
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496, ÁREA DE
REPARTO 3 – UFA-1. VIVIENDA EN HILERA. VILA-REAL
(CASTELLÓN).**

Técnico redactor:

Luis Sanmiguel Gómez, Arquitecto Col. nº 10.913 del COACV (Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana).

Promotor:

CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS S.L.

Julio de 2025

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1 MEMORIA	2
1.1 INTRODUCCIÓN	2
1.1.1 Objeto.	2
1.1.2 Promotor.	2
1.2 MEMORIA INFORMATIVA	2
1.2.1 Planeamiento general vigente.	2
1.2.2 Estado actual de la parcela.	4
1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.	6
1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle.	6
1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción.	6
1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta.....	7
1.3.3.1 Modificación de la ordenación.	7
1.3.3.2 Alineaciones.	8
1.3.3.3 Rasantes.....	8
1.3.3.4 Volúmenes.....	8
1.3.3.5 Cuadro general resultante de la ordenación.	8
1.3.3.6 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general.	9
1.3.3.7 Programación y gestión.	9
1.3.3.8 Justificación y cumplimiento.....	9
1.3.3.10 Cuadro comparativo.	10
1.4 RESUMEN EJECUTIVO	11
2 ANEXOS	12
2.1 NOTA SIMPLE REGISTRAL.....	12
3 PLANOS	13

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Objeto.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar la modificación de las alienaciones en cuanto a la disposición de los patios en fachada a calle se refiere de la parcela situada en las Calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho de las nuevas parcelas. Con este objetivo se propone reajustar las alineaciones y volúmenes de las parcelas 1 y 2 del suelo urbano consolidado, incluida en la Manzana 496 del área de reparto 3 del Plan General de Vila-Real (Castellón) a los efectos de ajustar el retranqueo obligatorio de la fachada a las Calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho a lo señalado en las ordenanzas generales del Plan General.

El ámbito afectado por este Estudio de Detalle se corresponde con las actuales parcelas de la manzana 496 según definición del vigente Plan General aprobado en febrero de 1993. Corresponden también con las parcelas catastrales las referencias 7642802YK4274S0001FP, 7642801YK4274S0001TP y 7642803YK4274S0001MP.

1.1.2 Promotor.

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS S.L. en calidad de propietaria de una gran parte de la parcela de la manzana afectada por este Estudio de Detalle. Tiene CIF B-12.401.428 y domicilio a efecto de notificaciones en la Avenida del Transporte nº 6 de la localidad de Burriana (Castellón); D. Enrique Canós Ballester, con NIF nº 29017105-Y, en su calidad de apoderado actúa en representación de la sociedad.

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

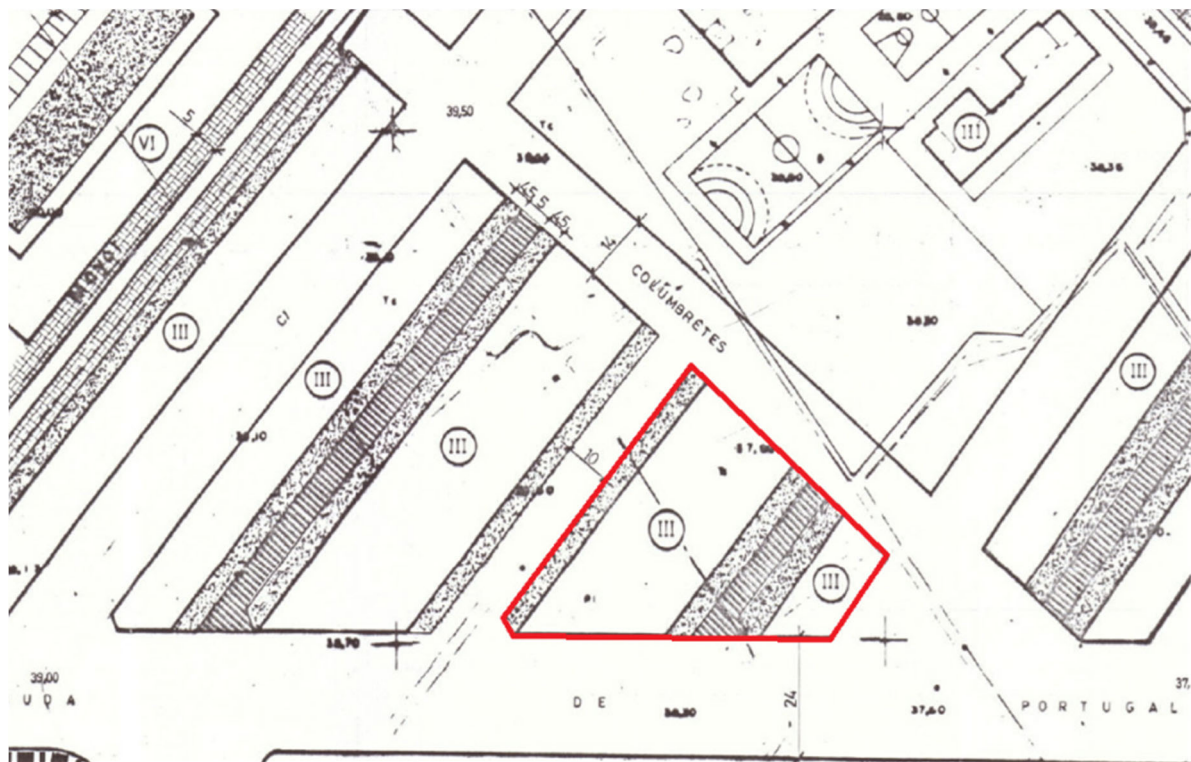
1.2.1 Planeamiento general vigente.

El planeamiento general vigente en Vila-Real es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana (resolución publicada de febrero de 1993).

Los estudios de detalle vienen regulados, por una parte, en el planeamiento vigente en el municipio de Vila-Real, que es el PGMOU en sus artículos 37 (régimen general) y 233 (régimen de la subzona UFA-1).

El PGOU clasifica la manzana afectada por este Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado de uso residencial, calificado como UFA-1, vivienda unifamiliar en hilera, Manzana 496, indicando para ella:

Manzana	Edificabilidad m2	Tipología	Altura
1	2.226,90	UFA-1	III



El uso global de la parcela es el de residencial, calificado como UFA-1 para viviendas unifamiliares en hilera de planta baja y dos alturas.

Señala para los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado regulados en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, que: “Las alineaciones grafiadas en el plano nº 4 se consideran vinculantes, permitiéndose sobrepasarlas únicamente con vuelos autorizados que recaigan sobre espacio libre privado salvo que se redacte un estudio de detalle con las condiciones del artículo 233”. Dentro de sus determinaciones incluye:

Parcela.

Superficie 2.226,90 m²

Edificabilidad 4.253,37 m²

Altura B+II

Usos Residencial

La alineación establece un retranqueo mínimo a fachada de 4,50 m para la alineación a las calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho y la alineación sin retranqueos con la calle Serra d'Irta.

1.2.2 Estado actual de la parcela.

La parcela se encuentra edificada conforme al Plan General no existiendo actualmente nada en su interior.



Corresponden como hemos dicho con las parcelas catastrales 7642802YK4274S0001FP, 7642801YK4274S0001TP y 7642803YK4274S0001MP.



Una de las parcelas (parcela 1) que es la que nos atañe es propiedad de la sociedad CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANOS, S.L. la descripción de las parcelas es la siguiente:

PARCELA 1: Referencia catastral: 7642802YK4274S0001FP.

Localización: CALLE SERRA D'IRTA nº 42, VILA-REAL (CASTELLÓN)

Superficie catastral: 1.455,00 m2

Se corresponde con la finca 74458 del Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-Real. La certificación registral se ha adjuntado al expediente.

PARCELA 2: Referencia catastral: 7642801YK4274S0001TP.

Localización: AVENIDA PORTUGAL nº 151, VILA-REAL (CASTELLÓN)

Superficie catastral: 198,00 m2

Se corresponde con la finca 69858 del Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-Real. La certificación registral se ha adjuntado al expediente.

PARCELA 3: Referencia catastral: 7642803YK4274S0001MP.

Localización: CALLE SERRA D'IRTA nº 48, VILA-REAL (CASTELLÓN)

Superficie catastral: 626,00 m2

Se corresponde con la finca 74464 del Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-Real. La certificación registral se ha adjuntado al expediente.

El estudio de detalle no modifica la configuración de esta parcela.

1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle.

El presente proyecto, como ya se ha comentado, tiene como objetivo posibilitar la alineación de las parcelas 1 y 2 (o futuras subparcelas) a la línea de calle para conseguir mayor espacio libre en la parte interior de la misma sin tener que aumentar la volumetría de la parcela, por lo que se necesita del reajuste de las alineaciones interiores de la parcela. La parcela 3 mantiene la alineación propuesta en el Plan.

1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción.

La iniciativa corresponde a la sociedad CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANOS, SL como propietaria de una de las parcelas, la de mayor dimensión.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las alineaciones interiores y, por tanto, reordenar los volúmenes de las futuras viviendas a edificar.

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no supone aumento del porcentaje del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan; tampoco incrementa la densidad de viviendas establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Resumen ejecutivo.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.

1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta.

1.3.3.1 Modificación de la ordenación.

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste en las alineaciones de la parcela existente en las Calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho sin que conlleve incremento de la superficie edificable.

La mejor organización del espacio interior de las futuras viviendas dándoles un espacio interior de alrededor de 5,00 metros de profundidad para los patios es la que promueve dicho estudio de detalle de la parcela existente.

Planteamos alienar las viviendas a la línea límite con la calle eliminado el espacio libre previo de 4,50 metros de las mismas para poder dárselo al interior de las parcelas futuras y conseguir un mayor espacio libre exterior (unos 5,00 metros libres). Este espacio permitiría el desarrollo de zonas de esparcimiento más amplias para las viviendas, piscinas, barbacoas, etc.

Otro de los objetivos es no aumentar la superficie total ocupable por la edificación respecto de los 2.226,90 m² señalados actualmente.

1.3.3.2 Alineaciones.

Se modifica por tanto la alineación interior de las parcelas 1 y 2 en las Calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho para enrasar con la línea que delimita con las calles quedando un espacio interior de 10,00 metros de anchura.

1.3.3.3 Rasantes.

No se modifican las rasantes de la parcela definidas en el Estudio de Detalle.

1.3.3.4 Volúmenes.

Como resultado de las alineaciones máximas interiores se delimita una nueva área de movimiento de la edificación con una superficie igual a la anteriormente definida en el Plan General de 2.226,90 m².

La superficie máxima edificable se mantiene en los 4.253,37 m² indicados en el Modificado del Estudio de Detalle y en el Plan General.

Tendremos en cuenta el vial interior ya construido en la actualidad que resta una superficie de 180,57 m² al total de la manzana.

1.3.3.5 Cuadro general existente según el PGMOU.

Superficie	2.226,90 m ²
Edificabilidad subjetiva	2.226,90 m ² x 1,91 = 4.253,37 m ²
Edificabilidad objetiva	(Manzana – vial – espacios libres) x 3 alturas (2.226,90 m ² – 180,57 – 599,35) x 3 = 4.340,94 m ²
Altura	B+II
Usos	Residencial.
Tipología	Vivienda en hilera.

1.3.3.6 Cuadro general resultante de la ordenación.

Superficie	2.226,90 m ²
Edificabilidad subjetiva	2.226,90 m ² x 1,91 = 4.253,37 m ²
Edificabilidad objetiva	(Manzana – vial – espacios libres) x 3 alturas (2.226,90 m ² – 180,57 – 661,15) x 3 = 4.155,54 m ²
Altura	B+II
Usos	Residencial.
Tipología	Vivienda en hilera.

1.3.3.7 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación de Vila-Real, especialmente las indicadas en los artículos 231 y 232 de sus Normas Urbanísticas:

- No se reducen las anchuras de viales, ni las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.
- En ningún caso origina aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado del reajuste realizado.
- No supone aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificados, ni altera el uso de la parcela.
- No se disminuye la superficie mínima edificable de 90,00 m². Tampoco se disminuye la fachada mínima que es de 6,00 metros.
- No se modifica la altura máxima edificable de 10,00 m que equivale a planta baja + dos.
- Redistribuye la entera edificabilidad asignada.
- No modifica la tipología de la edificación exigida.
- En todo caso se mantienen las determinaciones generales del planeamiento.

1.3.3.8 Programación y gestión.

La sociedad promotora es la titular de gran parte de la parcela y tiene programado el inicio de las obras de ejecución en un corto espacio de tiempo una vez concedida la preceptiva licencia de obras. En este sentido no propone plazo exacto para solicitar licencia de obras ya que se pretende realizar una reparcelación e ir construyendo a demanda en cada una de las parcelas. No hay que ejecutar ninguna obra de urbanización.

1.3.3.9 Justificación del contenido documental de la Modificación

El presente proyecto incorpora los siguientes documentos:

a) Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación:

- Justificación expresa de que no es necesario incorporar un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del proyecto, así como que no genera impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.
- Dado que afecta a una única parcela de titularidad privada, se considera que el único afectado es el propio promotor de la misma.

b) Normas urbanísticas, no son objeto de un Estudio de Detalle.

c) Planos de información urbanística (planeamiento vigente) y planos de ordenación en los que se recoge la ordenación pormenorizada resultante de la propuesta.

1.3.3.10 Justificación y cumplimiento

1.3.3.9.1. El Artículo 41 de la TRLOTUP nos indica:

Artículo 41. Estudio de detalle.

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

En relación con la necesidad de realizar una evaluación ambiental y territorial estratégica, de acuerdo con el punto 4 del artículo 46 de la TRLOTUP, los Estudio de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Artículo 46. Planes que están sujetos a la evaluación ambiental y territorial estratégica.

- 4. Los programas de actuación regulados en el libro II e este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planteamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.*

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

1.3.3.9.2. Análisis de integración en el paisaje urbano.

Actualmente la parcela inicial está ubicada en suelo urbano dando frente a las calles Emilia Pardo Bazán, Joan Perucho, Serra d'Irta y a la Avenida Portugal.

La urbanización de la zona está totalmente finalizada y la consolidación edificatoria se estima en un 50% aproximadamente.

La modificación prevista al no actuar sobre el resto de la zona no produce ninguna incidencia en ella.

Por otra parte, estando la parcela dentro de una área urbana y urbanizada y al no producirse ninguna alteración de las cotas de la calle, no genera ningún impacto sobre la vegetación y los hábitats de la zona.

Tampoco se encuentra en ningún espacio natural, por lo que no afecta a ninguno, y al estar ya en suelo urbano no contrasta con su entorno, no alterando la composición del paisaje desde ningún punto de observación.

1.3.3.9.3. Justificación del cumplimiento del Artículo 13 del TRLOTUP sobre cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

El estudio de Detalle no incluye ninguna novedad reguladora, ni condicionamiento urbanístico que vaya a tener repercusión sobre las personas o incidencia en la contribución del principio de igualdad, ni tampoco se contempla ningún objetivo sobre las políticas de igualdad de oportunidades; todo ello en relación con el Anexo XII del citado TRLOTUP, en el que se contemplan los Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, que exceden del ámbito del presente Estudio de Detalle, por su escasa entidad.

1.3.3.9.4. Justificación del cumplimiento del Artículo 22 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, puntos 4 y 5, sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Al respecto, cabe señalar que de acuerdo con el artículo 7 de la citada Ley 7/2015, no nos encontramos en el caso de “actuaciones de transformación urbanística” ni “actuaciones edificatorias” ya que no constituyen obras de nueva urbanización, ni tiene por objeto reformar o renovar la urbanización de una nueva edificación, ni de rehabilitación edificatoria, etc. Por ello, *no se requiere incluir un informe de sostenibilidad económica*.

En cuanto a la exigencia de una memoria que asegure su viabilidad económica debe señalarse que la ordenación del Estudio de Detalle no conlleva gasto alguno para el Ayuntamiento, ni mayor coste de la edificación prevista, por no modificarse la edificabilidad.

1.3.3.11 Cuadro comparativo.

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General:

	Actuales	Estudio de Detalle
- Altura máxima	Planta baja +2	No se modifica
- Ocupación máxima	No se modifica	No se modifica
- Edificabilidad máxima	4.253,37 m ²	No se supera

Vila-Real, julio de 2025

Fdo. Luis Sanmiguel Gómez, arquitecto col. nº 10.913 COACV

1.4 **RESUMEN EJECUTIVO.**

- Objetivo:

Posibilitar la alineación de las futuras viviendas de la parcela a la línea de las Calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho para conseguir mayores dimensiones de patios interiores en las viviendas.

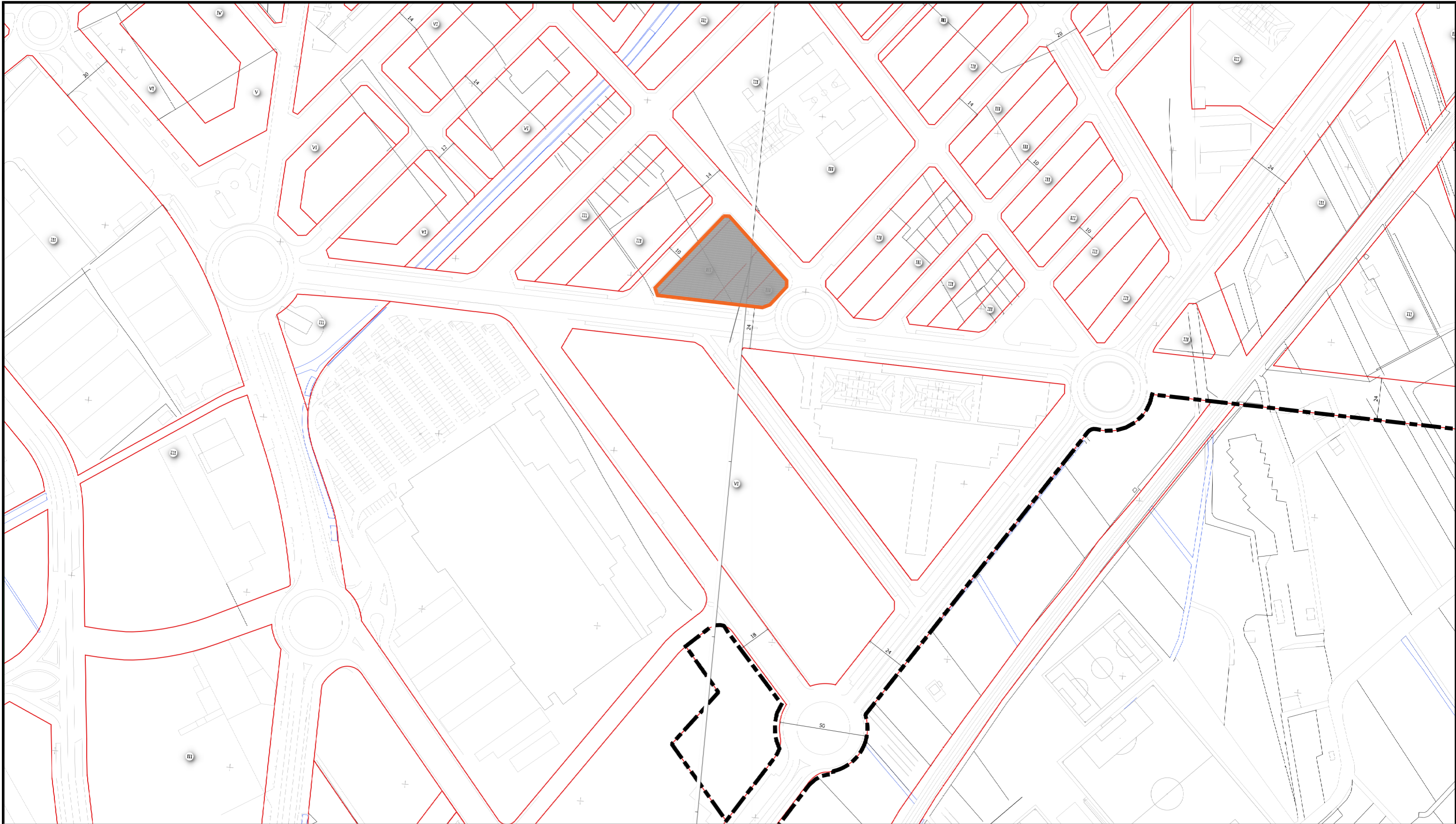
- Ámbito del Estudio de Detalle:

Manzana 496 – Área de Reparto 3, según definición del propio Plan General.

- Finalidad.

Modificar la alineación exterior para conseguir un espacio interior de parcela de 5,00 metros por vivienda que amplía y unifica el espacio libre de cada vivienda y facilita la construcción de una pequeña piscina para cada una de ellas que lo solicite, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • Superficie | 2.226,90 m ² |
| • Edificabilidad subjetiva | 4.253,37 m ² |
| • Edificabilidad objetiva | 4.155,54 m ² |
| • Altura | B+II |
| • Usos | Residencial |
| • Tipología | Vivienda en hilera |



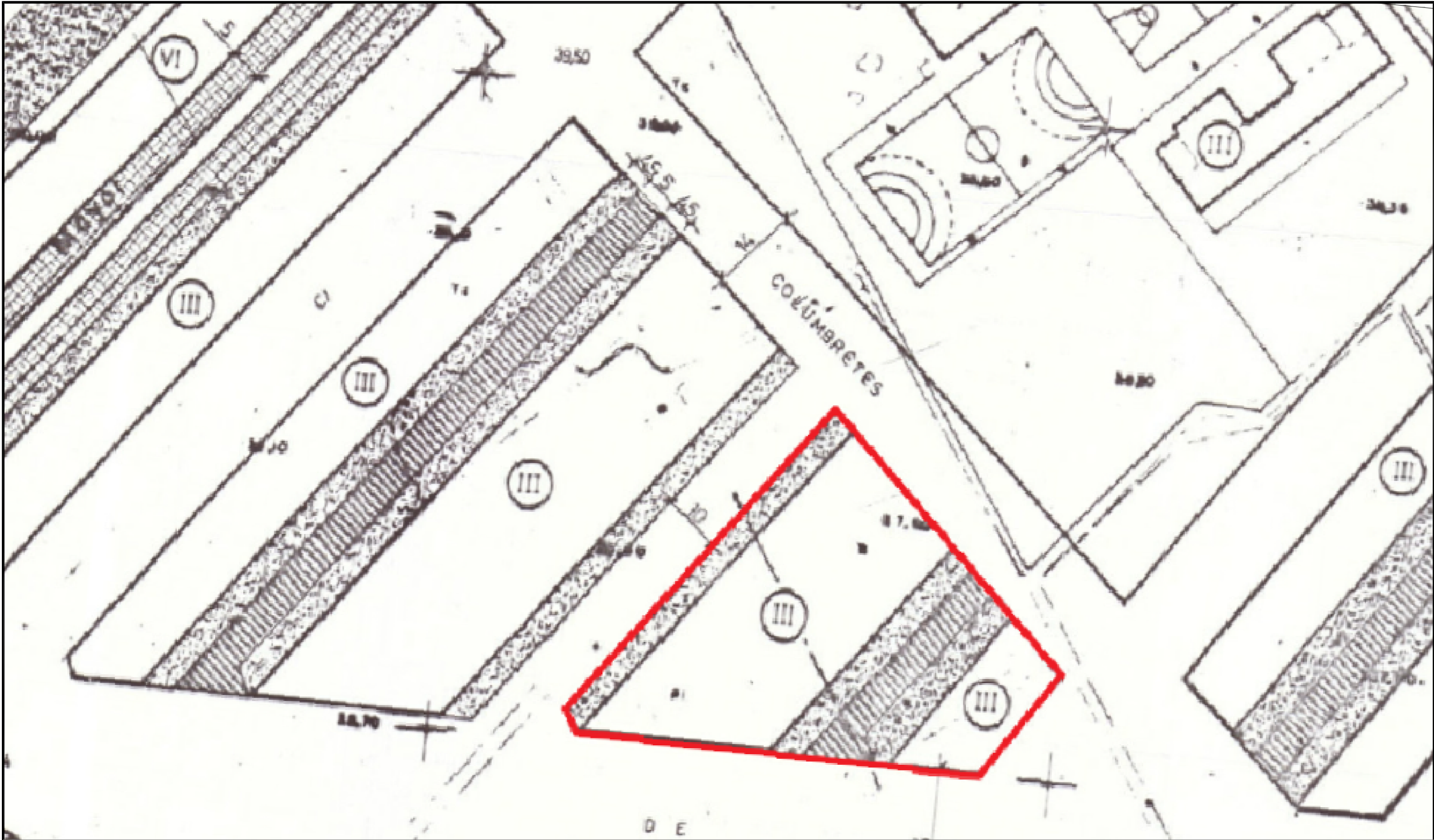
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496 - A.R. 3
C/ EMILIA PARDO BAZÁN, C/ SERRA D'IRTA Y C/ JOAN PERUCHO
VILA-REAL (CASTELLÓN)

CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS, S.L. PROMOTOR

LUISANMIGUELESTUDIODEARQUITECTURA
JULIO 2025

EMPLAZAMIENTO

ESCALA



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496 - A.R. 3
C/ EMILIA PARDO BAZÁN, C/ SERRA D'IRTA Y C/ JOAN PERUCHO
VILA-REAL (CASTELLÓN)

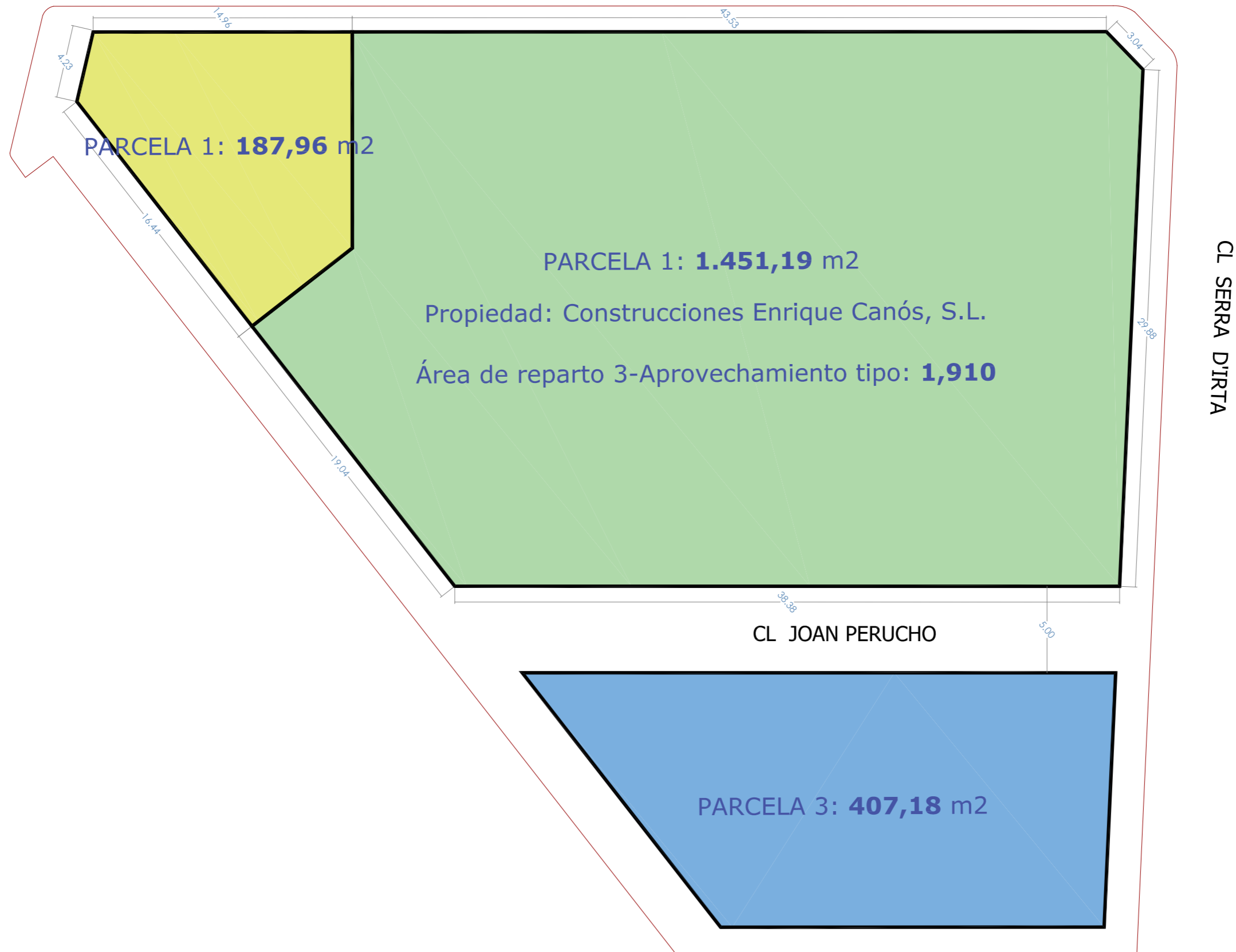
CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS, S.L. PROMOTOR

LUISANMIGUEL ESTUDIO DE ARQUITECTURA
JULIO 2025

EMPLAZAMIENTO

ESCALA

-



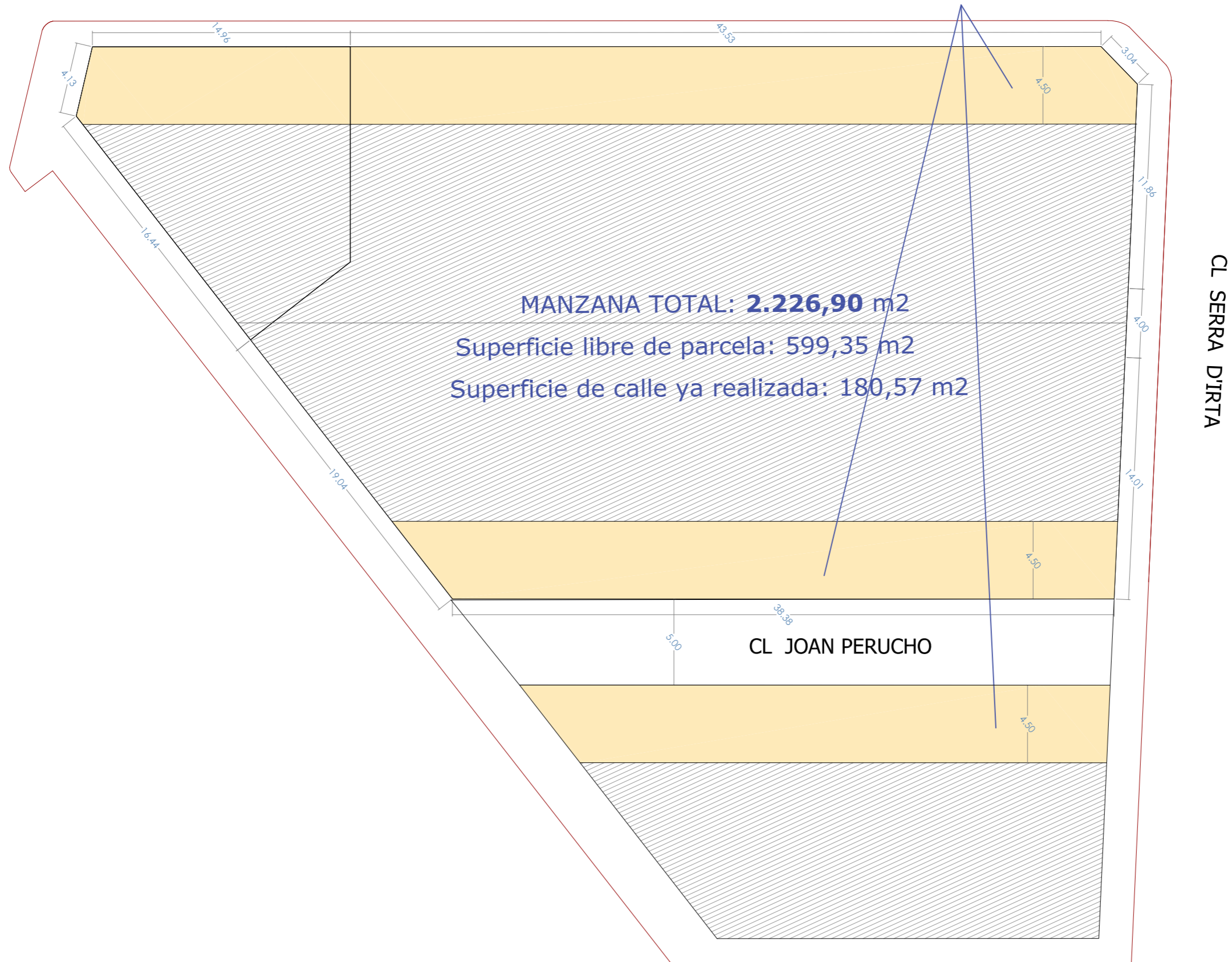
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496 - A.R. 3
C/ EMILIA PARDO BAZÁN, C/ SERRA D'IRTA Y C/ JOAN PERUCHO
VILA-REAL (CASTELLÓN)

CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS, S.L. PROMOTOR

LUISANMIGUELESTUDIODEARQUITECTURA
JULIO 2025

CL EMILIA PARDO BAZAN

ALINEACIÓN ACTUAL EN PGMOU



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496 - A.R. 3
C/ EMILIA PARDO BAZÁN, C/ SERRA D'IRTA Y C/ JOAN PERUCHO
VILA-REAL (CASTELLÓN)

CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS, S.L.PROMOTOR

LUISANMIGUELESTUDIODEARQUITECTURA
JULIO 2025

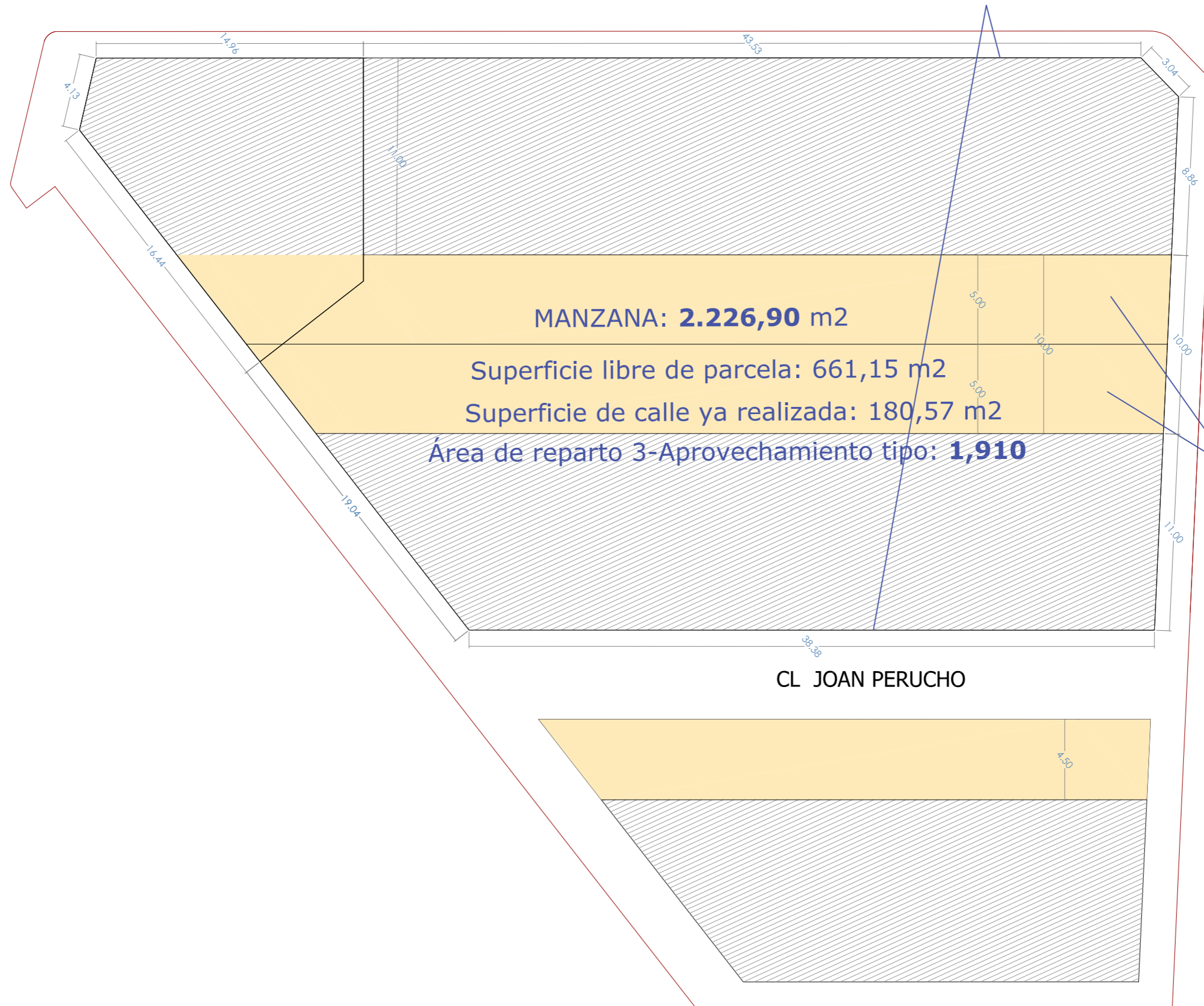
ALINEACIONES ACTUALES

ESCALA
1/250

04

CL EMILIA PARDO BAZAN

ALINEACIÓN PROPUESTA



CL SERRA D'IRTA
PATIOS INTERIORES
PROPUESTOS

CL JOAN PERUCHO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496 - A.R. 3
C/ EMILIA PARDO BAZÁN, C/ SERRA D'IRTA Y C/ JOAN PERUCHO
 VILA-REAL (CASTELLÓN)

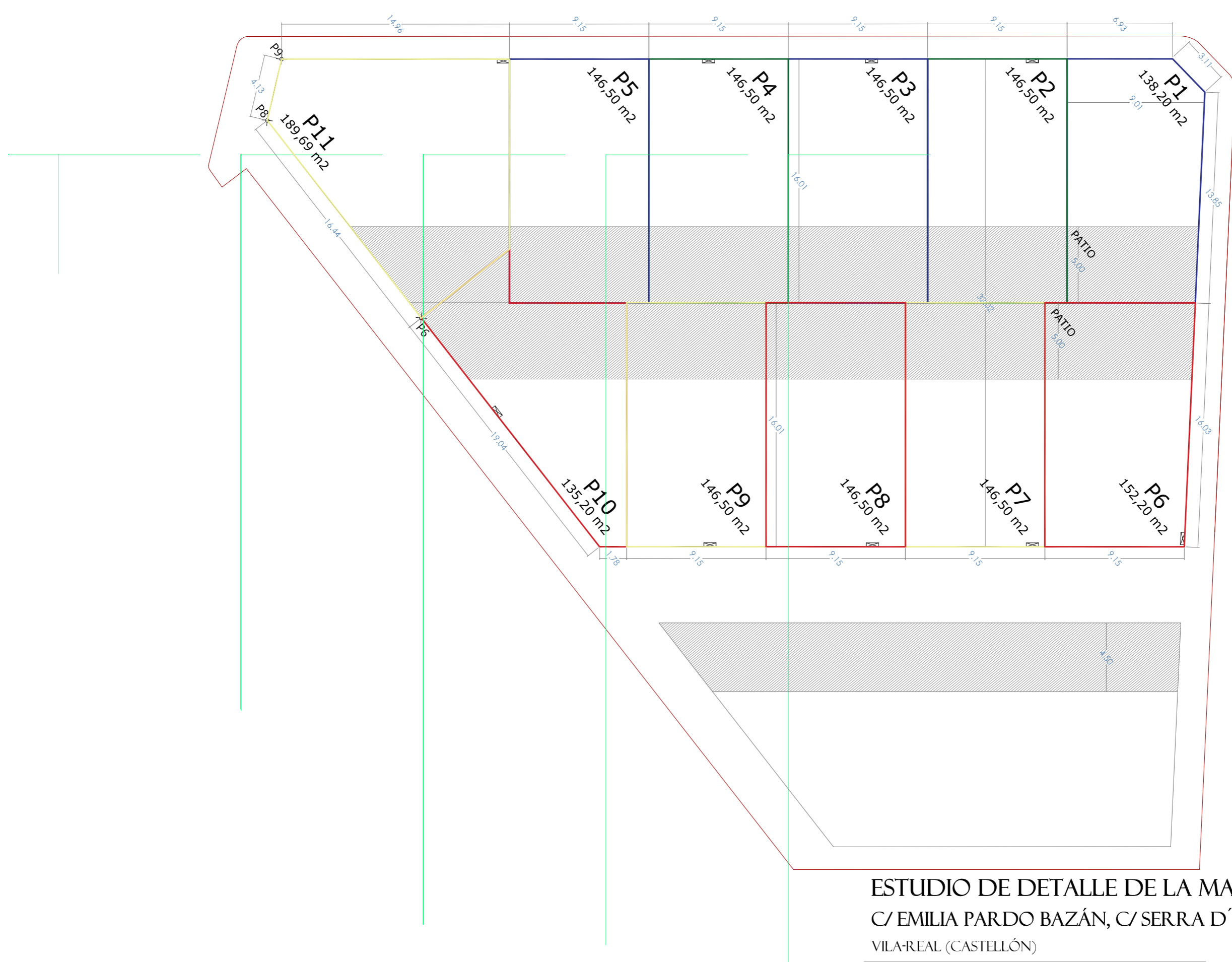
CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS, S.L.PROMOTOR

LUISANMIGUELESTUDIODEARQUITECTURA
JULIO 2025

ALINEACIONES PROPUESTAS

ESCALA
1/250

05



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496 - A.R. 3
C/ EMILIA PARDO BAZÁN, C/ SERRA D'IRTA Y C/ JOAN PERUCHO
VILA-REAL (CASTELLÓN)

CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANÓS, S.L.PROMOTOR

LUISANMIGUELESTUDIODEARQUITECTURA
 JULIO 2025

PARCELAS EDIFICABLES PROPUESTAS

ESCALA
 1/250