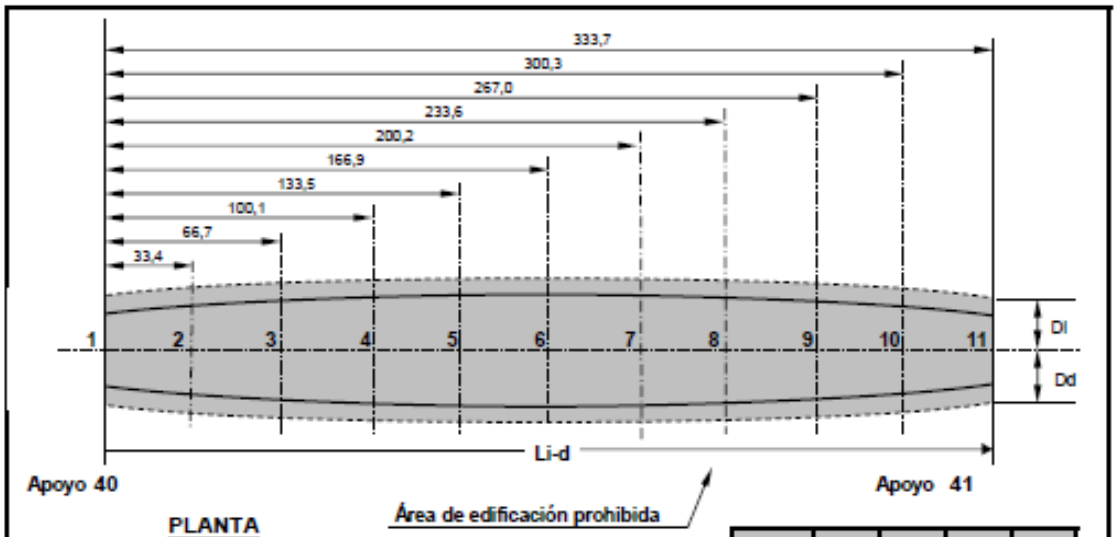
CIRCUITO 220BCH-PLA

ZONA DE INFLUENCIA. VANO 44 - 45

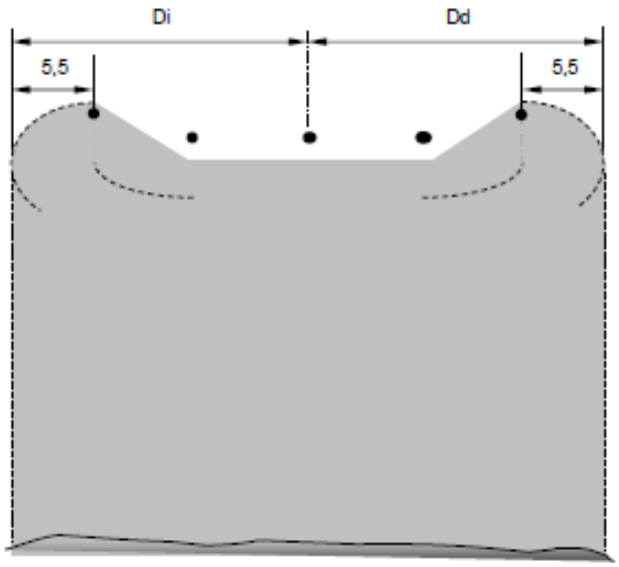
Nº

Nº L01IL22003

HOJA 1 DE 1



PLANTA



SECCION TIPO

LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	11,00	0,00	11,00
	11,12	11,83	11,12	11,83
	22,23	12,61	22,25	12,61
2	33,35	13,34	33,37	13,34
	44,47	14,02	44,49	14,03
	55,58	14,64	55,62	14,64
3	66,70	15,21	66,74	15,22
	77,82	15,73	77,86	15,74
	88,93	16,19	88,99	16,20
4	100,05	16,60	100,11	16,61
	111,17	16,96	111,23	16,97
	122,28	17,27	122,36	17,28
5	133,40	17,53	133,48	17,54
	144,52	17,74	144,60	17,75
	155,63	17,89	155,73	17,89
6	166,75	17,98	166,85	17,98
	177,87	18,03	177,97	18,03
	188,98	18,02	189,10	18,03
7	200,10	17,95	200,22	17,96
	211,22	17,85	211,34	17,86
	222,33	17,68	222,47	17,69
8	233,45	17,46	233,59	17,47
	244,57	17,19	244,71	17,20
	255,68	16,87	255,84	16,88
9	266,80	16,49	266,96	16,50
	277,92	16,06	278,08	16,06
	289,03	15,58	289,21	15,59
10	300,15	15,06	300,33	15,06
	311,27	14,47	311,45	14,47
	322,38	13,83	322,58	13,83
11	333,50	13,14	333,70	13,14

Todas las dimensiones están dadas en metros

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN	APROBADO

	FECHA	NOMBRE
PROYECTADO		
DIBUJADO	28/02/2022	B.A.S
COMPROBADO	28/02/2022	L.F.A.
APROBADO	28/02/2022	E.N.L.
ESCALA	Sin escala	

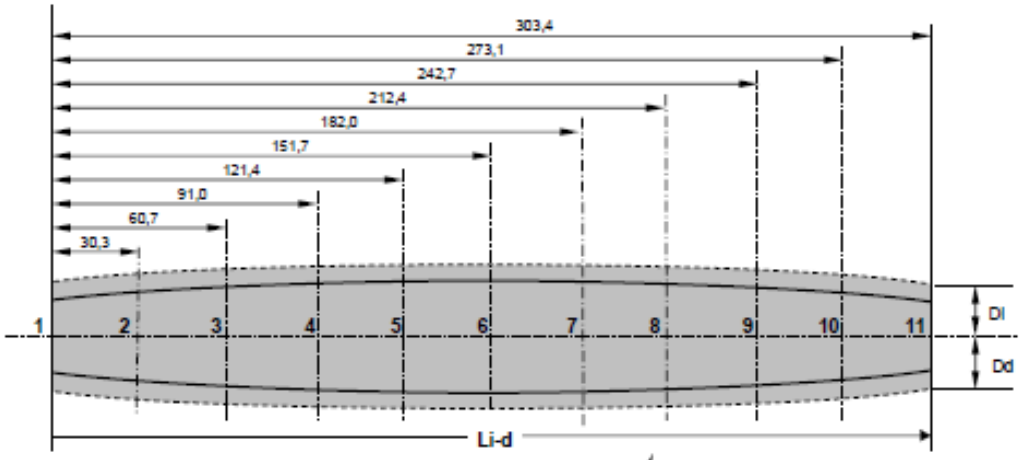
RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE
DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES
DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS

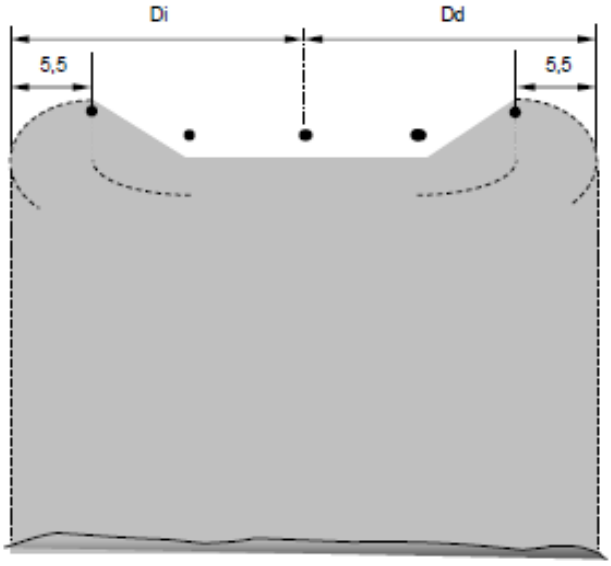
CIRCUITO 220BCH-PLA

ZONA DE INFLUENCIA. VANO 40 - 41

Nº
Nº L01IL22003
HOJA 1 DE 1



PLANTA



SECCION TIPO

LEYENDA

Zona de edificación PROHIBIDA

SECCIÓN	Ld (m)	Dd (m)	Li (m)	Di (m)
1	0,00	13,14	0,00	13,14
	10,11	13,77	10,11	13,77
	20,23	14,36	20,23	14,36
2	30,34	14,90	30,34	14,90
	40,45	15,40	40,45	15,40
	50,57	15,86	50,57	15,86
3	60,68	16,27	60,68	16,27
	70,79	16,64	70,79	16,64
	80,91	16,96	80,91	16,96
4	91,02	17,25	91,02	17,25
	101,13	17,49	101,13	17,49
	111,25	17,68	111,25	17,68
5	121,36	17,84	121,36	17,84
	131,47	17,95	131,47	17,95
	141,59	18,01	141,59	18,01
6	151,70	18,03	151,70	18,03
	161,81	18,01	161,81	18,01
	171,93	17,95	171,93	17,95
7	182,04	17,84	182,04	17,84
	192,15	17,68	192,15	17,68
	202,27	17,49	202,27	17,49
8	212,38	17,25	212,38	17,25
	222,49	16,96	222,49	16,96
	232,61	16,64	232,61	16,64
9	242,72	16,27	242,72	16,27
	252,83	15,86	252,83	15,86
	262,95	15,40	262,95	15,40
10	273,06	14,90	273,06	14,90
	283,17	14,36	283,17	14,36
	293,29	13,77	293,29	13,77
11	303,40	13,14	303,40	13,14

Todas las dimensiones están dadas en metros

EDICIÓN	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	MODIFICACIÓN	APROBADO

	FECHA	NOMBRE
PROYECTADO		
DIBUJADO	28/02/2022	B.A.S
COMPROBADO	28/02/2022	L.F.A.
APROBADO	28/02/2022	E.N.L.
ESCALA	Sin escala	

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL de TRANSPORTE
DIRECCIÓN de MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES
DPTO. de MANTENIMIENTO de LINEAS

CIRCUITO 220BCH-PLA

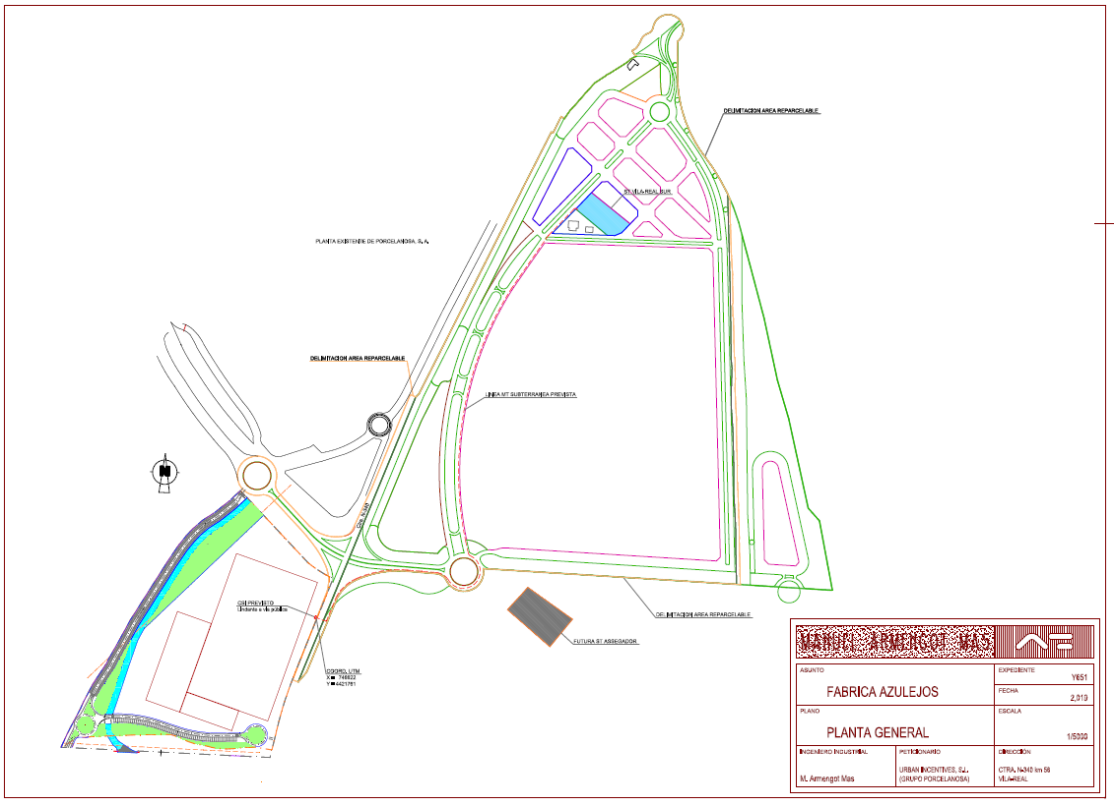
ZONA DE INFLUENCIA. VANO 42 - 43

Nº

Nº L01IL22003

HOJA 1 DE 1

PLANO DE TRAIDA DE ENERGIA ELECTRICA PROPUESTO



Integración de la Infraestructura Verde

Objetivo: La planificación territorial y urbanística deberá integrar de forma adecuada y eficaz la protección, conservación y regeneración del medio natural, cultural y visual, integrando las áreas y espacios que conforman la Infraestructura Verde, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 5/2014 LOTUP.

Criterio: El planeamiento deberá definir todos los elementos integrantes de la infraestructura verde, base del modelo territorial de la propuesta de planeamiento, que servirá de marco en la definición de la planificación urbanística.

Se plantea la integración en la infraestructura verde del cauce del riu Sec y sus zonas de dominio público, conectándolo con las zonas verdes locales y el canal que dota de continuidad al sistema.



Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público

Objetivo: La planificación urbanística dispondrá de los medios adecuados que favorezcan la eficiencia de la movilidad urbana, tanto peatonal y en bicicleta como motorizada.

Estudiará alternativas que fomenten el empleo de un transporte público que disuada de otros medios de transporte privados.

Criterio: El planeamiento deberá proponer recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones que conformen la ordenación estructural y urbanística en los ámbitos donde la intensidad del tráfico motorizado así lo requiera.

Se propone un carril bici que recorrerá todo el lateral oeste del sector, con una acera peatonal que permita el recorrido ciclopeatonal en todo el perímetro del sector.



Mejora de la ordenación e implantación de equipamientos y dotaciones públicas

Objetivo: Los crecimientos urbanísticos propuestos por el planeamiento deberán articular eficazmente los espacios públicos procurando una integración funcional.

Criterio: La planificación urbanística deberá establecer las garantías necesarias para lograr un uso racional de los servicios e infraestructuras, asegurando un equilibrio entre el asentamiento de la población y su dotación de servicios.

En el PP adjunto se justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales, de la siguiente manera.

Antes 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 ceración 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%.

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……...16.504,42m2

SVA1……..…..3.182,45 m2

SVA…….23.116,42 m2

TOTAL……...22.804,29 m2

Queda por lo tanto justificado el cumplimiento del estándar dotacional de zonas verdes por encima de las demandas legales.

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 m2t / 200) y 77plazas de aparcamiento público para vehículos pesados (114.940,97m2t / 1.500).

Adicionalmente la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada sería de 1.149 (114.940,97m2t / 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 m2t, 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.

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.

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. Indice 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

19. Viario Público……..……35.309,36 m2s

(incluye 23.526,33 m2 de SCV viales y 11.783,03 m2 de SAV aparcamientos).

En definitiva, al Ayuntamiento de Vila-real le corresponden **7.706,66 m2t**en 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.

$$VS=Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = 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:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

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.

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 €/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:

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 % 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 ba¦os, oficinas y vestuarios, paredes con pintura plástica y solados de plaqueta. edificio industrial adosado de manzana cerrada de una planta, con una antigüedad del a¦o 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 ba¦os, oficinas y vestuarios, paredes con yeso pintado, falsos techos, ventanas de aluminio **... Leer más**

618 €/m2t

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**

855.039€ Profesional VER FOTOS VER MAPA

1383m² 618 €/m²

1198 €/m2t



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 €/m2t



1.225 €/m2t



Aplicando la fórmula para el cálculo del valor de repercusión resulta.

VRS = Vv / K –Vc = 959,00 €/m2t / 1,40 – 482,95 €/m2t = 202,05 €/m2t.

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 x202,05 €/m2t).

Queda por lo tanto patente que la ordenación actual, una explanada, se va a ver notablemente mejorada con la implantación de los nuevos equipamientos y del canal integrado en la infraestructura verde, además de que el Ayuntamiento de Vila-real va a ingresar 1.557.130,65 €, en concepto de excedente de aprovechamiento.

Protección del paisaje

Objetivo: Establecer directrices que favorezcan el mantenimiento del paisaje rural. En todas las etapas de elaboración del plan han de considerarse los siguientes objetivos:

Delimitar la infraestructura verde a escala urbana.

Orientar el crecimiento urbano sostenible de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor del municipio.

Favorecer el uso, acceso y disfrute público del paisaje a partir de una ordenación Integral con los nuevos crecimientos.

Mejorar y restaurar los paisajes deteriorados.

Preservar el carácter visual del municipio estableciendo criterios y directrices para la mejora visual de los accesos a los núcleos urbanos y para la protección de las vistas hacia los paisajes de mayor valor.

Criterios: Las alternativas de planeamiento que acompañen al EATE tendrán como finalidad, en materia de paisaje, alcanzar los objetivos de paisaje mencionados, concretados en los siguientes criterios estratégicos:

Compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio. La localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde, definida con carácter previo a cualquier propuesta.

Adecuación de los nuevos crecimientos de suelo a las demandas reales de la población y el empleo, conciliando, en todo caso, los nuevos desarrollos con la Infraestructura Verde del territorio.

Crecimiento racional y sostenible. La planificación territorial y urbanística deberá definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y el paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.

Preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

Favorecer la movilidad sostenible y el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor.

La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de esta movilidad, planificándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO2, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe ir aparejada de la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.

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.

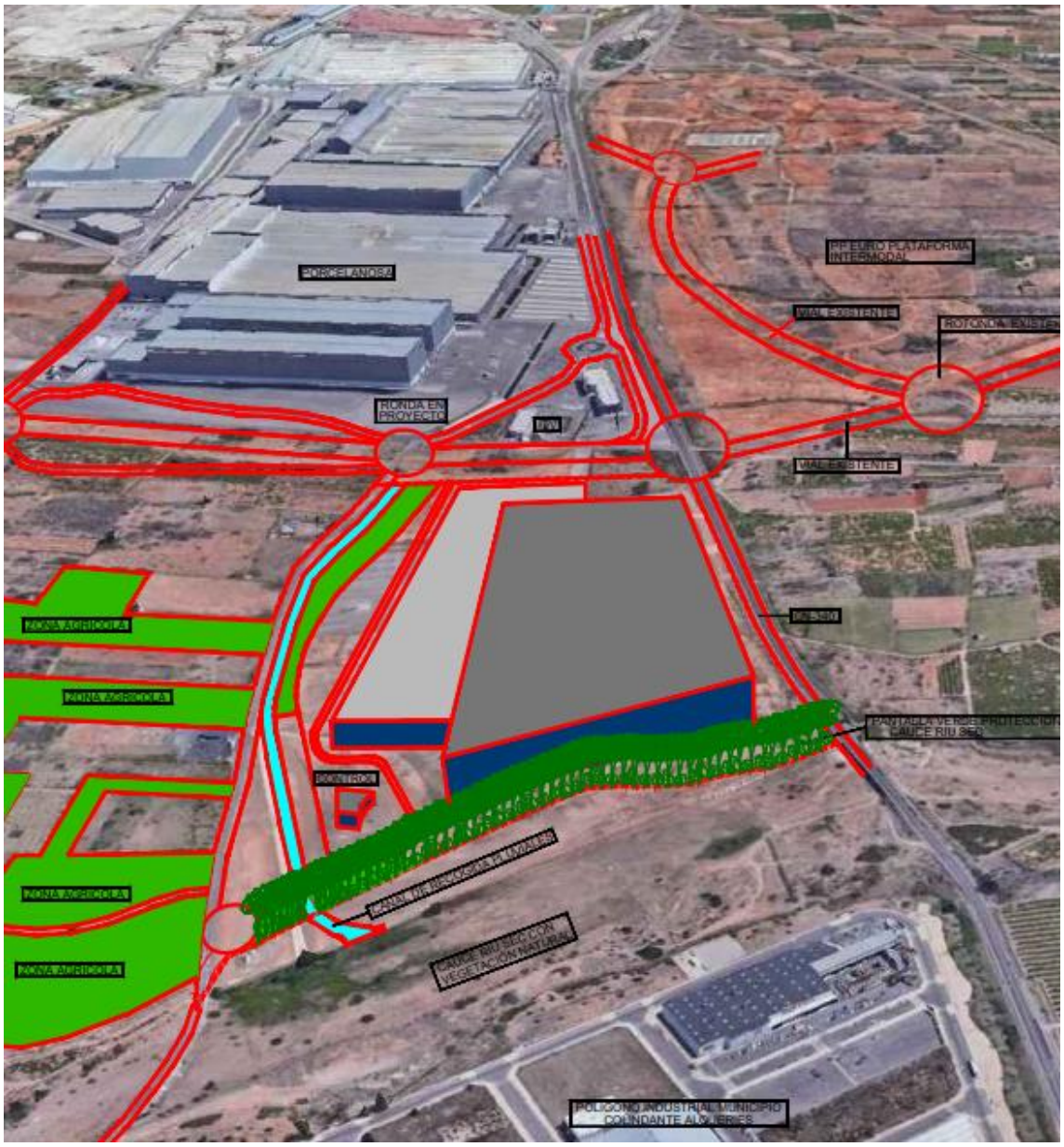
Por todo ello, se puede concluir que la calidad del paisaje en la zona afectada por el presente documento es baja, siendo su fragilidad también baja, incluso teniendo en cuenta que se trata de una zona con gran incidencia visual dada su localización.

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 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 PP 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 modo de ejemplo ver los siguientes gráficos en los que se explicita el cumplimiento del DA en relación con el paisaje, mediante la implantación de zonas arboladas de protección del dominio público hidráulico y la evitación de la Conurbación con el polígono industrial existente al sur del cauce en el municipio de Alqueries.


RONDA EN PROYECTO
VIAL EXISTENTE
ZONA AGRICOLA
ZONA AGRICOLA
ZONA AGRICOLA
ZONA AGRICOLA
POLIGONO INDUSTRIAL MUNICIPIO COLINDANTE ALGUEFES


PANTALLA VERDE PROTECCION CAUCE RIU SEC
ZONA VERDE
ZONA VERDE
APARCAMIENTO
CANAL DE RECOGIDA PLUVIALES
CAUCE RIU SEC CON VEGETACION NATURAL
ZONA VERDE
E.B.
CAMI CASTELLON
CAMI CASTELLON

En el EIP y PP se establecen las siguientes normas paisajísticas.

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 volumetrías 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.

Se adjunta el plano de infraestructura verde en la que se integra el cauce del riu Sec y sus zonas de dominio público, las zonas verdes locales y el canal proyectado.



El dialogo entre Carretera/Polígono/Cauce del Riu Sec, es el efecto más importante que produce la actuación, sin perder de vista que estamos ante una porción de suelo colindante con una de las empresas cerámicas más importantes de España, con una vocación claramente industrial, que no presenta en su entorno más elementos a los que pueda afectar paisajísticamente.

La capacidad o fragilidad de los terrenos de Dominio Público Hidráulico y la acomodación de la actuación para que no se pierdan su valor y carácter paisajístico, ni se impida su percepción, vienen debidamente justificados en el EIP, así como el cumplimiento de los instrumentos de paisaje de aplicación.

Educación Ambiental y Participación Ciudadana.

Objetivo: Implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana y en los procesos de tomas de decisiones, de manera que se acumule más conocimiento sobre el mismo y mayor consenso, evitando los conflictos y ajustándose a la legalidad vigente.

Se propugnará la máxima participación ciudadana.

7. PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL MODELO TERRITORIAL, INCLUIDOS ASPECTOS COMO LA BIODIVERSIDAD, LA POBLACIÓN, LA SALUD HUMANA, LA FAUNA, LA FLORA, LA TIERRA, EL AGUA, EL AIRE, LOS FACTORES CLIMÁTICOS, SU INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO, EN PARTICULAR, UNA EVALUACIÓN ADECUADA DE LA HUELLA DE CARBONO ASOCIADA AL PLAN O PROGRAMA, LOS BIENES MATERIALES, EL PATRIMONIO CULTURAL, EL PAISAJE Y LA INTERRELACIÓN ENTRE ESTOS FACTORES. ESTOS EFECTOS DEBEN COMPRENDER LOS EFECTOS SECUNDARIOS, ACUMULATIVOS, SINÉRGICOS, A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO, PERMANENTES Y TEMPORALES, POSITIVOS Y NEGATIVOS.

Casi todas estas cuestiones se han justificado en los apartados anteriores, no existiendo efectos significativos en el medio ambiente o en el modelo territorial, por tratarse de la colmatación de una zona industrial puntera en el sector cerámico, tampoco se afecta a la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, en el cambio climático, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores.

Los únicos efectos sin justificar son la emisión de ruido, cuyas medidas correctoras se justifican en el estudio acústico que se acompaña y una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan.

ESTUDIO ACUSTICO

Se adjunta en el 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 laN-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 sonoreductores, 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.



Por tanto, se justifica que el presente Plan Parcial cumplelas 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.

INDICADORES DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES.

El empleo de indicadores tiene la virtud de comparar la realidad antes del plan con la situación prevista o planificada. Los indicadores deberían ser elaborados respecto a la alternativa cero y respecto a la versión preliminar del plan que se someta a Información Pública y, en su caso, respecto a las alternativas descartadas, para justificar y motivar el proceso de decisión.

HUELLA DEL CARBONO

El medio ambiente es una de las principales preocupaciones en la sociedad actual y por ello se generan nuevas normativas y nuevos términos técnicos que se deberían definir correctamente. La huella de carbono es uno de estos nuevos términos que cada vez están más presentes en nuestra actividad. Se trata de un indicador ambiental clave, que refleja los gases emitidos por un individuo o empresa. Estos gases que se acumulan en la atmósfera son lo que producen el efecto invernadero.

Este impacto ambiental se controla a través de unas mediciones en las emisiones durante todo el ciclo de vida. Hay normativas internacionales como ISO 14064, ISO 14069, ISO 14067, PAS 2050 o GHG Protocolo entre otras, que recogen este tipo de puntos. La huella de carbono se mide en masa de CO2 equivalente. Según el tamaño de la huella, es posible implementar una estrategia de gestión de emisiones, a través de diferentes programas.

En resumidas cuentas, se puede definir la huella de carbono como el impacto que deja la actividad humana sobre el medio ambiente. Es decir, la marca ambiental que genera una persona, producto u organización sobre el planeta debido a sus acciones diarias, totalizadas según parámetros de emisiones de dióxido de carbono (CO2) y otros gases de efecto invernadero (GEI) liberadas a la atmósfera.

La huella de carbono se expresa en unidades de carbono equivalente (CO2eq). Una unidad que además del CO2 toma en cuenta los otros Gases de Efecto Invernadero que contribuyen al calentamiento global. Finalmente, los resultados individuales de cada gas se convierten a equivalentes de CO2.

Calcular la Huella de Carbono de una Organización

La huella de carbono de una organización se obtiene mediante el análisis de sus emisiones de Gases de Efecto Invernadero durante un periodo predeterminado. Existen tres niveles o clases de alcances de mediciones para las empresas.

El Inventario de Gases de Efecto Invernadero de una organización, es un informe donde se indican las emisiones realizadas, las cuales se analizan en un determinado periodo. Este inventario se realiza siguiendo estándares internacionales, principalmente GHG Protocolo y la norma ISO 14064-1.2. Para las organizaciones se diferencian tres tipos de emisiones:

Emisiones Directas: También conocidas como emisiones de Alcance 1. Son los gases emitidos de forma directa, por ejemplo, por el uso de combustibles

fósiles en maquinaria o vehículos, por pérdidas de gases refrigerantes, o por reacciones químicas durante los procesos productivos de la organización.

Emisiones Indirectas: Son los gases de efecto invernadero emitidos por el productor de la energía requerida por la organización. Dependen tanto de la cantidad de energía requerida por la organización como del origen energético de la red que provee a la organización.

Otras Emisiones Indirectas: Son las atribuibles a los productos y servicios adquiridos por la organización, que a su vez habrán generado emisiones previamente para ser producidos. Son las más difíciles de contabilizar debido a la gran cantidad de productos y servicios utilizados por las organizaciones y a la dificultad en conocer las emisiones de estos productos o servicios si no son aportadas por el propio productor.

Absorciones: También se deben contabilizar las absorciones de CO2, que la organización realiza de forma directa y contrarresta las emisiones generadas. No se deben contabilizar dentro de un inventario, aunque la organización sí puede informar de sus compensaciones si las ha realizado.

PORCELANOSA FUE LA PRIMERA EMPRESA CERÁMICA CON CERTIFICACIÓN DE REDUCCIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO EN 2015.

El cuidado del entorno y preservación del medio ambiente han sido siempre una de las máximas prioridades de PORCELANOSA Grupo desde el momento de su fundación. Renovando su compromiso con la sostenibilidad, la firma se convierte en primera empresa cerámica en obtener la certificación de reducción de su huella de carbono, expedida por el Ministerio de Medio Ambiente.

La huella de carbono refleja la totalidad de gases de efecto invernadero (GEI) emitidos, por efecto directo o indirecto a la atmósfera, por parte de la empresa al medio ambiente, a causa del ejercicio de sus procesos productivos y desarrollo de la actividad.

Con la medición de la huella de carbono se permite, por un lado, identificar todas las fuentes de emisión de gases de efecto invernadero, y por otro, encontrar medidas efectivas de reducción del ratio de CO2 emitido.

Para obtener la certificación de la huella de carbono, PORCELANOSA ha sido sometida a un exhaustivo estudio de las distintas fuentes de emisión desde el año 2011, mediante el cual se avala una reducción media del ratio de emisión Kg CO_2/m^2 del 6,9% en el trienio 2012-2014. La verificación ha sido llevada a cabo a través de un organismo independiente y aprobada por el Ministerio de Medio Ambiente.

Tras completar el estudio de su huella de carbono, PORCELANOSA, empresa pionera en compromiso ecológico y minimización del impacto sobre el medio ambiente, se convierte en primera empresa cerámica en obtener esta certificación medioambiental, al verse materializada una reducción efectiva de las emisiones derivadas de sus procesos productivos por unidad de producción en este periodo de tiempo.

8. INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Aunque ya se ha tratado en apartados anteriores vamos a ver las determinaciones especifica en La ETCV.

El DA establece:

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.

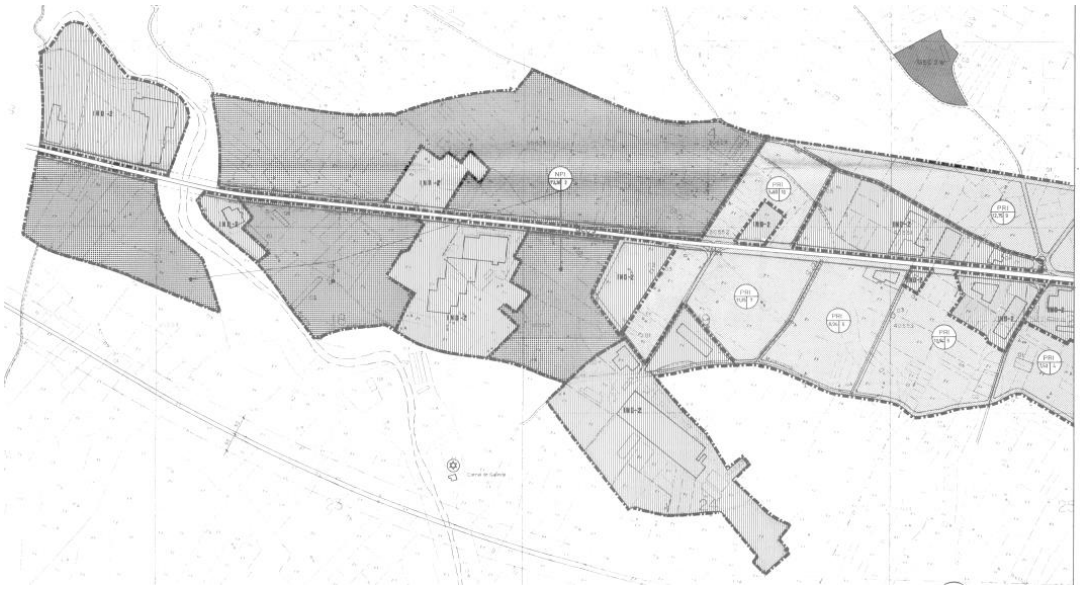
La adecuación a este límite de crecimiento no se justifica en la propuesta presentada.

El vigente Plan General previó 278,79 ha (2.787.900 m2s) entre suelo urbanizable programado y no programado, para los usos productivos, industrial y terciario.

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.

ZONA OESTE DEL T.M. CARRETERA DE ONDA

Plan general

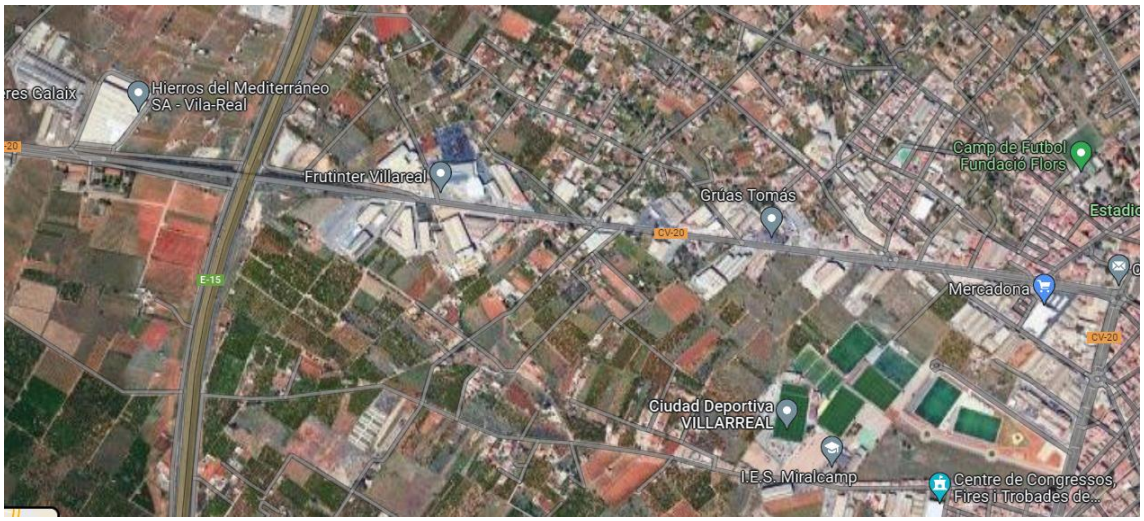


Ortofoto suelo vacante





Ortofoto suelo vacante





Ortofoto suelo vacante



En los apartados siguientes del vigente Plan General se justifican las 278,79 ha previeron entre suelo urbanizable programado y no programado para los usos productivos, industrial y terciario.

. 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 29 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 (m²t)
Sector 1	Primer Sedeny	Terciario	15,32	103.320
Sector 9	Torrehermosa	Industrial	12.754	89.278
Sector 5	Azagador	Industrial	10.9441	76.609
Sector 4	Capataces-2	Industrial	7.53	52.710
Sector 8	Autopista-2	Industrial	5.54	38.822

Segundo Cuatrienio:

Sector	Denominación	Uso	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m²t)
Sector 2	Autopista-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

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

Esta categoria de suelo se regula por el art. 11.2 de la L.S.. desarrollada por el 34 del R.P.

Se preven en Vila-real. las siguientes áreas:

Area	Denominación	Uso	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m²t)
Area 1	Madrigal	Residencial	131'40	262.800
Area 2	Onda	Industrial	72,38	506.660
Area 3	Circumvalación	Terciario	32,50	162.500
Area 4	Nacional-340	Terciario	9,09	45.450
Area 5	Ciudad Transporte	Terciario y aparcamiento	10,00	30.000
Area 6	Labataces Agricolas	Docente	9'48	14.220
Area 7	Cno Carretera	Industrial	66'20	463.400

Las caracteristicas de cada area. asi como los usos comparibles o alternativos y los prohibidos vienen suficientemente detallados en la normativa del presente Plan General. y fundamentalmente en las fichas correspondientes a cada una de las areas relacionadas con anterioridad. donde se especifican tambien las caracteristicas y superficie que han de reunir los terrenos para integrar el ambito de un Programa de Actuacion Urbanistica.

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

Memoria

FICHA URBANISTICA
****

SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO: 5.533,37 Ha.

CONCEPTO	S.U.	S.U.P.	S.U.N.P.	S.N.U.	TOTAL
1ª Residencia					
Centro Hist. (CHI)	8,60	---	---	---	8,60
Ensanche-1	34,33	---	---	---	34,33
Ensanche-2	173,24	---	---	---	173,24
Edif. Semiab. (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

2ª Residencial:					
Unif. 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
E. Capacit. Agricola	---	---	9,49	---	9,49
Subtotal	8.06	5,00	9,49	71,52	94,07

Suelo no urbanizable.

Protec. medio-ambiental	---	---	---	89,18	89,18
Proteccion agricola	---	---	---	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

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, INCLUYENDO AQUELLAS PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PERMITIR SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

Estos apartados ya han sido estudiados con anterioridad, en relación con la inundabilidad, mediante la construcción de un canal que desagurá en el rio Seco, y las medidas paisajísticas de protección para mitigar la afección sobre el dominio público hidráulico, así como la infraestructura verde y las medidas paisajísticas y de ordenación para impedir la conurbación con el polígono industrial.

10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y UNA DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN, INCLUIDAS LAS DIFICULTADES, COMO DEFICIENCIAS TÉCNICAS O FALTA DE CONOCIMIENTOS Y EXPERIENCIA QUE PUDIERAN HABERSE ENCONTRADO A LA HORA DE RECABAR LA INFORMACIÓN REQUERIDA.

10.1. ALTERNATIVA CERO.

Consistiría simplemente en no plantear ni desarrollar actuación alguna, lo cual es descartable por las razones de oportunidad y empresariales siguientes.

Las actividades de PORCELANOSA al este de la presente actuación la hacen inmejorable para los fines de crecimiento necesarios para la empresa que no cuenta en un entorno próximo con unos terrenos de similares características.

Los terrenos son en su práctica totalidad propiedad de PORCELANOSA, son necesarios para el mantenimiento de la competitividad de esta empresa puntera en el sector azulejero y constituyen un enclave entre las actuales instalaciones, el riu Sec y la N-340, cuya urbanización completará el modelo territorial industrial en este vértice sur del municipio.

Por ello, es evidente, que resulta inadecuado mantener la clasificación parcial de suelo no urbanizable para este ámbito, con un enclave urbano en su seno.

El objetivo de esta actuación no puede desarrollarse mediante los instrumentos de actuación sobre suelo no urbanizable (DIC o Plan Especial), dada la vocación urbana de los terrenos, que, si no se programasen, podría suponer en la practica la pérdida de competitividad de esta empresa puntera del sector, además de la pérdida de los numerosos puestos de trabajo reales a crear.

10.2. ALTERNATIVA DE AMBITO.

Lo indicado en el apartado anterior nos lleva a la segunda alternativa teórica posible, una ***"alternativa de ámbito"*** que propusiera un ámbito diferente, más reducido o en otro emplazamiento.

Esta alternativa tampoco se contempla, porque no podría satisfacer las necesidades de la empresa promotora y desaprovecharía las condiciones de oportunidad que los terrenos ofrecen por su colindancia con las actuales instalaciones y por ser en su gran parte propiedad de PORCELANOSA, lo que facilita enormemente la gestión.

Tampoco es recomendable desde el punto de vista territorial esta alternativa, pues como se ha dicho la parcela objeto de evaluación se inserta perfectamente en el modelo territorial del Plan General y además comprende un enclave de suelo urbano, actualmente aislado del conjunto ordenado.

10.3. ALTERNATIVA PROPUESTA.

La alternativa que denominamos ***"solución propuesta"*** se considera la única racional, viable y ajustada al problema real planteado.

Esta alternativa supone reconocer como premisa la condición urbana de este sector con un enclave urbano en su seno que se encuentra desgajado y desconectado de la zona urbana industrial colindante, lo que requiere renovar y completar la ordenación de este ámbito territorial rodeado de infraestructuras, mediante el correspondiente Plan Parcial (PP), que lo integre en el modelo territorial.

Esto posibilitará asimismo realizar la urbanización de este vacío urbano y mejorar las condiciones de conexión e integración del ámbito afectado, lo que elevará significativamente el nivel de calidad de la urbanización y su afección medioambiental.

Las ventajas de esta alternativa frente a las demás se pueden resumir en las siguientes consideraciones, entre otras:

Reconocimiento y respeto de la situación real existente, en un ámbito con clara vocación urbana, integrándolo en el modelo territorial.

Mejora significativa de las condiciones de conexión con la futura ronda suroeste y del actual Cami Cabeçol con vocación de transformarse en una importante vía de comunicación entre Vila-real y Alquerías.

Formalización de una ordenación, que incluye la equiparación de estándares dotacionales con el suelo urbanizable industrial mediante el establecimiento de una zona verde de una superficie equivalente al 10 % de la superficie computable, que mejora sustancialmente la actual fisionomía de este enclave urbano.

Mejora de la red secundaria y una ordenación coherente de la distribución de usos en el ámbito.

Mejora y culminación de la urbanización.

Mejora por tanto de la electrificación, saneamiento, agua potable y recogida de residuos.

Creación de empleo local.

Respecto del alcance de la alternativa que se propone como solución, ésta consiste en la ordenación completa (estructural y pormenorizada) del ámbito definido en los borradores de los documentos que se acompañan a la presente DIE, incluyendo además la programación del ámbito, es decir su previsión no sólo de ordenación material sino de desarrollo real y efectivo.

La solución propuesta se basa de la siguiente distinción entre parámetros de ordenación estructural y pormenorizada.

No se han planteado dificultades, deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia a la hora de recabar la información requerida, sino por el contrario el Ayuntamiento de Vila-real se ha mostrado desde el primer momento favorable a la actuación.

En este sentido debe indicarse que las consultas previas realizadas fueron las siguientes.

Servicios técnicos del Ayuntamiento de Vila-real.

Por parte de los servicios técnicos se nos facilitó toda la información necesaria y se nos indicó que se iba a iniciar la redacción del proyecto de la Ronda Suroeste, documento participado por el Ayuntamiento, Carreteras del Estado y Carreteras de la Generalitat Valenciana, con el objeto de relanzar definitivamente la ejecución de la mencionada Ronda.

En lo referente a la existencia de dos líneas de alta tensión en la parte norte del sector que aparecen en el Plan General Preliminar de 2011 como a desmontar y la aparición de otras dos líneas de alta tensión en proyecto en sentido oeste-este que atraviesan el sector casi por su parte central, haciéndolo inviable por la servidumbre que ello produciría, se nos remitió a la delegación en Valencia de REE, reconociendo que la previsión de estas infraestructuras deben obedecer a las tremendas espectativas de crecimiento en el municipio, donde, entre otras actuaciones se preveía la ciudad del transporte y la ciudad del azulejo, así como en municipios colindantes como Burriana, donde se

proyectaban enormes sectores residenciales, crecimientos que iban a producir una desmesurada demanda de suministro eléctrico.

En concreto en este documento aparecían las dos líneas existentes en el lado norte del sector L/DC 220 Kv La Plana-Betxí (e) a desmontar y L/DC 132 Kv La Plana-Vila-real (e) a desmontar y las otras dos en proyecto descritas que atraviesan el sector en sentido este-oeste por su parte central, L/SC 220 Kv LAAT (p) y 2L/DC 132-220 Kv/ Desvío LAAT (p).

En lo que respecta a la existencia de dos cauces que afectan al sector, que aparecen grafiados en el PATRICOVA y que son el Barranc dels Albarzers que lo atraviesa por el lado este, superando incluso la carretera nacional N 340, superponiéndose con el suelo urbano consolidado y clasificado desde 1994 por el planeamiento vigente; y el Barranc de Ratils que discurre más al oeste y que parece terminar en el propio sector según la cartografía del PATRICOVA, se comprueba que el trazado de dichos barrancos es totalmente irreal, no apareciendo ni en el plan general de 1994 ni en el Plan General Preliminar de 2011 y que la situación actual de los terrenos es de una explanada en la que no aparece el más mínimo vestigio de cauce alguno.

Por parte de los servicios técnicos se nos facilitó el Plan Director de la Red General de evacuación de aguas pluviales de Vila-real, de 2004, redactado por la propia Generalitat Valenciana, donde se aportan soluciones externas al sector que en nada le afectan.

Lo cierto es que el agua pluvial discurre, aguas arriba, de forma laminada por los campos de cultivo existentes y llega laminada al Camí Cabeçol, que delimita el sector en su parte norte, inundandose este camino en contadas ocasiones cuando hay grandes precipitaciones.

El comportamiento real de las aguas es que llegan hasta la cuneta de la carretera y por gravedad vierten en el Río Seco.

Se plantea la necesidad, como no puede ser de otra forma, de realizar consultas con la Confederación Hidrográfica del Júcar y con los técnicos de servicios centrales de la CAMACCDR.

Demarcación de carreteras del Estado de Castellón.

La competencia de este organismo sobre la CN 340 obliga al informe del presente DIE.

El técnico responsable nos planteó una serie de condiciones para la actuación y en relación con el cruce de la ronda suroeste y la CN 340, nos remitió a los servicios de carreteras de la Comunidad Autónoma, entidad responsable de redactar el proyecto, realizar dicha ronda y solucionar el citado cruce de forma consensuada con el Estado y el Ayuntamiento.

Carreteras de la Generalitat.

Nos reunimos con los técnicos competentes en carreteras de la CVOPVT,que nos indicaron que el proyecto de ronda suroeste se iba a licitar en breve y que incluiría el cruce entre dicha ronda y la CN 340.

Los funcionarios responsables se mostraron resueltamente partidarios de que dicho cruce debe realizarse en superficie, mediante una gran rotonda, dado el carácter cuasi urbano de la CN 340 en este tramo.

En cuanto a la prolongación de la carretera de Betxí, denominada CV 222, que se grafía en el Plan General Preliminar, se nos dijo que esta carretera no se va a realizar y que probablemente se diseñó, en su día, para dar servicio a la estación intermodal, hoy en un emplazamiento distinto.

Se quedó pendiente la entrega en formato dibujo de la rotonda en la CN 340 y la respuesta definitiva sobre la CV 222, información que a fecha de hoy estamos a la espera de obtener, pero que ha servido de base para la realización de la presente propuesta de ordenación.

Red Eléctrica Española REE.

En el plan general vigente de 1994 ya aparece grafiada la línea de alta tensión que discurre por el norte del sector y que presenta una afección sobre el sector que se pretende utilizar como zona verde.

Como ya se ha dicho el Plan General Preliminar de 2011 grafía dos líneas de alta tensión en la parte norte del sector que aparecen como a desmontar que se corresponden con la línea aérea existente ya grafiada en 1994 y otras dos líneas de alta tensión, en proyecto, en sentido oeste-este que atraviesan el sector casi por su parte central, haciendo inviable su desarrollo.

Se reconoce por los técnicos que la previsión de estas nuevas infraestructuras deben obedecer a las tremendas espectativas de crecimiento en el municipio, donde, entre otras actuaciones se preveía la ciudad del transporte y la ciudad del azulejo, así como en municipios colindantes como Burriana, donde se proyectaban enormes sectores residenciales, crecimientos que iban a producir una desmesurada demanda de suministro eléctrico.

En concreto las dos líneas existentes en el lado norte del sector son la L/DC 220 Kv La Plana-Betxí (e) y la L/DC 132 Kv La Plana-Vila-real (e), ambas a desmontar según según el Plan General Preliminar de 2011.

Las otras dos, en proyecto, que atraviesan el sector en sentido este-oeste, por su parte central, son las L/SC 220 Kv LAAT (p) y 2L/DC 132-220 Kv/ Desvío LAAT (p).

Por parte de los responsables de REE se nos indicó que las líneas a desmontar que aparecen en el Plan General Preliminar de 2011 en realidad no van a ser desmontadas ni existe previsión de ello y en cuanto a las dos líneas proyectadas solo se tiene prevista la realización de una, cuyo proyecto ya está aprobado, que es la LE A 220 Kv (DC), LE (DC) desde ST Assegador (Vila-real sur) hasta apoyo AP.44 de la LALE existente para la conexión con ST Betxí y ST Rambleta.

En resumen, solo se tiene prevista, por REE, en lo que afecta al sector, la ejecución de una línea aérea de 220 Kv, que discurre pegada al cauce del Río Seco, como se aprecia en los planos, desde la proyectada Subestación ST Assegador al este de la carretera CN 340, hasta el apoyo AP.44 de la línea existente al norte del sector, que como ya se ha dicho no se va a desmontar.

Se quedó pendiente la entrega en pdf del trazado definitivo de esta línea y sus afecciones sobre el sector, entrega que se llevó a efecto recientemente.

Como ya se ha dicho la planimetría facilitada presenta un trazado totalmente distinto al grafiado en el Plan General Preliminar de 2011, mucho más al sur, muy próximo al Rio Seco, lo que disipa los problemas que el trazado de dicho plan presentaba. la actuación.

Consulta con el órgano sustantivo, los Servicios Centrales de Urbanismo de la CVOPVT en Valencia.

Se nos indicó por parte de los funcionarios responsables de este organismo que no existía impedimento, en principio, para el desarrollo planteado, sin perjuicio del informe vinculante del órgano ambiental de la CAMACCDR, y la necesidad de su presentación en los servicios territoriales de Castellón para su posterior remisión a los servicios centrales.

Consulta con Servicios Territoriales de Urbanismo de laCVOPVT en Castellón.

Se nos indicó por parte del funcionario responsable que no veía impedimento, en principio, para el desarrollo planteado, tratándose de un acto cuasi reglado, coincidiendo con el que suscribe en que se trata de un procedimiento simplificado, sin perjuicio de que el órgano sustantivo y ambiental establezcan lo contrario.

Insistió en la necesidad de presentar el documento de inicio cuanto antes pues todas las gestiones realizadas no se plasmarán por escrito hasta tanto se vean abocados a emitirlo los distintos organismos afectados.

Consulta con la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Se consultó con el funcionario responsable que forma parte de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica que planteó como solución la previsión de un pequeño cauce a cielo abierto al norte del Camí Cabeçol que discurra por gravedad hasta el Río, sin que por su parte exista impedimento alguno para dicho vertido, ya que en la actualidad se está realizando por la cuneta de la carretera.

Se sugiere la posible integración de dicho cauce en la zona verde con una escollera de piedra y sendas a ambos lados y que las aguas atraviesen mediante ojos el citado Camí Cabeçol.

Debido a la colindancia del sector con el Rio Seco el informe de este organismodel Estado, que como se ha dicho no ve, en principio, impedimento para el desarrollo es fundamental.

Consulta con el órgano ambiental, los Servicios Centrales de Medio Ambiente de la CAMACCDR en Valencia.

Previamente a la consulta se estudiaron el PATRICOVA y el estudio hidrológico realizado por VIELCA, comprobándose como ya se ha dicho, que el sector está afectado por dos barrancos según PATRICOVA, el barranco de Ratilspor el lado oeste, cuyo trazado finaliza en el mismo y el Barranc dels Albarzers por el este que se superpone con el suelo urbano incluido en el sector, y que atraviesa el sector y la propia carretera CN 340, todo ello según la cartografía del PATRICOVA.

El trazado de dichos barrancos no se ajusta a la realidad física de los terrenos, y además no aparecen ni en el plan general de 1994 ni en el Plan General Preliminar de 2011, ya que la situación actual de los terrenos es de una gran explanada en la que no aparece el más mínimo vestigio de cauce alguno.

Por otro lado por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Vila-real se nos facilitó el Plan Director de la Red General de evacuación de aguas pluviales de Vila-real, de 2004, redactado por la propia Generalitat Valenciana, donde se aportan soluciones externas al sector que en nada afectan al sector.

Lo cierto es que el agua pluvial discurre, aguas arriba, de forma laminada por los campos de cultivo existentes y llega laminada al Camí Cabeçol, que como se ha dicho delimita el sector en su parte norte, inundándose cuando hay grandes precipitaciones.

El comportamiento real de las aguas pluviales es que se absorven por escorrentía en los campos aguas arriba y las pocas que llegan al sector que nos ocupa discurren hasta la cuneta de la carretera y por gravedad vierten en el Río Seco.

El riesgo salvo una pequeña zona colindante con el Río Seco es bajo, nivel 6.

Debido a esta situación fáctica se encargóel estudio previo de inundabilidad que se acompaña,que propone la solución técnica a esta cuestión y que cuenta con informe favorable de los técnicos de PATRICOVA.

Consultas con los representantes de la Corporación Municipal.

Se le expusieron, en primera instancia al Sr alcalde las intenciones de Urban Incentives, S.L., de desarrollar este sector por motivos empresariales que requieren la construcción de una nave con gran desarrollo longitudinal que permita la instalación de nuevas tecnologías que permitan a PORCELANOSA, empresa puntera del azulejo, el mantenimiento de su competitividad dentro del sector.

El Sr. Alcalde manifestó su total apoyo a la iniciativa empresarial, prestando todo el apoyo que desde el Ayuntamiento de Vila-real se pueda dar a la misma.

Posteriormente se e le expusieron al Sr Concejal de Urbanismo las intenciones de Urban Incentives, S.L., de desarrollar los terrenos por motivos empresariales ya expuestos al Sr. Alcalde, manifestando este también su total colaboración, para permitir las ampliaciones de PORCELANOSA.

El Sr Concejal aportó su conocimiento sobre la inminente contratación del proyecto de Ronda Suroeste, prestando su colaboración para coordinar dicha redacción con la viabilidad del desarrollo del plan que nos ocupa.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 56 DE ESTA LEY.

De conformidad con el artículo 56 de la LOTUP el Ayuntamiento de Vila-real, como órgano promotor, deberá poner a disposición del público, administraciones públicas afectadas y órgano ambiental y territorial, una copia del plan una vez aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.

El Ayuntamiento, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él.

Con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica con una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan.

En este sentido es de resaltar el programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de *ponerlas en práctica, incluido en el EIP.*

Todas las medidas de integración paisajística adoptadas serán realizadas durante la urbanización del sector, cuyo plazo de ejecución se estima en un año a partir de la firma del acta de replanteo.

La valoración económica de la ejecución material de estas medidas se incluye parcialmente en el proyecto de urbanización, salvo en la parte que se refiere a condiciones de la edificación que formará parte de los proyectos de edificación.

El horizonte temporal de las medidas de la edificación depende da la dinámica económica del sector, siendo responsables de la adopción de las medidas descritas los promotores particulares y el responsable de velar por su ejecución el Ayuntamiento de Vila-real.

No se podrán promover modificaciones del plan parcial sin el cumplimiento del citado requisito.

12. RESUMEN DE CARÁCTER NO TÉCNICO DE LA INFORMACIÓN FACILITADA EN VIRTUD DE LOS EPÍGRAFES PRECEDENTES.

Para el conocimiento del complicado proceso de evaluación ambiental debe conocerse por el público en general que el punto en el que nos encontramos es el de la presentación del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) y del Plan Parcial (PP) que le acompaña.

Para alcanzar esta fase de tramitación la mercantil propietaria de la mayoría de los terrenos, URBAN INCENTIVES, aportó un documento de inicio o borrador que el órgano promotor, Ayuntamiento, admitió a trámite y remitió al órgano ambiental, Conselleria de Medio Ambiente, para que lo tramitase.

La Conselleria remitió el documento de inicio a los organismos públicos afectados que emitieron sus informes, que figuran en el presente documento.

En virtud de dichos informes y de las condiciones que la propia Conselleria establece se emitió el Documento de Alcance (DA).

En dicho DA se establecen una serie de condiciones ambientales que resumidamente consisten en la solución a la inundabilidad de los terrenos, la protección del cauce público del riu Sec y sus zonas de dominio público hidraulico, la protección paisajística de dicho cauce y la adopción de medidas paisajísticas que eviten la conurbación con el polígono industrial colindante, al sur del cauce, en el municipio de Alqueries.

Por último, se exige que se demuestre que la propuesta cumpla las condiciones de crecimiento máximo establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Todos estos puntos están debidamente evaluados en los apartados anteriores, justificando su cumplimiento.

Una vez aprobado, en su caso, el PP por la Generalitat, la tramitación pasará a ser municipal, aprobándose el Programa de Actuación Integrada (PAI), el Proyecto de Urbanización y la Reparcelación.

Vila-real junio 2022.
Fdo. José H. Garrido Pérez
Arquitecto col. COACV 02978

Firmado digitalmente por:
JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
- NIF:19829748E
Fecha y hora: 11.06.2022
13:33:56