PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

FERNANDEZ ALAGARDA GERARDO MANUEL - [redacted]

Firmado digitalmente por FERNANDEZ ALAGARDA GERARDO MANUEL - [redacted]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES[redacted], givenName=GERARDO MANUEL, sn=FERNANDEZ ALAGARDA, cn=FERNANDEZ ALAGARDA GERARDO MANUEL - [redacted]
Fecha: 2024.03.26 17:22:40 +01'00'

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR DEL PROYECTO:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL (CASTELLÓN)

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

EQUIPO REDACTOR DE INGESTEC:

D. Gerardo M anuel Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

D. Elena Pascual Marmaneu

Ingeniera Industrial especialidad Medio Ambiente | Colegiada N.º 4.182

D. Manuel Tur Tur

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 31.283

D. Raül Anglés Sancho

Ingeniero Civil | Colegiado N.º 25.564

Máster en Transporte, Territorio y Urbanismo

D. Iván Moreno Gimeno

Ingeniero Industrial | Colegiado N.º 5098

[redacted]

ÍNDICE GENERAL

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1. DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.1.2. INTRODUCCIÓN

1.1.3. CARACTERIZACIÓN DE ÁMBITO AFECTADO

1.1.4. CONDICIONES NATURALES DEL TERRITORIO

1.1.4.1. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FISIOGRÁFICAS

1.1.4.2. FACTORES GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS

1.1.4.3. CLIMATOLOGÍA, HIDROLOGÍA Y DRENAJE

1.1.5. USOS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS O INSTALACIONES EXISTENTES

1.1.5.1. USOS SUELO

1.1.5.2. EDIFICACIONES

1.1.5.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

1.1.5.3.1. RED VIARIA, ACCESOS Y CAMINOS

1.1.5.3.2. ABASTECIMIENTO

1.1.5.3.3. RED DE RIEGO

1.1.5.3.4. DEPURACIÓN Y VERTIDO DE RESIDUALES

1.1.5.3.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

1.1.5.3.6. TELEFONÍA

1.1.5.3.7. GAS

1.1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.1.7. LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL Y DEL ÁMBITO

1.1.8. CONDICIONANTES SECTORIALES. AFECCIONES

1.1.8.1. AFECCIONES URBANÍSTICAS

1.1.8.2. AFECCIONES FÍSICAS

1.1.8.3. PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

1.1.8.4. ELEMENTOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

1.1.8.5. AFECCIONES PAISAJÍSTICAS

1.1.8.6. AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL – HISTÓRICO

1.1.8.7. AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DE DOMINIO PÚBLICO

1.1.8.8. AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

1.1.8.9. FACTORES TÉCNICOS LIMITANTES

1.1.8.10. FACTORES ECONÓMICOS LIMITANTES

1.1.9. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE ADMISNITRACIONES SUPRMUNICIPALES, QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PROPUESTO

1.1.10. TRATAMIENTO Y CONDICIONES DEL ÁMBITO QUE SE DERIVEN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1.11. CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PROPUESTA

1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN

1.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DEL TRLOTUP PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

1.2.3.1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 67 TRLOTUP

1.2.3.2. CUMPLIMIENTO APARTADO 8 DEL EPÍGRAFE III DEL ANEXO IV DEL TRLOTUP

1.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (ART 51 TRLOTUP)

1.2.5. ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

1.2.6. IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE

1.2.7. JUSTIFICACIÓN DE NO MOFICACIÓN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.2.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.2.8.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

1.2.8.2. DESCRIPCIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES

1.2.8.3. ADECUACIÓN Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LA ETCV, DIRECTRICES, CRITERIOS, DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DEL PGMOU

1.2.8.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DOTACIONALES

1.2.8.5. CUADROS DE SUPERFICIES Y MAGNITUDES DEL SECTOR

1.2.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS O ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS A LOS PREVISTOS EN ARTÍCULO 40 DEL TRLOTUP

1.2.9.1. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

1.2.9.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.2.9.3. MEMORIA DE SOSTENIBLIDAD ECONÓMICA

1.2.9.4. INFORME DE PERPECTIVA DE GÉNERO

1.2.9.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

1.2.9.6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1.2.9.7. ESTUDIO DE INUNDABILIAD

1.2.9.8. ESTUDIO TRÁFICO Y MOVILIDAD

1.2.9.9. ESTUDIO RECURSOS HÍDRICOS

1.2.9.10. ESTUDIO AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE CORRIENTES

1.2.9.11. ESTUDIO ACÚSTICO

1.2.10. JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

2. DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES AL TERRITORIO

I-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-02. ORTOFOTO

I-03. PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

I-04. PLANO CATASTRAL. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

I-05. USOS DEL SUELO

I-06. CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

I-07. INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE

I-08. PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN

I-09. AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES

I-10. SECCIONES VIARIAS

3. DOCUMENTO Nº 3.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

4. DOCUMENTO Nº 4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

5. DOCUMENTO Nº 5.- MEMORIA DE SOSTENIBLIDAD ECONÓMICA

6. DOCUMENTO Nº 6.- MEMORIA PERSPECTIVA DE GÉNERO

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

1. **DOCUMENTO Nº 1.- PLANOS DE ORDENACIÓN**
    - O-01. DELIMITACIÓN ÁMBITO SECTOR UHI-2
    - O-02. PLANTA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
    - O-03. PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO CON EL PGMOU VIGENTE.
    - O-04. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL ADSCRITA AL SECTOR
    - O-05. RED DE DOTACIONES ORDENACIÓN SECUNDARIA
    - O-06. DELIMITACIÓN PLANTA RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
    - O-07. INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL
2. **DOCUMENTO Nº 2.- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS SUELO**
3. **DOCUMENTO Nº 3.- FICHAS URBANÍSTICAS: DE ZONA Y GESTIÓN**

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F.: [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F. [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 MEMORIA INFORMATIVA 1

1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 1

1.2 INTRODUCCIÓN 1

1.3 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO 2

1.4 CONDICIONES NATURALES DEL TERRITORIO 2

1.4.1 CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FISIOGRÁFICAS 3

1.4.2 FACTORES GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS 3

1.4.3 CLIMATOLOGÍA, HIDROLOGÍA Y DRENAJE 3

1.5 USOS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS O INSTALACIONES EXISTENTES 4

1.5.1 USOS DEL SUELO 4

1.5.2 EDIFICACIONES 4

1.5.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 5

1.5.3.1 RED VIARIA, ACCESOS Y CAMINOS 5

1.5.3.2 ABASTECIMIENTO 5

1.5.3.3 RED DE RIEGO 5

1.5.3.4 DEPURACIÓN Y VERTIDO DE RESIDUALES 5

1.5.3.5 ENERGÍA ELÉCTRICA 5

1.5.3.6 TELEFONÍA 6

1.5.3.7 GAS 6

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 6

1.7 LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL Y DEL ÁMBITO 6

1.8 CONDICIONANTES SECTORIALES. AFECCIONES 8

1.8.1 AFECCIONES URBANÍSTICAS 9

1.8.1.1 PGMOU DE VILA-REAL 9

1.8.1.2 PLAN PARCIAL VIGENTE DEL SECTOR UHI-2 9

1.8.1.3 CONDICIONANES URBANÍSTICOS DEL TRLOTUP 9

1.8.2 AFECCIONES FÍSICAS 11

1.8.2.1 SISMOLOGÍA 11

1.8.2.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 11

1.8.2.3 DISPONIBILIDAD DE TERRENOS 12
1.8.2.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA 12
1.8.3 PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL 12
1.8.3.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ETCV) 12
1.8.3.2 PATRICOVA 12
1.8.3.3 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN-GESTIÓN DE ESPACIOS PROTEGIDOS (PORN Y PRUG) 13
1.8.3.4 PATFOR 13
1.8.4 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL 13
1.8.4.1 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 13
1.8.4.2 ESPACIOS FORESTALES 13
1.8.4.3 ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN 13
1.8.5 AFECCIONES PAISAJÍSTICAS 14
1.8.5.1 ESPACIOS SENSIBLES PAISAJÍSTICAMENTE IDENTIFICADOS 14
1.8.5.2 NECESIDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA O DE ESTUDIO DE PAISAJE 14
1.8.6 AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL - HISTÓRICO 14
1.8.6.1 PATRIMONIO. ETNOLOGÍA 14
1.8.6.2 ARQUEOLOGÍA 15
1.8.6.3 PALEONTOLOGÍA 15
1.8.7 AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DE DOMINIO PÚBLICO 15
1.8.8 AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES 15
1.8.8.1 CARRETERAS DEL ESTADO 15
1.8.8.2 CARRETERAS AUTONÓMICAS 15
1.8.8.3 CARRETERAS PROVINCIALES 15
1.8.8.4 FERROCARRILES 15
1.8.8.5 INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO. CANALES 15
1.8.8.6 TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA 16
1.8.8.7 TELECOMUNICACIONES 16
1.8.8.8 EDARS 17
1.8.9 FACTORES TÉCNICOS LIMITANTES 17
1.8.10 FACTORES ECONÓMICOS LIMITANTES 18
1.9 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE ADMISNITRACIONES SUPRAMUNICIPALES QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PROPUESTO 18
1.10 TRATAMIENTO Y CONDICIONES DEL ÁMBITO QUE SE DERIVEN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 18

1.11 CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ____ 25

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA ____ 27

2.1 OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PROPUESTA ____ 27

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN ____ 27

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DEL TRLOTUP PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ____ 28

2.3.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 67 DEL TRLOTUP ____ 28

2.3.2 CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 8 DEL EPÍGRAFE III DEL ANEXO IV DEL TRLOTUP ____ 30

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (ARTÍCULO 51 DEL TRLOTUP) ____ 31

2.5 ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ____ 31

2.6 IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE ____ 34

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO MOFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ____ 34

2.8 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ____ 35

2.8.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN ____ 35

2.8.2 DESCRIPCIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES ____ 36

2.8.2.1 GENERALIDADES ____ 36

2.8.2.2 ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO ____ 36

2.8.2.3 DOTACIONES PÚBLICAS ____ 37

2.8.3 ADECUACIÓN Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LA ETCV Y CON LAS DIRECTRICES, CRITERIOS, DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DEL PGMOU ____ 43

2.8.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DOTACIONALES ____ 44

2.8.5 CUADROS DE SUPERFICIES Y MAGNITUDES DEL SECTOR ____ 46

2.9 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS O ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS A LOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 40 DEL TRLOTUP ____ 47

2.9.1 CATÁLOGO DE PROTECCIONES ____ 47

2.9.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA ____ 48

2.9.3 MEMORIA DE SOSTENIBLIDAD ECONÓMICA ____ 48

2.9.4 INFORME DE PERPECTIVA DE GÉNERO ____ 49

2.9.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ____ 50

2.9.6 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA ____ 51

2.9.7 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD 52

2.9.8 ESTUDIO TRÁFICO Y MOVILIDAD 52

2.9.9 ESTUDIO RECURSOS HÍDRICOS 53

2.9.10 ESTUDIO AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE CORRIENTES 53

2.9.11 ESTUDIO ACÚSTICO 54

2.10 JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN 56

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El municipio de Vila-real cuenta como instrumento de ordenación territorial con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana (en adelante, "PGMOU"), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 23 de febrero de 1993 (BOP núm. 36, de 25 de marzo de 1993).

Con fecha 25 de julio de 1994 se aprobó un Texto Refundido en el que se recogen diversas modificaciones de errores y modificaciones puntuales realizadas en base a las observaciones contenidas en el acuerdo de aprobación del Plan.

Así pues, el ámbito del presente Plan Parcial modificado tiene la ordenación estructural establecida según el PGMOU de Vila-real, con los viales del camino de la Carretera, el camino Carinyena y el vial al oeste del sector que separa los sectores UHI-2 y UHI-4 (actualmente sin estar ejecutado) como viales de la red viaria primaria, los cuales así se recogen a su vez en el Plan Parcial vigente.

El 28 de mayo de 2001 es aprobado por el Ayuntamiento Pleno el Plan Parcial del sector UHI-2, con Normativa publicada en el BOP N.º 127 de 22 de octubre de 2002, por el que se desarrolla la ordenación pormenorizada del sector.

El 23 de julio de 2003, el arquitecto municipal elabora un informe en el que se indica que "*debe modificarse el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento en Pleno, para habilitar la ordenación de la citada edificación*", en referencia a la incompatibilidad de la edificación industrial existente en el ámbito del sector con la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, si bien hasta la fecha no se ha realizado dicha modificación. Por ello, se propone el presente Plan Parcial modificado que incorpora lo indicado en el informe del arquitecto municipal y se adecua a los estándares dotacionales del TRLOTUP.

EL 12 de diciembre de 2013 CALVIGA, S.L. solicita por escrito al Ayuntamiento de Vila-real tramite expediente para la resolución por mutuo acuerdo del Programa de Actuación integrada de la Unidad de Ejecución del sector UHI-2.

El 26 mayo de 2020 se resuelve en Pleno caducar el PAI y la condición de agente urbanizador a CALVIGA S.L. Por tanto, en la actualidad el sector UHI-2 no dispone de PAI ni de agente urbanizador.

1.2 INTRODUCCIÓN

La mercantil HERARBO-2, S.L. como propietario de gran parte del Plan Parcial modificado del sector UHI-2, propone al Ayuntamiento de Vila-real el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Parcial modificado del sector UHI-2, de conformidad con el apartado 8 del epígrafe III del Anexo IV del '*Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje*' (en adelante, "TRLOTUP"), un plan parcial del suelo con uso industrial del sector UHI-2, clasificado y calificado según el PGMOU vigente como Suelo Urbanizable Homologado Industrial (Sección Cuarta, artículo 254.2 del PGMOU), que modifica la ordenación pormenorizada del Plan Parcial vigente y atiende a lo requerido en el informe del 23 de julio de 2003, del arquitecto municipal, que dice que "*debe modificarse el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento en Pleno, para*

habilitar la ordenación de la citada edificación", según lo mencionado en el apartado anterior.

1.3 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

El sector UHI-2 limita por el norte con el vial estructural que apoya su trazado en el actual camino de la Carretera, que lo separa del sector UHI-3; por el sur con el vial estructural urbanizado camino Carinyena, perteneciente al sector UHI-1, y la acequia Mayor; por el este con Vial de Borde del suelo urbano industrial y la parcela donde se sitúa la depuradora industrial mancomunada entre los municipios de Betxí, Onda y Vila-real; y por el oeste con el vial estructural que lo separa del sector UHI-4 y con la ronda sudoeste, que conectará la carretera nacional N-340 con la carretera de Onda a Vila-real (CV-20).



Ilustración 1.- Ámbito del Plan Parcial modificado del sector UHI-2 de Vila-real. Fuente: elaboración propia.

1.4 CONDICIONES NATURALES DEL TERRITORIO

El territorio objeto del presente Plan Parcial modificado está comprendido dentro del PGMOU de Vila-real como Suelo Urbanizable Homologado Industrial (Sección Cuarta, artículo 254.2 del PGMOU).

Actualmente, a esta zona se tienen dos accesos:

- Por el norte por la carretera CV-20, que discurre entre las poblaciones de Vila-real y Onda a través de la ronda sudoeste, que da acceso directo al sector desde la glorieta existente en el camino de la Carretera.
- Por el este, por el camino de la Carretera y el camino Aixà, desde el Vial de Borde.

1.4.1 CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FISIOGRÁFICAS

Los terrenos son prácticamente llanos, con una ligera inclinación hacia el sudoeste del sector, coincidiendo el punto más alto de la actuación con el eje del camino de la Carretera en el punto más al norte del sector, situado a una cota de +41,26 metros; ubicándose el punto más bajo de la actuación en el punto más al sur del sector, en el encuentro con el camino Carinyena, a una cota de +38,70 metros.

Respecto a los usos existentes en el suelo, se puede encontrar que, en primer lugar, gran parte de los terrenos (básicamente coincidentes con la futura manzana ZND-IN1 y dos tercios de la manzana ZND-IN3) eran antiguos cultivos de regadío (naranjos) que desde hace años se hallan incultos; en segundo lugar, existe una zona central del sector (que básicamente coincide con la futura manzana ZND-IN2) en la que se ubican las instalaciones de la empresa HERARBO-2, S.L., con actividad; y, por último, en la esquina de la futura manzana ZND-IN3 en la intersección de camino Aixà y el camino de la Carretera existe un espacio que se utiliza actualmente como almacén municipal de "cadafals".

El plano de información I-03 "Plano topográfico. Estado actual" define con claridad las características acabadas de mencionar.

1.4.2 FACTORES GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS

Geológicamente, la formación del suelo sobre el que se pretende desarrollar el Plan Parcial se produjo en el Cuaternario, cuyos depósitos se produjeron en medio continental, marino o mixto.

En cuanto a su origen, éste ha sido muy variado: fluvial, aluvial, lagunar, eólico, litoral, kárstico, etc. Resultando depósitos detríticos de conglomerados, arenas, limos y arcillas; químicos como tobas, travertinos, costras y encostramientos y orgánicos de turba.

El tipo de suelo que se encuentra en este municipio de la provincia de Castellón se agrupa en lo que se denomina ambiente litoral que representa uno de los tipos de suelo del área mediterránea con un meso relieve generalmente llano.

El factor fundamental que incide en la génesis y evolución de los suelos es la geomorfología, sin descartar en algunas zonas la importancia del factor antrópico. Una de las unidades más características que se da es la del cordón litoral, que corresponde a playas y dunas originando arenosoles.

Entre las limitaciones que se restringen las posibilidades de utilización, las más importantes están provocadas por la naturaleza del suelo: textura poco equilibrada, escasa materia orgánica, elevada proporción de carbonato cálcico en el perfil, abundante pedregosidad, un espesor efectivo que dificulta el desarrollo radicular de las especies más exigentes.

1.4.3 CLIMATOLOGÍA, HIDROLOGÍA Y DRENAJE

El clima en el sector es mediterráneo, típico caracterizado por las suaves temperaturas, siendo los meses más fríos enero y febrero y los más calurosos en julio, agosto y septiembre.

El ámbito está conformado por terrenos llanos, con ligera pendiente, descendiendo de norte a sur, donde la parte norte del sector desagua a la denominada "Sequiola" y el resto de terrenos a la acequia Mayor.

1.5 USOS, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS O INSTALACIONES EXISTENTES

1.5.1 USOS DEL SUELO

La caracterización del suelo, está reflejada en el plano de información "Usos del suelo", de acuerdo a la cartografía SIOSE disponible en el Visor de la Generalitat Valenciana.

El aprovechamiento agropecuario ha sido abandonado, por su escasa rentabilidad, por lo que la mayoría de los suelos con capacidad agrológica carecen de uso.

En el ámbito existen terrenos ocupados para la actividad empresarial de prefabricados de hormigón de la empresa HERARBO-2, S.L., ubicada en la zona central del sector.

Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación del territorio, la situación del sector, junto al suelo industrial consolidado y perfectamente comunicado con las infraestructuras viarias supramunicipales (carreteras N-340 y CV-20) a través de la ronda sudoeste y el Vial de Borde industrial, le otorga al mismo una localización estratégica de cara a la implantación de usos industriales con gran componente logístico.

1.5.2 EDIFICACIONES

Las únicas edificaciones existentes en el ámbito del sector son las correspondientes a la actividad industrial de HERARBO-2, S.L. todas ellas en funcionamiento y en perfecto estado de conservación, y que se identifican en el plano de información correspondiente, así como en el documento "Inventario de edificaciones existentes" que acompaña a este Plan Parcial.

Se desarrollan a continuación sus características:

- Parcela PL Polígono 44 265, con N.º referencia catastral 6532935YK4263N0001PR que cuenta con las siguientes edificaciones:

    1. Oficina de dos plantas con una superficie de 459 m^2s (planta baja de 459 m^2 y primera planta de 379 m^2; 838 m^2t)
    2. Almacén de una planta con una superficie de 90 m^2s
    3. Almacén de una planta con una superficie de 243 m^2s
    4. Almacén de una planta con una superficie de 2.120 m^2s
    5. Almacén de una planta con una superficie de 6.733 m^2s
    6. Almacén de una planta con una superficie de 1.431 m^2s
    7. Almacén de una planta con una superficie de 101 m^2s
    8. Almacén de una planta con una superficie de 11 m^2s

    Superficie de obra de urbanización interior (no edificaciones): 29.321 m^2s.

    Superficie gráfica de la parcela catastral: 45.518 m^2s.

    Superficie de parcela catastral ocupada (edificaciones + urbanización interior): 40.509 m^2s.

    Superficie de parcela edificada: 11.188 m^2s (11.567 m^2t).

    Fecha de construcción: año 2005.

1.5.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.5.3.1 RED VIARIA, ACCESOS Y CAMINOS

Actualmente, el ámbito objeto del Plan Parcial linda con los siguientes viales: por el norte con la mediana del camino de la Carretera; por el noreste con el Vial de Borde, y por el sur con el camino Carinyena, delimitado el sector por esta zona por la acequia Mayor.

Dentro del sector se encuentra el camino Aixà, que conecta el Vial de Borde con el camino de la Carretera.

Los accesos al sector en la actualidad se realizan principalmente por la ronda sudoeste, por el oeste, y desde el Vial de Borde por el este, que conecta con el camino de la Carretera y con el camino de les Voltes, y estos con la avenida Italia y la calle Bélgica, respectivamente.

El programa de actuaciones del correspondiente proyecto de urbanización a elaborar deberá contemplar la ampliación de los viales existentes (camino de la Carretera y camino Aixà), así como la ejecución de parte del vial empezado a construir que nace en la glorieta de la ronda sudoeste, hasta conectarlo con el camino Carinyena mediante la isleta correspondiente a la glorieta prevista en el Plan General.

1.5.3.2 ABASTECIMIENTO

Actualmente, en el sector UHI-2 no se dispone de red de abastecimiento de agua potable municipal, por lo que el proyecto de urbanización del sector incluirá una red de abastecimiento de agua potable mallada a través de la conexión a la red municipal existente en el Vial de Borde y en el camino Carinyena.

1.5.3.3 RED DE RIEGO

Actualmente, en el sector UHI-2 no se dispone de red de riego para zonas verdes, por lo que el proyecto de urbanización incluirá la red de riego a instalar para el abastecimiento de las zonas verdes generadas.

1.5.3.4 DEPURACIÓN Y VERTIDO DE RESIDUALES

Actualmente, la zona carece de red de alcantarillado, sirviéndose las edificaciones existentes de fosas sépticas como sistema de evacuación, por lo que el proyecto de urbanización del sector incluirá una red de saneamiento separativa.

La red de aguas residuales dispondrá de dos colectores principales: uno por el camino de la Carretera y el otro por el camino Aixà, donde ambos se conectarán a la red municipal existente en el Vial de Borde.

1.5.3.5 ENERGÍA ELÉCTRICA

Actualmente, en las inmediaciones del sector existen redes eléctricas de media tensión y baja tensión, desde la que en la actualidad se da servicio a las instalaciones de HERARBO-2, S.L. con un Centro de transformación, y desde las que se deberá suministrar a los usos previstos en el Plan Parcial.

La situación de las redes existentes es la siguiente:

Media tensión

1) Una canalización subterránea procedente del camino de les Voltes hasta el centro de transformación ubicado en el camino Aixà, junto a la parcela de la empresa HERARBO-2, S.L., el cual permite el suministro a sus instalaciones.
2) Un tendido aéreo en la zona más al este, de norte a sur, con semiparalelismo al Vial de Borde.

Baja tensión

Línea aérea en el camino Aixà procedente del Vial de Borde que suministra electricidad al edificio existente junto al camino de la Carretera que se encuentra fuera del sector UHI-2.

El proyecto de urbanización incluirá una red eléctrica de media tensión y de baja tensión que permita el suministro eléctrico a todas las parcelas ubicadas en las tres manzanas previstas en el sector.

1.5.3.6 TELEFONÍA

Actualmente, la red de telefonía existente consta de un tendido aéreo en el camino Aixà que continúa hasta llegar al margen derecho del camino de la Carretera que se encuentra fuera del ámbito del presente Plan Parcial.

El proyecto de urbanización incluirá una red de telecomunicaciones soterrada, mediante dos puntos de conexión.

1) En el camino de la Carretera en la zona norte del sector mediante una conexión aéreo subterránea
2) En el camino Aixà a través conectada a la red existente en el Vial de Borde

1.5.3.7 GAS

Actualmente, la zona carece de red de gas, por lo que el proyecto de urbanización incluirá una red de gas del sector mediante una conexión a la red existente en el Vial de Borde.

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La superficie total del sector es de 140.890,75 m^2.

La estructura de la propiedad del suelo queda definida en el plano de información I-04 "Plano catastral. Disponibilidad de terrenos", en el que se aporta la tabla con las parcelas catastrales afectadas, los metros cuadrados de parcela afectadas y metros cuadrados de parcela totales.

1.7 LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL Y DEL ÁMBITO

Ni el PGMOU aprobado el 23 de febrero de 1993 ni el Plan Parcial de la UHI-2 aprobado, definen la infraestructura verde, por lo que no está clasificada.

A continuación, se muestra una imagen de la infraestructura del visor cartográfico de la Generalitat Valenciana, de la que se concluye que sólo existe infraestructura verde regional y que no hay infraestructura verde municipal.

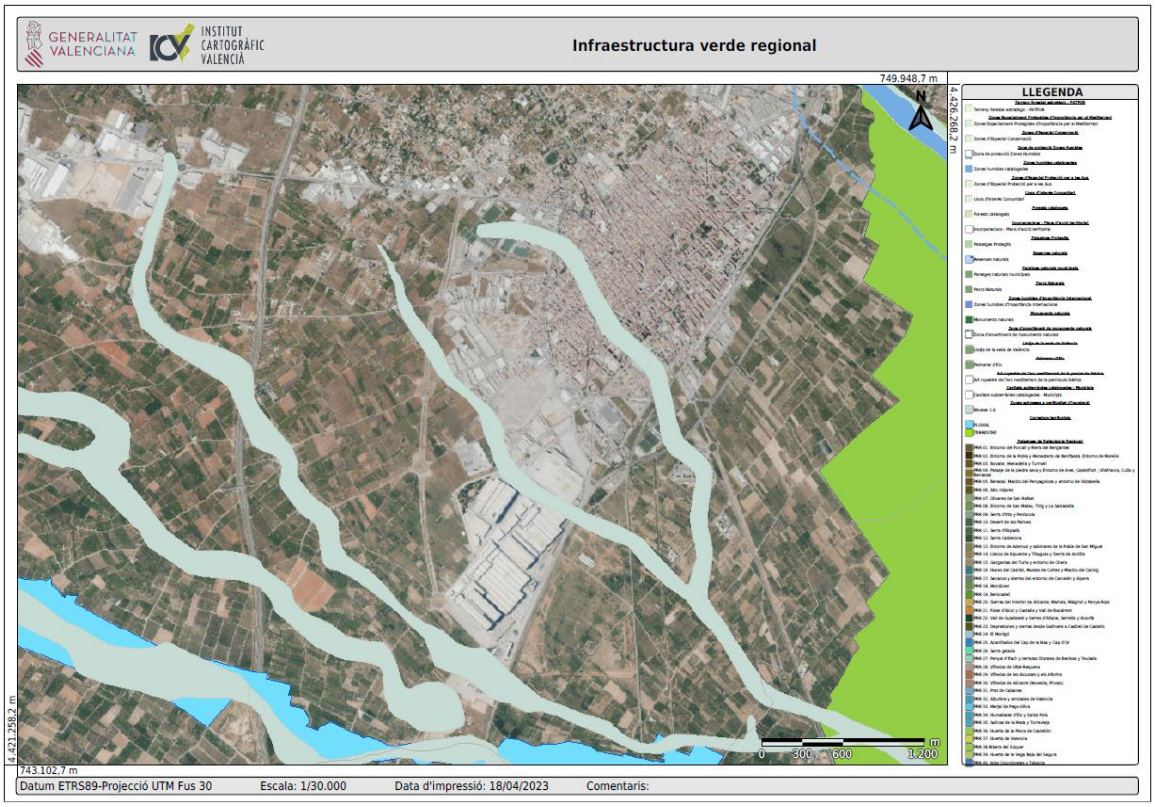


Ilustración 2.- Infraestructura verde regional. Fuente: visor cartográfico de la GVA.

Respecto a la infraestructura verde regional, según el visor cartográfico de la GVA, dentro del ámbito del sector UHI-2 solamente afecta la zona de peligrosidad por inundación de nivel 6, según el PATRICOVA, que recorre el sector en una franja al este del mismo de norte a sur, y que se incluye en dicha infraestructura verde según establece el artículo 14 de la normativa del PATRICOVA para las zonas de peligrosidad por inundación de niveles 1 a 6.

Por otro lado, en el presente Plan Parcial modificado se propone incluir como infraestructura verde local los siguientes elementos (ver **plano de ordenación "*Infraestructura verde municipal*"**), en función de lo estipulado en los artículos 4 y 23 del TRLOTUP, que regula la infraestructura verde a escala municipal:

- Acequia Mayor, que sirve de conector natural de la ciudad, de noreste a sudoeste del término municipal.
- Carril bici de conexión entre la ronda sudoeste de Vila-real y el área industrial (polígono industrial Zona Sur).
- Malla de itinerarios peatonales entre la ronda sudoeste y el área industrial.
- Zonas verdes ajardinadas previstas en el sector UHI-2.

1.8 CONDICIONANTES SECTORIALES. AFECCIONES

En el presente apartado se analizan las posibles afecciones sectoriales y territoriales que pueden verse afectadas con la modificación del planeamiento del sector UHI-2 de Vila-real.

Así, se analizan los siguientes aspectos sectoriales y territoriales:

1) Urbanísticos:
    a. PGMOU
    b. Plan Parcial vigente del sector UHI-2.
2) Físicos:
    a. Sismología
    b. Hidrología e hidrogeología
    c. Disponibilidad de terrenos
    d. Situación urbanística
3) Planes de acción Territorial o sectorial:
    a. ETCV
    b. PATRICOVA
    c. PORN Y PRUG
    d. PATFOR
4) Elementos de Protección Medioambiental:
    a. Red Natura 2000 y espacios naturales protegidos
    b. Espacios forestales
    c. Zonas de riesgo de inundación
5) Afecciones Paisajísticas:
    a. Espacios sensibles paisajísticamente identificados
    b. Necesidad de estudio de paisaje o de estudio de integración paisajística
6) Afecciones derivadas de los elementos del patrimonio cultural – histórico:
    a. Patrimonio. Etnología
    b. Arqueología
    c. Paleontología
7) Afecciones derivadas de los elementos naturales de Dominio Público:
    a. Vías pecuarias
    b. Confederación Hidrográfica del Júcar. Dominio Público Hidráulico
    c. Confederación Hidrográfica del Júcar. Vertidos
    d. Montes de utilidad pública
    e. Costas de la Generalitat Valenciana

8) Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales:
    a. Carreteras del Estado
    b. Carreteras Autonómicas
    c. Carreteras Provinciales
    d. Ferrocarriles
    e. Infraestructuras de riego. Canales
    f. Transporte de energía eléctrica
    g. Telecomunicaciones
    h. Hidrocarburos
    i. Pozos y depósitos de abastecimiento
    j. EDARs

Del análisis del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA se analizan cada una de las posibles afecciones que se podrían tener en el ámbito del presente Plan Parcial modificado.

1.8.1 AFECCIONES URBANÍSTICAS

1.8.1.1 PGMOU DE VILA-REAL

El presente Plan Parcial modificado se pretende refundir en el PGMOU de Vila-real, no afectando en ningún caso la ordenación estructural estipulada por dicho Plan General.

1.8.1.2 PLAN PARCIAL VIGENTE DEL SECTOR UHI-2

El nuevo planeamiento deberá acogerse a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente: el '*Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje*' (TRLOTUP) y el '*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*' (en adelante, "TRLSyRU").

En este sentido, en la elaboración del Plan Parcial modificado del sector UHI-2 se tiene en consideración la ordenación propuesta en el Plan Parcial vigente del sector, aprobado en el año 2002, dado que tanto la edificabilidad lucrativa como el estándar dotacional global del sector con el nuevo plan se deben definir partiendo de lo estipulado en el Plan Parcial inicial.

1.8.1.3 CONDICIONANES URBANÍSTICOS DEL TRLOTUP

El TRLOTUP establece una serie de condicionantes urbanísticos a los que se da cumplimiento con el presente Plan Parcial modificado, como se justifica en apartados posteriores.

Según el apartado 8.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, la ordenación del Plan Parcial modificado deberá asegurar un estándar dotacional global (EDG) igual o superior al de la ordenación vigente.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el Plan Parcial modificado pueda desarrollarse posteriormente mediante un programa de actuación integrada por gestión indirecta por

agente urbanizador o por las personas propietarias, cabe tener en cuenta el contenido del artículo 117.3.c del TRLOTUP, por el que el plan parcial no podrá aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento (Plan Parcial vigente) para los suelos afectados.

Otro factor urbanístico que condiciona el desarrollo del presente Plan Parcial es la necesidad de ajustarse a la superficie mínima de dotaciones públicas que establece el TRLOTUP. Estas dotaciones mínimas son las siguientes:

- Zonas verdes públicas (dotaciones de la red secundaria en uso dominante industrial): al menos un 10 % de la superficie computable del sector (apartado 6.1 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP) y superficie de cada zona verde de al menos 1.000 metros cuadrados.
- Equipamientos públicos (dotaciones de la red secundaria en uso dominante industrial): al menos un 5 % de la superficie computable del sector (apartado 6.1 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP).
- Plazas de aparcamiento de la red secundaria de dotaciones públicas: como mínimo una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial (apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP).

  Respecto al número de plazas mínimas de aparcamiento en el sector, y de forma directamente relacionada con la configuración y dimensiones del sector acabadas de comentar, se tendrá en cuenta asimismo lo dispuesto en el apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP referente a que "*parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada*", y referente a las plazas para vehículos ligeros, con lo relativo a que "*se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII* del TRLOTUP", y que "*en cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público*".
- Red viaria de tránsito: la anchura del vial de la red secundaria del sector (camino Aixà) se ajusta a la dimensión mínima exigida en el apartado 2 del título III del anexo IV del TRLOTUP para zona industrial, mientras que las anchuras de los viales de la red primaria (camino de la Carretera y nuevo vial estructural que separa el sector UHI-2 del sector UHI-4 y la ronda sudoeste) no se alteran, ya que no se modifica la ordenación estructural.

El resultado de la aplicación de estos criterios queda reflejado en los subapartados del apartado 2.9 del presente documento.

1.8.2 AFECCIONES FÍSICAS

1.8.2.1 SISMOLOGÍA

El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta la normativa sismorresistente vigente en el momento de su elaboración, si bien la mayor parte de las actuaciones que se deberán desarrollar no serán de entidad desde el punto de vista sismorresistente, por ser superficiales o darse a escasa profundidad (paso soterrado de servicios). Deberán tenerse en cuenta especialmente en el caso de considerarse la ejecución de por ejemplo estructuras para edificios dotacionales como, por ejemplo, centros de transformación de la red de energía eléctrica, entre otros que se puedan incluir.

1.8.2.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

En el ámbito del presente Plan Parcial modificado queda en parte afectado por riesgo y peligrosidad por inundación bajos de nivel 6. Esto viene dado por la preexistencia de un antiguo barranco desaparecido que recogía aguas de la autopista AP-7 desde la carretera CV-20, siguiendo aproximadamente el trazado del actual Vial de Borde.

Este barranco nacía en la zona de la glorieta de la ronda sudoeste en el camino de Betxí, cuyo cauce se ha ido enterrando, y el mismo se ha encauzado por la margen oeste de la ronda sudoeste.



Ilustración 3.- Inicio del encauzamiento junto a la actual ronda sudoeste. Fuente: Google Maps.

A partir del camino Artana, el encauzamiento se ha ido aterrando, pero va orientado a la EDAR mancomunada y sale por el Vial de Borde hacia la carretera N-340 por la calle Roqueta.



Ilustración 4.- Vista norte-sur desde el camino Artana, con el sector UHI-2 y la EDAR al fondo. Fuente: Google Maps.

1.8.2.3 DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

La totalidad de terrenos incluidos en el ámbito del sector UHI-2 se incluyen en el PAI por gestión por personas propietarias, si bien tras la aprobación del Plan Parcial modificado, se deberá elaborar el correspondiente proyecto de reparcelación.

Las parcelas actuales que forman parte del sector UHI-2 se definen en el plano de información I-04 "Plano catastral. Disponibilidad de terrenos".

1.8.2.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA

El suelo del sector UHI-2 está clasificado como suelo urbanizable de nuevo desarrollo, con calificación de industrial.

1.8.3 PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

1.8.3.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ETCV)

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que los elementos de este epígrafe no presentan afecciones generadas por las obras proyectadas.

1.8.3.2 PATRICOVA

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que el ámbito del presente Plan Parcial modificado está sometido a peligrosidad por inundación de nivel 6.

En aplicación del artículo 19 de la normativa del PATRICOVA, dado que se está en un suelo urbanizable sin programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad por inundación, se requerirá un estudio de concreción del riesgo de

inundabilidad, que determinará si existe o no dicha peligrosidad por inundación y, además, si debe incluirse la zona afectada como parte de la infraestructura verde o no.

No obstante, en la ordenación pormenorizada propuesta se han dispuesto zonas verdes y aparcamientos de superficie en la zona con posible afección por inundabilidad, que en caso de confirmar dicha afección tras la elaboración del estudio de inundabilidad, se podrán habilitar como zonas en las que implantar sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), además de que se creará una red de saneamiento de aguas pluviales en el sector, reduciendo en gran medida la vulnerabilidad del uso del suelo frente a inundaciones, no existiendo, por tanto, riesgo ni para las personas ni para las edificaciones.

1.8.3.3 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN-GESTIÓN DE ESPACIOS PROTEGIDOS (PORN Y PRUG)

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que el presente Plan Parcial modificado no genera afecciones sobre PORN o PRUG.

1.8.3.4 PATFOR

No se está en suelo forestal PATFOR. En ningún caso el presente Plan Parcial modificado prevé un cambio de uso en suelo forestal.

1.8.4 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

1.8.4.1 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que los elementos de este epígrafe no presentan afecciones generadas por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.4.2 ESPACIOS FORESTALES

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que los elementos de no hay afecciones por el presente Plan Parcial modificado sobre terreno forestal estratégico (PATFOR), sobre montes catalogados, ni sobre otros espacios o elementos forestales como pueden ser vías pecuarias o transformaciones agrícolas, entre otros.

Cabe decir que, según el visor cartográfico de la GVA y el Plan General, de norte a sur, de forma semiparalela a la actual ronda sudoeste y entre la misma y el sector UHI-3, concretamente entre antes del camino Artana y el camino de la Carretera, se define una zona clasificada como zona rural común forestal (ZRC-FO), que en cualquier caso no llega a ser afectada por el Plan Parcial modificado del sector UHI-2.

1.8.4.3 ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que el sector UHI-2 queda fuera de la zona con riesgo de inundación (muy bajo) que se tiene al este del mismo.

De todas maneras, cabe decir que las actuaciones que se deriven del desarrollo del PAI a definir en el correspondiente proyecto de urbanización reducirían notablemente o eliminarían el riesgo de inundación en el sector, las cuales se definirán concretamente en

caso de que se confirme la afección por inundabilidad tras la elaboración de un estudio de inundabilidad específico (en aplicación del artículo 19 del PATRICOVA), como por ejemplo la implantación de SUDS en las zonas verdes propuestas, además de la creación en el sector una red de saneamiento de aguas pluviales, tal como se ha indicado anteriormente.

1.8.5 AFECCIONES PAISAJÍSTICAS

1.8.5.1 ESPACIOS SENSIBLES PAISAJÍSTICAMENTE IDENTIFICADOS

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que los elementos de este epígrafe no presentan afecciones generadas por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.5.2 NECESIDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA O DE ESTUDIO DE PAISAJE

Tras realizar las consultas administrativas pertinentes, se determinará la necesidad o no de elaborar un estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, según indica el artículo 40 del TRLOTUP, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este texto refundido.

1.8.6 AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL – HISTÓRICO

1.8.6.1 PATRIMONIO. ETNOLOGÍA

En el sector UHI-2 se tienen presentes dos elementos del patrimonio de Vila-real, incluidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGMOU de Vila-real: la Sequiola y la acequia Mayor.

En el presente Plan Parcial modificado se les da el siguiente tratamiento a las mencionadas infraestructuras:

- En el caso de la acequia Mayor, se deberá realizar su cubrición para la ejecución de la semiglorieta en el camino Carinyena, así como de las pasarelas peatonales necesarias para conectar la nueva zona verde propuesta denominada SVJ 1 con el camino Carinyena, no afectando en cualquier caso a la funcionalidad actual de la acequia. De todas maneras, para llevar a cabo esta actuación será necesario solicitar autorización a la Comunidad de Regantes de Vila-real.
- En el caso de la Sequiola, se tiene previsto anular su uso como sistema de riego, dado que se está en una zona industrial, en el tramo del camino Aixà incluido dentro de la delimitación del sector UHI-2, de la misma manera como ya se tiene en el tramo aguas arriba, facilitando la urbanización de dicho vial. En el tramo del camino Carretera al sur de la intersección con el camino Aixà (desde la nueva glorieta prevista a ejecutar) la Sequiola, aunque en esta zona recayente en el sector UHI-2 no se utilizará para riego, esta seguirá su trazado actual pero encauzada mediante marcos prefabricados de hormigón, siguiendo este sistema ya iniciado en el tramo oeste de dicho vial y en la intersección con el camino Aixà, y empleándose para la evacuación de aguas pluviales en el sector, también facilitando así la remodelación del camino de la Carretera.

En contrapartida a este vertido de aguas pluviales, y previa autorización de la Comunidad de Regantes, se ejecutará un bombeo para llevar el agua desde la acequia Mayor hasta la Sequiola al oeste del sector mediante una impulsión por el nuevo vial a ejecutar entre los sectores UHI-2 y UHI-4.

Visto lo anterior, se deberá excluir el tramo anulado de la Sequiola del inventario del Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGMOU de Vila-real, dado que no se le va a dar el uso actual, si bien con el bombeo desde la acequia Mayor se dará continuidad a su funcionamiento.

1.8.6.2 ARQUEOLOGÍA

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que los elementos de este epígrafe no presentan afecciones generadas por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.6.3 PALEONTOLOGÍA

De la observancia del visor de cartografía temática de la GVA (visor.gva.es) y de la plataforma *GuiaT* de la GVA, se determina que los elementos de este epígrafe no presentan afecciones generadas por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.7 AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DE DOMINIO PÚBLICO

No existen afecciones derivadas de los elementos naturales de dominio público.

1.8.8 AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

1.8.8.1 CARRETERAS DEL ESTADO

Las carreteras de titularidad estatal (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) más próximas al sector UHI-2 son la carretera N-340 y la autopista AP-7. Ninguna de las dos tiene afección por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.8.2 CARRETERAS AUTONÓMICAS

Las carreteras de titularidad autonómica (Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la GVA) más próximas al sector UHI-2 son la carretera CV-20 y la carretera CV-222. Ninguna de las dos tiene afección por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.8.3 CARRETERAS PROVINCIALES

No hay carreteras de titularidad provincial (Diputació de Castelló) en el ámbito del presente Plan Parcial modificado.

1.8.8.4 FERROCARRILES

Por el este del casco urbano de Vila-real discurre de norte a sur la línea de ferrocarril (de titularidad de ADIF), pero no es afectada en ningún caso por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.8.5 INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO. CANALES

En el sector UHI-2 se tiene la presencia de las siguientes infraestructuras de riego:

- **Acequia Mayor**: ubicada al sur del sector UHI-2 en la margen norte del camino Carinyena, y siguiendo su trazado de este a oeste, cruzando la ronda sudoeste y el camino de les Voltes, queda incluido un tramo de la misma en el sector como área en régimen de semiconsolidado, sin considerarse parte de la superficie computable del sector a efectos urbanísticos (apartado 1.2 del epígrafe IV del anexo IV del TRLOTUP). En el presente Plan Parcial modificado se prevé que el vial de la red primaria que sale desde la glorieta de la ronda sudoeste hacia el sur llegue hasta el camino Carinyena, así como que la zona verde (jardín) SVJ 1 contemplada tenga acceso a este mismo vial, por lo que será necesario salvar la acequia en ambos casos.
- **"Sequiola"**: situada en el interior del sector, cruzándolo de este a oeste siguiendo el trazado del camino de la Carretera y el camino Aixà, y cruzando la ronda sudoeste y el Vial de Borde, se tratará en función de la reurbanización a llevar a cabo de dichos viales, de la siguiente manera:
    - En el camino de la Carretera: se encauzará con marcos de hormigón prefabricado, como ya se ha realizado en el tramo inicial del vial por el oeste y en la intersección con el camino Aixà.
    - En el camino Aixà: se anulará, efectuando su relleno y posterior cubrición. Aguas abajo del tramo anulado, al oeste del sector UHI-2, la Sequiola recibirá agua impulsada desde la acequia Mayor mediante un nuevo bombeo. Las aguas pluviales del camino Aixà pasarán a evacuarse mediante dos colectores a ubicar en el interior de la Sequiola actual desde el vial de Borde hasta la intersección con el camino de la Carretera, hasta entroncar con los nuevos marcos de hormigón en la zona de la nueva glorieta a construir.
- **Pequeños regueros inutilizados** construidos con la parcelación original en la zona del sector: se anularán al desarrollar las manzanas de usos predominante industrial del sector.
- **Pequeños regueros en uso**: se deberá contemplar su desvío o se deberán salvar en caso de ser necesario.

1.8.8.6 TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Las infraestructuras eléctricas que discurren por el sector son, en su totalidad, líneas de baja y media tensión.

Existen líneas aéreas de media tensión al este del sector UHI-2, que van hasta un centro de transformación situado cerca de la EDAR mancomunada, que se prevén soterrar con el proyecto de urbanización.

También se tiene líneas de la red de baja tensión, que se redefinirán según las necesidades en el sector, igualmente soterrándose.

El soterramiento de las líneas, así como el resto de medidas oportunas para el desarrollo del sector en relación a dichas líneas, se desarrollarán en el proyecto de urbanización.

1.8.8.7 TELECOMUNICACIONES

Existe red de telefonía en el camino de la Carretera hasta llegar a la zona del sector UHI-2, no existiendo en el interior del mismo, y también en el extremo sur del Vial de Borde.

El proyecto de urbanización deberá definir la red de telecomunicaciones del sector conectándose a la red existente mencionada.

1.8.8.8 EDARS

Colindante al sector se encuentra la EDAR mancomunada, en la esquina del Vial de Borde con el camino Carinyena, que no es afectada por el presente Plan Parcial modificado.

1.8.9 FACTORES TÉCNICOS LIMITANTES

En el sector, se tienen los siguientes factores técnicos limitantes:

- Necesidad de **integración o restitución de la Sequiola** en la remodelación (urbanización) del camino de la Carretera y del camino Aixà: en el tramo del camino Aixà se pretende anular y disponer nuevos colectores de recogida de aguas pluviales en la traza de la Sequiola, por lo que las cotas de la misma son un factor técnico limitante a tener en cuenta en el diseño de dicha red municipal de evacuación de aguas pluviales; en el camino de la Carretera, tramo en el que no se anula, será necesario su encauzamiento, tal como ya se ha realizado en el extremo oeste del camino de la Carretera, donde la calzada se ha ampliado y reasfaltado, desde la glorieta existente en la ronda sudoeste hasta la intersección con el camino Aixà. Estas actuaciones se realizarán previa autorización de la Comunidad de Regantes de Vila-real.
- Necesidad de **cubrición de la acequia Mayor**, para ejecutar la semiglorieta en la intersección del vial estructural al oeste del sector con el camino Carinyena, así como las pasarelas necesarias para materializar los accesos a la zona verde propuesta denominada SVJ 1 desde dicho vial, para lo cual también se deberá tener autorización de la Comunidad de Regantes.
- **Limitación de cotas de rasante de acabado** de viales en el camino Carretera y el camino Aixà debido a la existencia de la Sequiola.
- **Limitación de cotas según la topografía del sector en cuanto a la evacuación de las redes de saneamiento de aguas residuales y aguas pluviales** a ejecutar y **limitación de capacidad de las redes existentes**:
    - **Aguas residuales**: se tendrá un punto de conexión al colector del Vial de Borde, no teniendo la posibilidad de cruzar la acequia Mayor, limitante para conectar a la red de saneamiento del camino Carinyena.
    - **Aguas pluviales**: no existe red municipal con capacidad suficiente para poder conectar la red a proponer en el sector UHI-2, por lo que se propone la Sequiola como red de evacuación (en el camino Aixà, sustituyéndola por dos colectores), de forma que en contraprestación hacia la Comunidad de Regantes de Vila-real se propone la ejecución de un nuevo bombeo desde la acequia Mayor a la Sequiola, actuación que se ha previsto en el presupuesto que se recoge en el Estudio de Viabilidad Económica que se adjunta al presente Plan Parcial modificado, y se deberá solicitar a la mencionada Comunidad de Regantes permiso de vertido de las aguas pluviales a la mencionada Sequiola.

      Además, dado que se deberán implantar SUDS en las manzanas industriales propuestas ZND-IN1 y ZND-IN2 para minimizar o eliminar el riesgo

de inundación y tratar las aguas pluviales en las superficies correspondientes de parcelas privadas, las rasantes de acabado de estas superficies serán limitantes a la hora de captar las aguas de escorrentía, para su posterior uso o gestión.

1.8.10 FACTORES ECONÓMICOS LIMITANTES

Vistos el Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica que se adjuntan al presente Plan Parcial, no existe limitación económica para su desarrollo, pues la actuación es viable y sostenible económicamente.

1.9 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE ADMISNITRACIONES SUPRAMUNICIPALES QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PROPUESTO

No se prevén obras ni inversiones públicas por parte de las administraciones públicas que influyan o puedan influir en el desarrollo del Plan Parcial, si bien la culminación de las obras de conexión de la ronda sudoeste con la carretera N-340 es de vital importancia para la conexión viaria del plan.

1.10 TRATAMIENTO Y CONDICIONES DEL ÁMBITO QUE SE DERIVEN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGMOU de Vila-real establece las siguientes condiciones para el Plan Parcial modificado:

- La ordenación estructural del Plan Parcial, que estipula como red viaria primaria el vial correspondiente al camino de la Carretera y el vial que nace de la glorieta de la ronda sudoeste, al oeste del sector, pendiente de ejecutar. Esta red viaria primaria se respeta en el presente Plan Parcial modificado.
- El límite del ámbito del sector, que en este Plan Parcial modificado se ajusta conforme a la realidad topográfica, concretamente ajustándose al eje del camino de la Carretera.
- La clasificación del suelo: urbanizable.
- La zonificación de la zona de nuevo desarrollo, estableciendo el uso dominante industrial.

SECCIÓN CUARTA: SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO

Art. 254.1.- División del Suelo Urbanizable Homologado

En el suelo urbanizable homologado se distinguen dos tipos de sectores según el uso dominante fijado por el presente Plan.

a) UHI Urbanizable homologado de uso dominante industrial.

b) UHT Urbanizable homologado de uso dominante terciario.

Art. 254.2.- Ámbito

1. Pertenecen al tipo UHI los siguientes sectores.

   UHI-1. Camí Les Voltes.

   UHI-2. Camino de la Carretera.

   UHI-3. Camino de Betxí.

   UHI-4. Acequia Mayor.

2. Pertenecen al tipo UHT los siguientes sectores.

   UHT-5. Camí Cabeçol.

   UHT-6. Nacional 340.

Fuente: normas urbanísticas del PGMOU de Vila-real.

- Las condiciones de urbanización para suelos urbanizables homologado, caso del sector UHI-2 (artículo 254 del PGMOU), estipulando las condiciones de desarrollo, usos y alineaciones (artículo 254.3) y las condiciones básicas de ejecución (artículo 254.4), entre otros aspectos.

  Atendiendo al artículo 254.3, el PGMOU establece el orden de ejecución de los distintos sectores:

  1º. UHI-1

  2º. UHI-3

  3º. UHI-2

  4º. UHT-5 o UHT-6

  5º. UHT-6 o UHT-5

  6º. UHI-4

  Asimismo, se indica que dicho orden podrá ser alterado, a excepción del sector UHI-1 que tiene carácter prioritario, siempre que los sectores que se adelanten ejecuten las infraestructuras necesarias, respetando las relaciones intersectoriales establecidas en el diseño de las redes.

  En este caso, el sector UHI-1 ya se encuentra ejecutado, no estándolo el sector UHI-3. Por lo tanto, se puede proceder al desarrollo del sector UHI-2 adelantando al sector UHI-3, situado al norte del sector UHI-2.



Ilustración 5.- Fuente: Geoportal SIT Vila-real (Ajuntament de Vila-real).

A continuación, se adjunta extracto de las normas urbanísticas del Plan Parcial vigente del sector UHI-2:

BOP
22/10/2002

SECTOR UHI-2

SECTOR UHI-2

DESCRIPCIÓN.-

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
CODIGO: UHI-2.
NOMBRE DEL SECTOR: Camino de la Carretera.
NUMERO DEL SECTOR: 2.
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,70m²/m².

REGIMEN URBANÍSTICO
ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: A determinar por el Plan Parcial.
SUPERFICIE: 126.400 m².
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,70m²/m²
EDIFICABILIDAD TOTAL: 88.480 m² de techo.
USO DOMINANTE: Industrial.
USOS PROHIBIDOS: Residencial (re) y Camping (tho.2).

GESTIÓN URBANÍSTICA
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO: 8.848 m² techo, equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo.
FORMA DE GESTIÓN PREFERENTE: Gestión indirecta.
INICIATIVA PREFERENTA: Pública o privada, indistintamente.
SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED PRIMARIA ADSCRITO AL SECTOR: El sector incluye los terrenos propios de la red primaria de comunicaciones que lo delimitan. Debido al equilibrio entre áreas de reparto no existen otros terrenos integrantes de la red primaria adscritos al sector.

CARACTERÍSTICA DE LA ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN:
Deberá programarse con posterioridad o simultáneamente a los sectores UHI-1 y UHI-3. Para su programación deberán cumplirse las siguientes condiciones:
Previa o simultánea urbanización del sector UHI-1.
Urbanización de los viales integrantes de la red primaria de comunicaciones que lo delimitan.
Construcción del colector de aguas pluviales hasta el río Seco.
El orden preferencial descrito podrá ser alterado, excepto en lo que respecta el sector UHI-1, siempre que se resuelvan las dependencias intersectoriales.

SITUACIÓN.-

El sector UHI-2 limita por el norte con vial estructural que apoya su trazado en el camino Molí de la Roqueta, que lo separa del sector UHI-3; por el sur con vial estructural urbanizado perteneciente al sector UHI-1, Acequia Mayor en medio; por el este con vial de borde del suelo urbano industrial y parcela donde se sitúa la depuradora industrial mancomunada entre los municipios de Betxí, Onda y Vila-real; y por el oeste con vial estructural que lo separa del sector UHI-4 y con carretera de circunvalación en proyecto de Vila-real a Onda que conectará la carretera nacional N-340 con la carretera de Onda a Vila-real.

Página 1 de 3

SECTOR UHI-2

Tiene forma sensiblemente rectangular con un apéndice en su lado este constituido por la parcela de la depuradora industrial.

El ámbito del plan parcial viene definido en el documento de homologación con una superficie, según el mismo, de 126.400,00 m². Una vez trasladada sobre el terreno la delimitación del sector y realizado el levantamiento topográfico pertinente, se ha comprobado que la superficie real es de 140.820,49 m², es decir 14.420,49 m² más que las previsiones del planeamiento general.

SUPERFICIE.-

S. Superficie total del sector.....	140.820,49 m²s.
SC. Superficie computable del sector.....	132.539,65 m²s.
SD. SUELO DOTACIONAL	
Superficie total de suelo dotacional (SD).....	52.965,82 m²s.
Índice unitario de dotación ISD (SD/SC).....	0,40
RED PRIMARIA.	
RV. Red Viaria:	
PRV Viario de tránsito	7.295,34 m²s.
PAV Aparcamiento.....	985,50 m²s.
TOTAL RED PRIMARIA.....	**8.280,84 m²s.**
RED SECUNDARIA.	
RV. Red Viaria:	
SRV Viario de tránsito.....	12.033,11 m²s.
SAV Aparcamiento.....	6.856,46 m²s.
TOTAL RED VIARIA SECUNDARIA.....	**18.889,57 m²s.**
ZV. Zonas Verdes:	
SJL Jardines.....	24.714,91 m²s.
SAL Áreas de juego.....	1.040,50 m²s.
TOTAL ZONAS VERDES RED SECUNDARIA	25.755,41 m²s.
EQ. Equipamientos:	
SID1. Infraestructura-servicio urbano, centros de transfor	40,00 m²s.
TOTAL EQUIPAMIENTOS	40,00 m²s.
TOTAL RED SECUNDARIA.....	**44.684,98 m²s.**
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS.....	**52.965,82 m²s**

Página 2 de 3

VILA-REAL 12540

SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO INDUSTRIAL (UHI-2)

Coeficiente edificabilidad neta: 1,22 m²t/m²s.

Parcela mínima: 1.000 m²

Fachada mínima, lindes frontales: 15,00 m. Forma de parcela que pueda inscribirse un rectángulo de 15 x 20 m

Separación a lindes: 5,00 m a alineación exterior, adosándose el resto de lindes

Nº Plantas: 3 (PB + 2).

Altura cornisa: 12,00 m. Permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares.

Sótanos y semisótanos: Se permiten

Página 1

				PLAN PARCIAL APROBADO (2002)												
				Denominación en PP aprobado	Superficies (m^2)			Superficies computables a efectos de estándares dotacionales (m^2) s/ Anexo IV TRLOTUP			Porcentaje respecto a SCS (%)		Edificabilidad neta (aprovechamiento lucrativo) (m^2t)	Estándares mínimos a cumplir s/ Anexo IV TRLOTUP		
														Superficie mínima de cada zona (m^2)	Porcentaje mínimo respecto a SCS (%)	Superficie mínima respecto a SCS (m^2)
ZONAS DE ORDENACIÓN	Superficie zonas nuevo desarrollo industrial			I 1	33.434,51	86.173,21		33.434,51	86.173,21		25,23%	65,02%	1,14			
				I 2	37.657,92			37.657,92			28,41%		1,14			
				I 3	15.080,78			15.080,78			11,38%		1,14			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Comunicaciones - Red viaria	Red viaria primaria	Red viaria tránsito	PRV	7.295,34	8.280,84	27.170,41	7.295,34	8.280,84	27.232,32	5,50%	-				
			Aparcamientos	PAV	985,50			985,50			0,74%			[ver tabla cómputo estándares plazas aparc]		
		Red viaria secundaria	Red viaria tránsito	SRV	12.033,11	18.889,57		12.095,02	18.951,48		9,13%	14,30%				
			Aparcamientos	SAV	6.856,46			6.856,46			5,17%			[ver tabla cómputo estándares plazas aparc]		
	Zonas verdes y espacios libres (red secundaria)		Jardines	SJL 1	15.265,60	24.714,91	25.755,41	15.204,03	24.653,00	25.693,50	11,47%	18,60%		1.000,00	10,00	13.253,97
				SJL 2	9.449,31			9.448,97			7,13%			1.000,00		
	Equipamientos (red secundaria)		Serv. urbanos / Dot. múltiple	SID 1.1 centro transform	40,00			40,00			0,03%				5,00	6.626,98
Área en régimen de semiconsolidado (apdo. 1.2 epígrafe IV Anexo IV TRLOTUP)				SID 2 Acequia mayor	1.681,46			1.681,46			1,27%					
SUPERFICIES TOTALES				Sector UHI-2	**140.820,49**			**140.820,49**								
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)				Sector UHI-2	**132.539,65**			**132.539,65**			100,00%					

1.11 CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Según lo establecido en el artículo 21 del TRLOTUP, en el presente Plan Parcial modificado del sector UHI-2 se tiene como elementos de la ordenación estructural el suelo dotacional público de comunicaciones correspondiente a la red viaria primaria (artículo 21.1.c) compuesta por el camino de la Carretera y el vial que nace de la glorieta de la ronda sudoeste, al oeste del sector, pendiente de ejecutar, compuesta por:

RED PRIMARIA DEL SECTOR UHI-2	
Red viaria de tránsito (PCVT)	**9.199,46 m^2s**
Aparcamientos en vial (PCA)	**1.751,10 m^2s**
Superficie total	**10.953,56 m^2s**

Atendiendo al artículo 21.1.b, el PGMOU vigente de Vila-real no delimita ni caracteriza infraestructura verde en el sector.

En relación el artículo 25.2 del TRLOTUP, que indica que la ordenación estructural diferenciará las zonas rurales, las zonas urbanizadas y las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras del término municipal, todo el sector se encuentra en suelo urbanizable de nuevo desarrollo, y se prevén tres manzanas de nuevo desarrollo industrial.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 254.8 del PGMOU vigente de Vila-real, a continuación, se muestran las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable homologado:

Área de Reparto	Superficie m^2	Edificabilidad m^2t/m^2s	Edificabilidad total m^2t	Aprovechamiento tipo m^2t/m^2s
UHI-1	283.341,38	0,7000	198.338,96	0,7000
UHI-2	126.400,00	0,7000	88.480,00	0,7000
UHI-3	153.600,00	0,7000	107.520,00	0,7000
UHI-4	188.824,00	0,7000	132.176,80	0,7000
UHT-5	241.684,62	0,6616	159.898,54	0,6616
UHT-6	90.900,00	0,6616	60.139,44	0,6616
Comprobación del equilibrio entre sectores				

Área de Reparto	Edificabilidad total m^2t	Coeficiente uso y tipología	Edificabilidad ponderada m^2t
UHI-1	198.338,96	1,00	198.338,96
UHI-2	88.480,00	1,00	88.480,00
UHI-3	107.520,00	1,00	107.520,00
UHI-4	132.176,80	1,00	132.176,80
UHT-5	159.898,54	1,058	169.172,65
UHT-6	60.139,44	1,058	63.627,53

Área de Reparto	Aprovechamiento m^2t	Superficie de cálculo m^2s	Aprovechamiento ponderado m^2t/m^2s
UHI-1	198.338,96	283.341,38	0,70
UHI-2	88.480,00	126.400,00	0,70
UHI-3	107.520,00	153.600,00	0,70
UHI-4	132.176,80	188.824,00	0,70
UHT-5	169.172,65	241.684,62	0,70
UHT-6	63.627,53	90.900,00	0,70

En el caso del ámbito del sector UHI-2, este está definido en el documento de homologación con una superficie según el mismo de 126.400 m^2. Una vez realizado el levantamiento topográfico pertinente y trasladada sobre el terreno y adaptada la delimitación del sector, se ha determinado que la superficie real de dicho sector es de 140.890,75 m^2. Cabe decir que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector UHI-2 aprobado en el año 2002 ya se tuvo en consideración un reajuste de la superficie del ámbito, si bien en dicho caso la superficie total resultante era de 140.820,49 m^2.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PROPUESTA

Se pueden considerar parte del objeto principal del desarrollo del presente Plan Parcial modificado los siguientes aspectos:

1. **Modificar la ordenación pormenorizada del viario y zonas verdes del sector UHI-2 para ajustar la cesión de dotaciones a los estándares del anexo IV del TRLOTUP**, sin modificar la ordenación estructural prevista en el PGMOU del ámbito objeto del plan.
2. **Ajustar el aprovechamiento lucrativo del sector a las dotaciones propuestas**, para mantener el estándar dotacional global (EDG) definido en el apartado 8.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP. A tal efecto, y en previsión de que el Plan Parcial modificado pueda desarrollarse posteriormente mediante un programa de actuación integrada por gestión indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias, en cumplimiento del artículo 117.3.c del TRLOTUP, se limita la disminución de la edificabilidad prevista en el planeamiento (Plan Parcial vigente) para los suelos afectados al 10 %.
3. **Ajustar la delimitación del ámbito del sector a la realidad física** según el levantamiento topográfico de detalle incluido en el presente documento en el plano de información I-03 "Plano topográfico. Estado actual".
4. **Adecuar las ordenanzas particulares de la edificación y de uso del suelo** del Plan Parcial.
5. **Definir cómo se deben gestionar las aguas pluviales en parcela privada**, en función del diseño de la red de pluviales del sector, dado que se elimina el colector de aguas pluviales que evacuaba en el río Seco, y, por lo tanto, se requiere de una nueva solución para la gestión de las aguas pluviales.
6. **Mejorar la movilidad sostenible** en el sector, con la creación de un carril bici que conecte el área industrial existente con la ronda sudoeste.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN

Las motivaciones por las que se pretende modificar el Plan Parcial del sector UHI-2 son:

1. Dar efecto a lo dispuesto en el informe redactado por el Arquitecto municipal el 23 de julio de 2003 en el que se indica "***debe modificarse el Plan Parcial aprobado*** *por el Ayuntamiento en Pleno, para habilitar la ordenación de la citada edificación*" en el que se incorpore la compatibilidad de las edificaciones existentes con la ordenación pormenorizada.
2. **Ajustar el contenido del Plan Parcial aprobado a la legislación vigente del TRLOTUP**, así como los estándares dotacionales del Plan a los previstos en dicho texto refundido, ya que el plan vigente de 2002 se redactó y aprobó según los preceptos de la derogada '*Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística*' (LRAU) y no se ajusta a la legislación actual, por lo que el Plan Parcial vigente queda obsoleto.

3. Con lo anterior, estar en virtud de poder **tramitar y desarrollar** el **PAI** del sector industrial UHI-2 del PGMOU de Vila-real.
4. Poder llevar a cabo finalmente la **ejecución de la urbanización del sector UHI-2 según el correspondiente proyecto de urbanización** a elaborar, la cual no se puede realizar si no se cumple con lo indicado en los puntos anteriores.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DEL TRLOTUP PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

Para la elaboración del presente Plan Parcial modificado se ha seguido lo dispuesto en el TRLOTUP para poder proceder a modificar un plan, por lo que se justifica a continuación el cumplimiento de:

a) el artículo 67 que regula la modificación de planes del TRLOTUP, y

b) el apartado 8 "Modificación de Planes" del epígrafe III "*Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas*" del anexo IV del TRLOTUP.

2.3.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 67 DEL TRLOTUP

El artículo 67 del TRLOTUP que regula la modificación de los planes indica:

"***Artículo 67. Modificación de los planes***.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento

vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso."

Respecto a lo anteriormente citado, el presente Plan Parcial modificado da cumplimiento a cada uno de los epígrafes anteriores del artículo 67:

1. La tramitación del Plan Parcial modificado se prevé realizar por el procedimiento general previsto en el TRLOTUP para su aprobación.
2. El presente Plan Parcial modificado no modifica las determinaciones de carácter estructural del PGMOU de Vila-real.
3. Se da cumplimiento al artículo 67.3 del TRLOTUP manteniendo el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en este caso, la red secundaria de dotaciones, de forma que cumpla con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV del TRLOTUP.

   El equilibrio del planeamiento entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo se asegura manteniendo (o incrementando) el estándar dotacional global (EDG), que se calcula como:

   EDG = cesiones de suelo dotacional (m^2s) / aprovechamiento lucrativo (m^2t)

   Así, en el Plan Parcial vigente se tiene una edificabilidad lucrativa total en el sector de 98.574,34 m2t, y una superficie de dotaciones públicas de 52.965,82 m2s, lo cual resulta en un EDG del 53,7319 %.

En el presente Plan Parcial modificado, la **edificabilidad total del sector** se reduce un 10 % hasta los **88.716,91 m2t**, y las **dotaciones públicas** propuestas suman un total de **47.669,99 m2s**, ambos valores en cumplimiento de las estipulaciones del TRLOTUP, por lo que el nuevo EDG obtenido es del **53,7327 %**, manteniendo el del planeamiento vigente (superándolo ligeramente).

4. El artículo 67.4 no aplica al presente Plan Parcial modificado.
5. El presente Plan Parcial modificado propone una nueva zonificación de las zonas verdes del sector UHI-2, por lo que se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu.
6. El artículo 67.6 no aplica al presente Plan Parcial modificado, dado que el uso predominante del sector es industrial y el uso residencial es incompatible.
7. En el Plan Parcial modificado las dotaciones públicas propuestas son municipales, luego no se produce afección a administraciones supramunicipales, por lo que no se precisará informe de las mismas. Además, el Plan Parcial vigente contemplaba un equipamiento como infraestructura-servicio urbano (un centro de transformación), que no cumplía con el 5 % mínimo de superficie respecto a la superficie computable del sector que establece el TRLOTUP, por lo que en el presente Plan se crea un nuevo equipamiento público como dotacional múltiple, para uso municipal, para asegurar dicha dotación, luego solamente será preciso un informe del Ayuntamiento de Vila-real, que es el órgano promotor y sustantivo, lo que implica que con la aprobación del Plan Parcial modificado le parece adecuado lo propuesto en cuanto a las dotaciones públicas del sector se refiere.

Con todo ello, se justifica que **se da cumplimiento a las exigencias del artículo 67 del TRLOTUP**.

2.3.2 CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 8 DEL EPÍGRAFE III DEL ANEXO IV DEL TRLOTUP

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

"8. Modificaciones de planes.

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

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

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

ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.".

Se justifica a continuación, que el presente Plan Parcial modificado cumple con los apartados anteriores, dado que:

1. **La ordenación modificada mantiene el estándar dotacional global del 53,73 % del Plan Parcial vigente**, como se ha visto en el apartado anterior, y no modificando el uso dominante del ámbito modificado (uso industrial), por lo que el presente Plan Parcial modificado cumple con la primera parte del apartado 8.2 y no le afecta la segunda.
2. **El Plan Parcial modificado no incrementa la capacidad poblacional prevista en el Plan Parcial**, más bien la reducirá, ya que disminuye la edificabilidad neta en el sector. Por tanto, al presente plan no le aplica el apartado 8.3.

Con ello, **se da cumplimiento a las exigencias del apartado 8 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP**.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (ARTÍCULO 51 DEL TRLOTUP)

El artículo 51 del TRLOTUP regula las actuaciones previas relativas a una "consulta previa" a realizar antes de la redacción de un instrumento de planeamiento, e indica:

"Artículo 51. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento.

1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

3. ***No será necesario efectuar la consulta previa*** *en los siguientes casos:*

a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.

c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen."

Dado que el Plan Parcial modificado propuesto se encuentra en el supuesto referido en el apartado 3.b del artículo 51, **no se requiere realizar una consulta previa** a la redacción del Plan Parcial.

2.5 ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

El artículo 67 del TRLOTUP, respecto a la modificación de los planes, en el apartado primero dice que "*los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en*

este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica".

Para determinar si el Plan Parcial modificado del sector UHI-2 debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica (en adelante, "EAyTE"), se está en lo dispuesto en el artículo 46 "*Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica*" del TRLOTUP.

El presente **Plan Parcial modificado**, en relación con el mencionado artículo 46, **establecerá el marco para la autorización del proyecto de urbanización de un polígono industrial**.

En este sentido, se puede concluir lo siguiente:

- Dado que el "**proyecto de urbanización de un polígono industrial**" está incluido en el apartado a) del Grupo 7 del anexo II de la '*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*' (LEA), este **está sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada**, según los artículos 45 a 48 de la Ley 21/2013.
- Dicho "proyecto de urbanización de un polígono industrial" sometido a evaluación de impacto ambiental (simplificada) se puede considerar que es relativo a industria y a la ordenación del territorio urbanizado o de uso del suelo, naturalezas recogidas en el apartado a) del artículo 46.1 del TRLOTUP, por lo que según dicho artículo **el presente Plan Parcial modificado se encuentra en los supuestos para ser objeto de EAyTE ordinaria**.
- En base al contenido del artículo 46.3 del TRLOTUP, se considera que **el órgano ambiental podrá determinar si el Plan Parcial modificado debe estar sujeto a EAyTE simplificada u ordinaria**, analizando si dicho Plan está o no en alguno de los supuestos mencionados en dicho artículo, en este caso, los apartados a) y b).

  La interpretación del anterior artículo 46.3 del TRLOTUP en aplicación al presente Plan Parcial modificado de la UHI-2, por el equipo redactor del, es la siguiente:

  1) Dado que su tramitación y aprobación **sólo modifica aspectos concretos de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Parcial vigente, sin incidencia en el resto del municipio**, y

  2) dado que establece y mantiene el uso dominante previsto en el Plan Parcial vigente de industrial y almacenes para el ámbito del sector UHI-2, y que la superficie bruta del mismo es de 140.820,49 m^2s y que la superficie industrial y terciaria prevista en el PGMOU aprobado en 1993 del municipio de Vila-real es de 6.068.885 m^2s, se tiene que la modificación propuesta del Plan Parcial del sector UHI-2 representa el 140.820/6.068.885 = **2,32%** de la superficie total de suelo industrial y terciario del PGMOU, por lo que se puede considerar que es una **zona de reducida extensión**.
- Según el artículo 46.4 del TRLOTUP, por lo que respecta al programa que se pueda derivar de este Plan Parcial modificado, este no innovaría en el planeamiento, pues se modifica solamente la ordenación pormenoriza ya aprobada, por lo que dicho programa no estaría sujeto a EAyTE.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que **el Plan Parcial modificado pudiera ser objeto de EAyTE ordinaria**, según la tramitación estipulada en los artículos del capítulo II del TRLOTUP, si bien según el artículo 46.3 del TRLOTUP, **el órgano ambiental podrá determinar si la tramitación del mencionado Plan Parcial modificado debe estar sujeto a EAyTE simplificada u ordinaria**, para lo cual deberá concretar si se está en uno o los dos de los supuestos a) o b) de dicho artículo 46.3. En este sentido, se considera que, **vistas las consideraciones expuestas en relación a los mencionado supuestos del artículo 46.3, y a tenor de los criterios del anexo VIII del TRLOTUP la tramitación de EAyTE a seguir por el Plan Parcial modificado debe ser por el procedimiento SIMPLIFICADO**.

En consecuencia, y siguiendo tal como se indica en el artículo 67.1 del TRLOTUP el procedimiento previsto en este texto refundido para la modificación de los planes, se atenderá al contenido de los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, de forma que dicho procedimiento se iniciará con la presentación de solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Parcial modificado, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico.

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

a) **ÓRGANO PROMOTOR**: en aplicación del artículo 48.a del TRLOTUP, puesto que el plan es de iniciativa privada (HERARBO-2, S.L.), se tramitará por el órgano promotor público competente. En este caso **el Ayuntamiento de Vila-real**.

b) **ÓRGANO SUSTANTIVO**: en aplicación del artículo 44.6 del TRLOTUP, el órgano competente para la aprobación de este Plan Parcial modificado es **el Ayuntamiento de Vila-real**, dado que, como se ha visto, el presente Plan Parcial modificado solamente modifica la ordenación pormenorizada del sector UHI-2 de Vila-real.

c) **ÓRGANO AMBIENTAL**: en aplicación del artículo 49.2.b del TRLOTUP, en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, el órgano ambiental será **el Ayuntamiento de Vila-real**.

El presente documento se elabora, como se ha indicado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 del TRLOTUP, que establece que la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el contenido expresado en el TRLOTUP.

Así pues, para el **solicitar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica (EAyTE) del Plan Parcial modificado del sector UHI-2**, se aporta la siguiente documentación:

1. El documento de **Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan Parcial modificado** del sector UHI-2 de Vila-real.
2. El **borrador del Plan Parcial modificado** del sector UHI-2, del cual forma parte la presente memoria informativa y justificativa.
3. El **documento inicial estratégico (DIE) del Plan Parcial modificado** para solicitud de EAyTE, según lo indicado en el párrafo tercero del artículo 127.4 del TRLOTUP

que indica que "*cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del artículo 127.2, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos la alcaldía, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda*", y con el contenido estipulado en el artículo 52.1 del TRLOTUP.

El **contenido documental** del presente **Plan Parcial modificado** queda justificado en el apartado 2.11 de este documento.

2.6 IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE

Deberá ser el plan general estructural, según lo estipulado en el artículo 21 del TRLOTUP, el instrumento de planeamiento que, si así se considera, delimite y caracterice la infraestructura verde.

Por ello, el presente Plan Parcial modificado identifica como elementos a incluir por el plan general a la infraestructura verde local, los siguientes elementos:

1. dos **zonas verdes** diferenciadas que formarán parte de la red secundaria de suelo dotacional público del sector UHI-2:
    - **Zona verde – Jardín 1 (SVJ 1)**: **11.799,94 m²** (11.714,15 m² computables a efectos de estándares dotacionales).
    - **Zona verde – Jardín (SVJ 2)**: **6.725,16 m²** (6.724,83 m² computables a efectos de estándares dotacionales).
2. el **carril bici** y el mallado de **itinerarios peatonales** en el sector UHI-2 que se definirá específicamente con el proyecto de urbanización y que conectará el área industrial (zona Vial de Borde y camino de les Voltes) con la ronda sudoeste, y
3. la **acequia Mayor de Vila-real**.

2.7 JUSTIFICACIÓN DE LA NO MOFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Como se ha visto anteriormente la red primaria estructural que formará parte del sector se corresponde únicamente a red viaria de comunicaciones, conformada por la red viaria de tránsito y aparcamientos en vial.

El vial correspondiente al camino de la Carretera y el vial que delimita el sector por el oeste proveniente de la glorieta de la ronda sudoeste y que se pretende conectar con el camino Carinyena, ambos pertenecientes a la red primaria estructural según el Plan Parcial vigente, se prevén con la anchura estipulada en dicho planeamiento, con 20 metros en total, ejecutándose a cargo de la presente actuación la mitad adyacente a la zona del sector UHI-2, en 10 metros, contados desde los ejes de los mencionados viales.

En efecto, **el presente Plan Parcial modificado no modifica la ordenación estructural**.

2.8 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación que propone el presente Plan Parcial modificado se basa en la adaptación de la misma a los estándares dotacionales que estipula la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (el TRLOTUP).

Adicionalmente, en relación a lo dispuesto en el primer Plan Parcial aprobado del sector UHI-2, se pretende que existan tres zonas de ordenación de uso predominante industrial, que pasarán a denominarse ZND-IN1, ZND-IN2 y ZND-IN3, según las nomenclaturas especificadas en el anexo IV del TRLOTUP.

Por otro lado, según lo dispuesto en el TRLOTUP, además de asegurarse los valores mínimos de estándares dotacionales, la nueva ordenación propuesta cumple los siguientes requisitos:

- **Según el artículo 67.3 del TRLOTUP**:
    - El **equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo**, es decir, **se mantiene el estándar dotacional global (EDG) del sector**, obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad, según define el apartado 1.1 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP.
    - **Los criterios de calidad, capacidad e idoneidad de las dotaciones** exigidos en el epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP.
- **Según el artículo 117.3.c del TRLOTUP**: previendo que el Plan Parcial modificado se desarrolle posteriormente mediante un PAI que se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias, en este Plan se limita la disminución de la edificabilidad prevista en el planeamiento (Plan Parcial vigente) para los suelos afectados al 10 %.

En efecto, tal como **se justifica en el apartado 2.9.4** de la presente memoria, con las alternativas de ordenación que a continuación se describen, se cumplen las condiciones anteriores.

2.8.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Según el artículo 52.1.b, para el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica, deberán plantearse alternativas del plan, definiendo el alcance, ámbito y posible contenido de las mismas.

Así pues, el presente Plan Parcial modificado, propone las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0**. No llevar a cabo ninguna modificación del Plan Parcial del sector UHI-2 de Vila-real.
- **Alternativa 1**. Tramitar el presente **"PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL 'UHI-2' DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)"**.

Los criterios establecidos para la selección de las alternativas se pueden resumir en la **posibilidad de alcanzar o conseguir los aspectos que conforman el objeto del desarrollo del presente Plan Parcial modificado, cumpliendo con los requisitos establecidos por el TRLOTUP** señalados anteriormente, consiguiéndose ello con la adopción de la **alternativa 1**.

2.8.2 DESCRIPCIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES

2.8.2.1 GENERALIDADES

Analizados los objetivos y criterios expuestos en el punto anterior, no existen muchas alternativas de ordenación, dada la configuración del sector.

La solución elegida como alternativa válida a la ordenación trata de equilibrar los distintos objetivos perseguidos, de manera sea que posible conjugar en el mismo la gestión posterior, dada la inversión que será necesario realizar en infraestructura, especialmente de dotaciones públicas.

La solución elegida establece en el sector un total de tres manzanas de diferentes dimensiones para la edificación industrial (denominadas en base a la nomenclatura estipulada en el anexo IV del TRLOTUP como "ZND-IN1", "ZND-IN2" y "ZND-IN3"), y el resto de la superficie del sector para dotaciones públicas de la red primaria y de la red secundaria, formada por red viaria de comunicaciones (red viaria de tránsito y aparcamientos en vial y en bolsas de reserva de aparcamiento), dos zonas verdes formadas por jardines y una zona para equipamiento dotacional múltiple, cuyo uso se definirá con posterioridad al plan.

La superficie total (bruta) del sector es de **140.890,75 m²**.

En aplicación de los apartados 1.1 y 1.2 del epígrafe IV del anexo IV del TRLOTUP, a la superficie total del sector se le resta la superficie correspondiente a la acequia Mayor, dado que se considera que debe excluirse por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas.

En efecto, la superficie **computable del sector (SCS)** que se obtiene es de **139.285,66 m²**.

2.8.2.2 ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO

La superficie edificable (lucrativa) de uso industrial como suma de las tres manzanas propuestas es de **91.615,67 m²s**.

El Plan Parcial modificado rebaja el aprovechamiento tipo del sector de los 0,70 m²t/m²s que se tenían en el Plan Parcial vigente a **0,629686 m²t/m²s** con el Plan Parcial modificado.

Resultado de lo anterior, la edificabilidad bruta del sector se ve reducida, pasando de 98.574,34 m²t (Plan Parcial vigente) a **88.716,91 m²t** (Plan Parcial modificado), lo cual significa una reducción del 10 % de la edificabilidad inicialmente prevista, cumpliendo con el límite previsto en el art 117.3.c TRLOTUP.

Así pues, con el nuevo Plan Parcial modificado, se adoptan para cada una de las manzanas, en función de su tipología edificatoria propuesta, unos índices de edificabilidad neta concretos, que se muestran en la tabla adjunta.

			PLAN PARCIAL APROBADO (2002)		PLAN PARCIAL MODIFICADO (2024)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL	Superficie bruta del sector (m^2s)		140.820,49		140.890,75	
	Superficie computable del sector (SCS) s/ epígrafe IV.1 Anexo IV TRLOTUP (m^2s)		132.539,65		139.285,66	
	Aprovechamiento tipo (= IEB) (m^2t/m^2s)		**0,700000**		**0,629686**	
	Edificabilidad bruta del SECTOR (m^2t) = A.T. * Superf bruta sector		98.574,34		88.716,91	
	Superficie neta total de parcelas lucrativas (m^2s)		86.173,21		91.615,67	
	I.E.N. manzana (m^2t/m^2s) E.N. (m^2t)	Zona de ordenación ZND-IN1	1,14	38.246,05	**0,965109**	38.485,39
		Zona de ordenación ZND-IN2	1,14	43.077,25	**0,596851**	24.811,70
		Zona de ordenación ZND-IN3	1,14	17.251,05	**2,500000**	25.419,82
		Total edif lucrativa (m^2t)	**98.574,34**		**88.716,91**	
	Aumento o disminución de la edificabilidad prevista en el planeamiento (%) [hasta +/-10 %]		**-**		**-10,00%**	
	Total dotaciones públicas (m^2s)		**52.965,82**		**47.669,99**	
	ESTÁNDAR GLOBAL (DOTACIONES / APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)		**53,7319%**		**53,7327%**	
	Cesión aprovechamiento al ayuntamiento (10 %)		**9.857,43**		**8.871,69**	

2.8.2.3 DOTACIONES PÚBLICAS

Las **dotaciones públicas** del sector UHI-2 se diferenciarán entre las dotaciones de la **red primaria** y las de la **red secundaria**.

Así pues, el suelo dotacional público del sector estará conformado por **comunicaciones** (red viaria de tránsito y aparcamientos), **zonas verdes y espacios libres** y **equipamientos**.

En el caso de la red viaria, formarán parte de la red primaria, conforme estipula el Plan Parcial vigente aprobado en 2002, el camino de la Carretera y el nuevo vial que limita el sector por el oeste (en adelante, "vial estructural entre el sector UHI-2 y el sector UHI-4"), actualmente sin ejecutar por completo y que pretenderá conectar la glorieta de la ronda sudoeste con el camino Carinyena; y de la red secundaria, el camino Aixà.

Por lo que respecta a las zonas verdes y a los equipamientos, estos formarán parte íntegramente de la red secundaria de dotaciones públicas.

El anexo IV del TRLOTUP, en el apartado 6 del epígrafe III, establece los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial relativo a las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial, en donde se indica que la ordenación establecida por el planeamiento ha de cumplir las exigencias mínimas establecidas: 10 % de zonas verdes y 5 % de equipamiento dotacional, ambos porcentajes sobre la superficie computable del sector.

Un aspecto relevante para la modificación del Plan Parcial es el mantenimiento del **estándar dotacional global (EDG)** del sector, calculado como se ha explicado anteriormente como el cociente entre las cesiones de suelo dotacional (m^2s) y el aprovechamiento lucrativo (m^2t).

Así pues, el EDG del Plan Parcial vigente del **53,73 %**, como se justificará a continuación, no se disminuye en el Plan Parcial modificado, quedando las superficies de dotaciones públicas siguientes:

- La superficie de **zonas verdes (jardines)** de la red secundaria es de **18.525,10 m²**, de los cuales **18.438,98 m²** son computables a efectos de estándares dotacionales según el anexo IV del TRLOTUP.
- La superficie de **equipamientos públicos (dotacional múltiple)** de la red secundaria es de **6.973,00 m²**.
- La superficie conjunta de red de comunicaciones primaria y secundaria es de **22.258,00 m²**.

2.8.2.3.1 ZONAS VERDES

En el sector UHI-2 la superficie de zonas verdes definida forma parte en su totalidad de la red secundaria de suelo dotacional público.

En el presente caso, la superficie mínima dotacional pública destinada a **zonas verdes** públicas es de 13.938,93 m² (10 % de la SCS)

La superficie propuesta para zonas verdes con la nueva ordenación pormenorizada es de 18.438,98 m², repartidos en dos zonas diferenciadas:

- **Zona verde – Jardín 1 (SVJ 1)**: **11.799,94 m²** (11.714,15 m² computables a efectos de estándares dotacionales).

  Esta zona verde se sitúa entre las manzanas de uso industrial ZND-IN1 y ZND-IN2, y entre la manzana ZND-IN2 y la acequia Mayor. De esta manera se podrá conectar el camino de la Carretera y el camino Aixà con el camino Carinyena.

- **Zona verde – Jardín (SVJ 2)**: **6.725,16 m²** (6.724,83 m² computables a efectos de estándares dotacionales).

  Esta zona verde se sitúa al noreste de la manzana ZND-IN2, entre la misma y el Vial de Borde, y entre la EDAR mancomunada existente y la bolsa de aparcamiento SCA 2 definida en el camino Aixà.

Las zonas verdes propuestas permiten cumplir con la superficie mínima necesaria según el anexo IV del TRLOTUP y los condicionantes establecidos en el apartado III.8.1 para los jardines de las zonas verdes: que sean superficies superiores a 1.000 m² y que permitan la inscripción de un círculo de diámetro mayor de 25 metros.

2.8.2.3.2 EQUIPAMIENTOS

La superficie mínima dotacional destinada a **equipamiento público** según el anexo IV del TRLOTUP es de 6.969,28 m².

El espacio dotacional para equipamiento público, es este caso **dotacional múltiple (SQM)** propuesto es de **6.973,00 m²**, siendo una superficie mayor a la mínima necesaria en cumplimiento de los condicionantes establecidos en el apartado III.6.1 del anexo IV del TRLOTUP para las zonas de equipamiento público.

Este suelo destinado a equipamientos se situará al noreste de la manzana industrial ZND-IN3, entre la misma y la bolsa de aparcamiento SCA 1 adyacente al Vial de Borde, teniendo fachada en el camino de la Carretera y en el camino Aixà.

2.8.2.3.3 RED VIARIA

La red viaria del sector UHI-2, tanto primaria como secundaria, se ha definido como el conjunto de la red viaria de tránsito (PCVT para red primaria y SCVT para red secundaria), y por aparcamiento en vial (PCA para red primaria Y SCA para red secundaria).

La red viaria primaria estará formada por el camino de la Carretera y el nuevo vial estructural entre el sector UHI-2 y el sector UHI-4, que entre zona de tránsito (PCVT) y aparcamiento en vial (PCA) suman un total de 10.953,56 m^2.

En cuanto a la red viaria secundaria, se tiene la red viaria de tránsito (SCVT) y los aparcamientos en vial (SCA) del camino Aixà, y dos zonas de reserva o bolsas de aparcamiento distinguidas (SCA 1 y SCA 2). La superficie total de la red viaria secundaria con la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial modificado es de 11.218,33 m^2.

En efecto, la superficie total de comunicaciones –red viaria– del sector UHI-2 es de 22.171,89 m^2.

2.8.2.3.4 APARCAMIENTOS

La reserva de aparcamiento en el sector UHI-2 con la ordenación modificada resulta de la siguiente manera:

- Camino de la Carretera y nuevo vial estructural entre el sector UHI-2 y el sector UHI-4 (PCA): 1.754,10 m^2.
- Camino Aixà (SCA): 1.149,30 m^2.
- Bolsa de aparcamiento SCA 1 (turismos y vehículos pesados): 3.256,83 m^2.
- Bolsa de aparcamiento SCA 2 (turismos): 3.009,50 m^2.

El número de plazas de aparcamiento generadas en estos espacios se resume en la siguiente tabla:

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RED VIARIA DE COMUNICACIONES			
RED	ZONA O VIAL	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS LIGEROS	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS PESADOS
RED PRIMARIA (PCA)	Vial de Ronda Sudoeste a c/ Carinyena	84	0
	C° Carretera - tramo Oeste	31	0
	C° Carretera - tramo Este	50	0
	TOTAL RED PRIMARIA	**165**	**0**
RED SECUNDARIA (SCA)	C/ Aixà - tramo Norte	56	0
	C/ Aixà - tramo Sur	55	0
	Bolsa aparcamiento SCA 1	42	17
	Bolsa aparcamiento SCA 2	127	0
	TOTAL RED SECUNDARIA	**280**	**17**
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO SECTOR UHI-2		**445**	**17**

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, es necesario dentro de la red secundaria de dotaciones públicas como mínimo una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

La configuración del sector UHI-2 hace que buena parte de la red viaria del mismo forme parte de la red primaria estructural del PGMOU, esto es, como se ha indicado, el camino de la Carretera y el nuevo vial propuesto entre la ronda sudoeste y el camino Carinyena.

Como se ha visto, un buen número de plazas de aparcamiento en vial público del sector son las que se tendrían en red viaria primaria.

En este sentido, cabe hacer referencia a lo estipulado en el apartado 7.1 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, donde se indica que "*como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria*".

Como se ha avanzado en el apartado 1.8.9 del presente Plan Parcial modificado, respecto al número de plazas mínimas de aparcamiento en el sector, y dada su configuración, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP:

1. Para la reserva de aparcamiento para **vehículos ligeros**: "*se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII* del TRLOTUP", y que "*en cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público*".
2. En lo que respecta a la reserva de aparcamiento para **vehículos pesados**: "*parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada*".

En este sentido, se considera conveniente hacer notar que:

- Las manzanas ZND-IN 1 y ZND-IN 2 tendrán a priori una tipología edificatoria de industria extensiva, mientras que la manzana ZND-IN 3 se destinará a uso industrial ligero, en parcelas de menor tamaño.
- En la superficie donde se situará la manzana ZND-IN 2 actualmente se emplazan las instalaciones de la mercantil HERARBO-2, S.L., la cual ya se encuentra consolidada en dicho lugar, y actualmente la totalidad de los trabajadores y visitantes pueden aparcan en el interior de la parcela, donde existe aparcamiento reservado (ver ortofotografía).



Ilustración 6.- Ortofoto aérea (2023) en la parcela de HERARBO-2, S.L. Fuente: propia.

Con lo anterior, se determina lo siguiente:

- La totalidad de la demanda actual de aparcamiento de HERARBO-2, S.L. queda cubierta con las plazas de aparcamiento delimitadas en el interior de la parcela.

  Según la edificabilidad resultante en la manzana ZND-IN2, esta manzana requeriría según el TRLOTUP un mínimo de 125 plazas de aparcamiento. Este número podría cubrirse igualmente dentro de la parcela actual de HERARBO-2, S.L., como puede comprobarse en observancia de la ortofoto aérea de la zona.

- En similitud a la manzana ZND-IN2, en la manzana ZND-IN1 también se prevé una implantación industrial extensiva, de manera que también se podría garantizar en su interior el aparcamiento de turismos, que según el TRLOTUP se correspondería con un mínimo de 193 plazas.

- Vista la configuración de la bolsa de aparcamiento propuesta en el sector con la nueva ordenación íntegramente para vehículos ligeros (SCA 2), se obtiene la siguiente ratio de m^2 por plaza de aparcamiento de turismo:

  SCA 1: 3.256,83 m2s / 127 plazas = 25,64 m^2/plaza de aparcamiento de turismo

  Atendiendo asimismo al apartado 2.5.h del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, también se puede aplicar el estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

  En este sentido, con la nueva ordenación propuesta se supera el porcentaje mínimo de dotaciones de zona verde estipulado en el TRLOTUP (un 10 % de la

superficie computable del sector) en un 3,24 %, lo cual representa 4.512,86 m^2 de superficie.

Así pues, y teniendo en cuenta la ratio calculada como valor más desfavorable, esta superficie equivale a un total de 176 plazas de aparcamiento de turismo. En el caso de aplicar el estándar medio de 20 m^2/plaza de aparcamiento de turismo, el número de plazas de aparcamiento obtenidas es superior, de 226.

En definitiva, esta superficie ganada de zona verde en el sector equivalente a 176 (o 226) plazas de aparcamiento para vehículos ligeros supera a la que equivaldría a las 165 plazas de aparcamiento que se sitúan en la red primaria del sector, y aun ocupando estas últimas menor superficie física, dada que se ubican en vial (en cordón o en batería).

- Dada la ubicación del sector UHI-2 y su entorno próximo, se puede considerar que las plazas de aparcamiento correspondientes a este sector que se definen en los viales de la red primaria (camino de la Carretera y nuevo vial estructural entre el sector UHI-2 y el sector UHI-4) solamente serán utilizadas por usuarios del sector UHI-2.
- Adicionalmente, y según la última parte del apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, en el sector se podrían disponer otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público, garantizando de igual mantera las necesidades de desplazamiento a y desde el sector UHI-2.

Visto lo anterior, se determina que queda justificada la disposición de plazas de aparcamiento en vial y bolsas de reserva de aparcamiento en el sector UHI-2 con la configuración que se propone con la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial modificado, teniendo en cuenta además que, aun considerando el contenido del apartado 7.1 del epígrafe III del TRLOTUP, el número de plazas mínimas fijadas por el TRLOTUP para la red secundaria de dotaciones quedaría perfectamente cubierta con la reserva en vial y bolsas de aparcamiento del global entre la red primaria y la red secundaria.

2.8.2.3.5 CARRIL BICI

El Plan Parcial modificado prevé la creación de un carril bici de anchura general de 2,30 metros que conecta la glorieta de la ronda sudoeste con el Vial de Borde, pasando por el tramo del camino de la Carretera al este de la nueva glorieta del sector y por el camino Aixà, en ambos viales a lo largo de su margen sur.

Adicionalmente, en la zona verde SVJ 1, entre las manzanas ZND-IN1 y ZND-IN2 se podrá tener otro itinerario ciclista de forma que quedaría unida la zona norte del sector con el camino Carinyena, al sur.

De esta manera, todo el sector quedaría mallado por red de carril ciclista e interconectado con su entorno, dándose cumplimiento con lo dispuesto en el apartado 2.3.c del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, que indica que "*en los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados*".

2.8.3 ADECUACIÓN Y COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LA ETCV Y CON LAS DIRECTRICES, CRITERIOS, DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DEL PGMOU

El presente Plan Parcial modificado es coherente con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), concretamente con el Objetivo 24 "Actividad económica". En base al contenido establecido en dicho objetivo, se puede considerar que el sector UHI-2 con la nueva ordenación propuesta se caracteriza por lo siguiente:

- Se sitúa de partida en el primer nivel en la jerarquización de suelo para la actividad económica y la eficiencia territorial, pasando a formar parte de un polígono industrial a nivel municipal, adyacente al núcleo urbano residencial (proximidad residencia-trabajo), pudiendo establecer sistemas de transporte sostenibles, incluyendo los no motorizados, pero que podría escalar o directamente pasar a formar parte junto con el resto de la zona industrial situada al sudoeste de Vila-real (*cluster* industrial) como parque industrial estratégico de ámbito comarcal, ordenado con criterios de accesibilidad, existencia de servicios, capacidad territorial y mínima vulnerabilidad.
- Ordena el suelo urbanizable, tanto el lucrativo como el dotacional público, de forma que se puedan establecer actividades innovadoras.
- La ordenación, con el uso industrial, tiene un gran componente logístico.
- Tiene como compatible el uso terciario, en coherencia con lo que plantea la ETCV en referencia a que este uso ha crecido con mucha más intensidad, tanto en ocupación laboral como en demanda de espacio, en los que han podido ser considerados previamente como polígonos con uso industrial exclusivo.
- Su ubicación es estratégica en lo relativo a la imbricación entre la industria y los servicios asociados en la zona.
- Se localiza próximo a ejes viarios importantes, como son la carretera N-340, la ronda sudoeste de Vila-real o la carretera CV-20 (carretera Onda), principal factor de localización según la ETCV.
- Buena conexión con el ferrocarril: oportunidad como corredor mediterráneo de mercancías.

El Plan Parcial modificado del sector UHI-2 permitirá desarrollar el suelo urbanizable de uso industrial que la ETCV ampliando la zona industrial ya contempla en la ETCV que ha incrementado su superficie en los últimos años:



Ilustración 7.- Crecimiento del suelo para actividades económicas, 1987-2006. Área metropolitana de Castellón. Fuente: Objetivo 24 ETCV; Corine Land Cover.

Adicionalmente, la implantación y desarrollo de suelo industrial en el sector UHI-2 de Vila-real mediante la tramitación del presente Plan Parcial modificado es coherente con lo establecido en las directrices de la ETCV en materia de planificación territorial y urbanística, de participación de la iniciativa privada en la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial, la eficiencia en el uso de los recursos, el apoyo a la empresa, el crecimiento integrador, la infraestructura verde y los conectores biológicos y territoriales y su uso público, los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas, así como los principios y objetivos en materia de infraestructuras de movilidad.

Por lo que respecta al PGMOU de Vila-real, tal como se ha tenido en cuenta en apartados anteriores, el presente Plan Parcial desarrolla el sector UHI-2 previsto en dicho Plan General, siguiendo sus directrices, los criterios de crecimiento por sectores que establecen sus normas urbanísticas y que se explican en el apartado 1.10 de la presente memoria, y las determinaciones y parámetros urbanísticos previstos pero a su vez mejorados y adecuados a lo estipulado en el TRLOTUP, es decir, aumentando superficie destinada a dotaciones públicas, generando nuevo equipamiento y disminuyendo edificabilidad.

2.8.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DOTACIONALES

Como se ha avanzado, en el apartado 6 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP se fijan los estándares mínimos a cumplir en el planeamiento por lo que a las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial se refiere, en donde se indica que la ordenación establecida por el planeamiento ha de cumplir las exigencias mínimas establecidas: 10 % de zonas verdes y 5 % de equipamiento dotacional, ambos porcentajes sobre la superficie computable del sector.

La superficie del sector tras la redelimitación del límite del mismo según la realidad física tras levantamiento topográfico es de 140.890,75 m^2, siendo la superficie computable del sector de 139.285,66 m^2 (descontando la superficie correspondiente a la acequia Mayor).

Por lo que respecta las zonas verdes (jardines) que se proponen, SVJ 1 y SVJ 2, estas cumplen

Además de cumplir con la superficie mínima necesaria, el Plan Parcial modificado debe tener un **estándar dotacional global (EDG)** del sector, obtenido de la relación entre la superficie de dotaciones públicas (m^2s) y la edificabilidad total o aprovechamiento lucrativo (m^2t).

Como ya se ha visto anteriormente, el EDG del Plan Parcial vigente es del **53,7319 %**, y este porcentaje se mantiene (aumenta ligeramente) con la nueva ordenación del sector, obteniéndose un nuevo EDG del **53,7327 %.**

A continuación, se detalla la justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos que estipula el TRLOTUP en su anexo IV:

<u>Zonas verdes – Jardines</u>

En aplicación del apartado 3.2.b del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, las zonas SVJ 1 y SVJ 2 tienen más de 1.000 m^2 de superficie, se les puede inscribir un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos el área lindante con la anterior cuyo perímetro dista menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

A efectos del cómputo de estándares dotacionales, la superficie de zonas verdes que no computa como tal, pasa a considerarse parte de la red viaria secundaria (SCV).

En aplicación del apartado 6.1 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP para reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial, con la nueva ordenación en el sector UHI-2 se destina a zonas verdes una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector, en este caso, del 13,24 %.

Equipamientos públicos

Según el apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, para reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial, debe destinarse a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

En el presente Plan Parcial modificado se ha ajustado a este valor la superficie para equipamientos, en reserva de equipamiento dotacional múltiple, SQM (5,01 % de la SCS).

Red viaria de tránsito

Es objeto de modificación del presente plan la red viaria de tránsito secundaria, que en este caso se corresponde con el camino Aixà, de forma que se establece una anchura de 18 metros para dicho vial, según el apartado 2.5.a del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, que marca esta anchura mínima para viales de sentido único en uso global industrial.

Por lo que respecta a los viales de la red primaria, camino de la Carretera y nuevo vial estructural entre el sector UHI-2 y el sector UHI-4, ambos de doble sentido de circulación, su anchura total se mantiene en 20 metros, de forma que no se modifica la ordenación estructural, siendo objeto del presente Plan Parcial la mitad de la anchura total recayente en el sector medida desde el eje de cada vial.

En todos los viales se asegura una anchura de aceras de 2 metros (apartado 2.5.d del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP).

Según el apartado 2.5.e del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP, y como se puede comprobar con la serie de planos de información I-10 "Secciones viarias", para los viales de doble sentido de circulación se asegura una anchura de más de 6 metros y de más de 4,50 metros para el vial de sentido único (camino Aixà).

Adicionalmente, el carril bici que se propone en el sector tiene una anchura de 2,30 metros, siendo esta dimensión mayor a los 2 metros que establece el apartado 2.5.f del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP como anchura mínima.

Aparcamientos

Por lo que respecta a las plazas de aparcamiento en vial público (PCA y SCA), se cumple con lo dispuesto en el apartado 2.5.g del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP: "*Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería*".

En las bolsas de reserva de aparcamiento (SCA 1 y SCA 2), como indica el apartado 2.5.h para zonas específicas de aparcamiento, "*el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos*

o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento".

La justificación de la reserva de plazas de aparcamiento en el sector queda recogida en el anterior apartado 2.9.2.3.4 del presente documento (según lo dispuesto en el apartado 6.2 del epígrafe III del anexo IV del TRLOTUP en actuaciones de uso dominante industrial).

2.8.5 CUADROS DE SUPERFICIES Y MAGNITUDES DEL SECTOR

La definición de lo anteriormente expuesto da como resultado la siguiente ordenación pormenorizada, descrita y detallada en los anteriores apartados y representada en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial modificado.

| PLAN PARCIAL MODIFICADO (2024) | | |

2.9 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS O ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS A LOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 40 DEL TRLOTUP

2.9.1 CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Según el artículo 42.1 del TRLOTUP, el catálogo de protecciones "*es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor*".

El municipio de Vila-real tiene elaborado el "Catálogo de bienes y espacios protegidos", incluido en el PGMOU, en los que se registran la Sequiola y la acequia Mayor, ambos elementos del patrimonio que se tienen presentes en el sector UHI-2, tal como se muestra a continuación:


plan general Vila-real VERSIÓN PRELIMINAR — CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

6.51 Nº DE INVENTARIO: III.56 LA SÈQUIA MAJOR

6.51.1 FOTOGRAFÍAS

Ilustración 209: Tramo urbano de la Sèquia Major

Ilustración 210: Tramo extraurbano de la Sèquia Major

6.51.2 IDENTIFICACIÓN

Denominación:

Sèquia Major

Localización:

Recorre todo el término municipal de Vila-real y de Alqueries, primero paralela al río *Millars* y después en sentido transversal NO-SE.

plan general Vila-real VERSIÓN PRELIMINAR — CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

6.52 Nº DE INVENTARIO: III.57 LA SEQUIOLA

6.52.1 FOTOGRAFÍAS

Ilustración 212: Tramo extraurbano de la Sequiola

Ilustración 213: Tramo extraurbano de la Sequiola

6.52.2 IDENTIFICACIÓN

Denominación:

La Sequiola

Localización:

Camí de la Carretera

Ilustración 8.- Acequia Mayor y Sequiola de Vila-real en el inventario del Catálogo de bienes y espacios protegidos del municipio. Fuente: PGMOU de Vila-real

Como se ha indicado en el apartado de afecciones al patrimonio, en el Plan Parcial modificado se da un tratamiento especial a dichas infraestructuras.

En el caso de la Sequiola, con objeto de poder facilitar la urbanización del camino de la Carretera y el camino Aixà, esta se anulará en el tramo del camino Aixà y se completará encauzará con marcos de hormigón en el tramo del camino de la Carretera. Por tanto, **el tramo anulado deberá excluirse del Catálogo de bienes y espacios protegidos**.

En el caso de la acequia Mayor, esta se deberá cubrir para ejecutar la semiglorieta en el camino Carinyena y pasarelas peatonales necesarias para conectar la nueva zona verde propuesta denominada SVJ 1 con el camino Carinyena.

Para materializar estas actuaciones, se deberán solicitar sendas autorizaciones a la Comunidad de Regantes de Vila-real.

Visto lo anterior, como ya existe el Catálogo de bienes y espacios protegidos en el PGMOU de Vila-real, en los que se inventarían las infraestructuras mencionadas que existen en el sector UHI-2, no hay motivo para incorporar un nuevo catálogo al Plan Parcial.

2.9.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del TRLSyRU indica: "*5. **La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano**, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación…*".

El artículo 73.4 del TRLOTUP define las "actuaciones sobre el medio urbano", como "***aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en los apartados siguientes*".

Este precepto se recoge en el apartado 3.a)5.º del artículo 40 del TRLOTUP, que exige que entre la documentación del Plan Parcial se incorpore un **estudio de viabilidad económica,** así como un Estudio de Sostenibilidad Económica:

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

Por tanto, **el Plan Parcial modificado requiere una memoria de viabilidad económica**, la cual se elabora acompañando a la presente memoria.

2.9.3 MEMORIA DE SOSTENIBLIDAD ECONÓMICA

El principio general que se establece en la legislación urbanística actual es que resulta preciso acreditar que las actuaciones que se propone ejecutar con el desarrollo del Plan Parcial modificado son capaces de generar las plusvalías suficientes para hacer viable, sobre todo, que una vez ejecutada la actuación la Administración que recibe las obras de urbanización y los terrenos dotacionales y zonas verdes va a tener capacidad financiera suficiente para acometer los costes que va a implicar su conservación y mantenimiento en condiciones adecuadas para que sirvan prestando el fin para el cual fueron ejecutadas sin merma para otros servicios públicos básicos que también tiene que prestar.

Teniendo en cuenta un futuro desarrollo del Plan mediante un programa de actuación integrada, resulta de aplicación a estos efectos el artículo 117.4.d) del TRLOTUP conforme al cual, en todo PAI, y en concreto su Proposición Jurídico-Económica contendrá (1) un Informe y (2) unas normas de actuación, cuando la gestión a realizar vaya a ser gestión por las personas propietarias.

El objetivo de esa Proposición Jurídico-Económica es regular las obligaciones y derechos del agente urbanizador y de la administración, ya que, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, es obligatorio incluir en su contenido, entre otros documentos,

> *"...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".*

Conforme al Anexo XIII, apartado 2, del TRLOTUP,

> *"El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos".*

Así pues, conforme a la regulación vigente, **el presente Plan Parcial requiere una memoria de sostenibilidad económica**, con el contenido preceptivo establecido en el mencionado apartado 2 del anexo XIII del TRLOTUP, la cual también se elabora acompañando a esta memoria, analizando la repercusión del coste que representará para el Ayuntamiento de Vila-real conservar y mantener la urbanización, prestar los servicios básicos que la puesta en funcionamiento de la urbanización requiere e implantar los usos dotacionales previstos en el Plan Especial.

2.9.4 INFORME DE PERPECTIVA DE GÉNERO

El apartado 2 del artículo 13 del TRLOTUP regula cómo debe contemplarse la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico, e indica al respecto:

> *"2.- Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, **la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII** de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante el Decreto del Consell que lo modifique, **y, como mínimo, con los elementos clave siguientes**:*
>
> *a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.*
> *b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.*
> *c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.*
> *d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida*

la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) *El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión."*

Al mismo tiempo, en el anexo XII del TRLOTUP se exponen los "*criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género*".

En el apartado 2.5 de dicho anexo, se indica que "*también incluirán en el plan de participación pública del artículo 55.1 de este texto refundido, el* ***proceso de participación ciudadana****, como elemento previo para conocer las necesidades poblacionales. Este proceso será abierto y vigilará por la representatividad de todos los sectores poblacionales (sexo, edad, diversidades, situaciones socioeconómicas, etc.). Su objetivo es conocer y recabar las distintas necesidades de la población a través de la participación directa*" y que "*en los distintos trabajos del proceso participativo se trabajará partiendo de las bases del presente anexo y se reflejará en el* ***informe final***".

Visto el objeto del presente Plan Parcial modificado, dado que el mismo **afecta al diseño, a la definición y a la ejecución del planeamiento urbanístico**, a la hora de proponer la modificación de la ordenación del sector UHI-2 se tiene en cuenta los criterios y reglas para planificar con perspectiva de género, si bien **se considera que se debe incorporar un estudio específico de perspectiva de género**, acompañado de un **plan de participación pública**.

2.9.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Como se explica en el apartado 2.5 del presente documento, según al artículo 46.1 del TRLOTUP, el presente **Plan Parcial modificado** del sector UHI-2 establece el marco para la futura autorización de un proyecto legalmente sometido a evaluación de impacto ambiental relativo a industria y a la ordenación del territorio y uso del suelo (artículo 46.1.a), concretamente un **proyecto de urbanización de un polígono industrial**, que está **sometido** según la Ley 21/2013 **a evaluación de impacto ambiental por procedimiento simplificado**.

En base a lo anterior, según el mencionado artículo 46 del TRLOTUP, el presente Plan Parcial modificado pudiera ser objeto de **EAyTE ordinaria**, siguiendo la tramitación la estipulada en los artículos del capítulo II del TRLOTUP, si bien se considera que no tiene incidencia negativa significativa en el medio ambiente.

Por otra parte, aplicando el contenido del artículo 46.3 del TRLOTUP **el órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a EAyTE simplificada u ordinaria** si se está en alguno de los supuestos a), b) o c) de dicho artículo, por lo que se considera que el órgano ambiental podrá valorar lo anterior en caso de considerar que se está en alguno de los supuestos de los apartados a) o b) mencionados.

Como se ha explicado en el apartado 2.5 de este documento, el equipo redactor del presente Plan Parcial modificado considera que se está en dichos supuestos a) y b) del artículo 46.3 del TRLOTUP, dado que:

1. **Sólo se modifica aspectos concretos de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Parcial vigente, sin incidencia en el resto del municipio**, y
2. Se establece y mantiene el uso dominante previsto en el Plan Parcial vigente de industrial y almacenes para el ámbito del sector UHI-2, y la modificación propuesta del Plan Parcial del sector representa el **2,32%** de la superficie total de suelo

industrial y terciario del PGMOU, como se ha calculado anteriormente, por lo que se puede considerar que es una **zona de reducida extensión**.

Por otro lado, con el Plan Parcial modificado **no se cumplen los criterios del anexo VIII del TRLOTUP** para que la tramitación del mismo sea ordinaria, tal como se corrobora en el Documento Inicial Estratégico.

En consecuencia, según las observaciones realizadas, se considera que el Plan Parcial modificado **debe seguir el procedimiento SIMPLIFICADO de EAyTE**.

Así pues, y en base a lo anterior, para iniciar los **procedimientos de EAyTE del Plan Parcial modificado**, se aportan los siguientes documentos, tal como se ha detallado en el apartado 2.5 de este documento:

1. El documento de **Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan Parcial modificado** del sector UHI-2 de Vila-real al órgano promotor.
2. El **borrador del Plan Parcial modificado** del sector UHI-2.
3. El **documento inicial estratégico (DIE) del Plan Parcial modificado**, con el contenido previsto para EAyTE estipulado en el artículo 52.1 del TRLOTUP.

Adicionalmente, en lo que se referiría al PAI del sector que se pueda desarrollar con el presente Plan Parcial modificado, según el artículo 46.4 del TRLOTUP, como el mismo no innovaría en el planeamiento, pues tendría por objeto el desarrollo de este Plan Parcial modificado que modifica solamente la ordenación pormenorizada ya aprobada, dicho PAI no estaría sujeto a EAyTE.

2.9.6 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El presente apartado, tiene por objeto analizar la necesidad o no de la elaboración de un **Estudio de Integración Paisajística** (en adelante, "EIP") **y un Plan de Participación Pública** (en adelante, "PPP") para la tramitación del presente Plan Parcial modificado del sector UHI-2.

El apartado 3 del artículo 6 del TRLOTUP indica que: "3. ***El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades*** *e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales,* ***mediante la incorporación en sus planes*** *y proyectos de condicionantes, criterios o* ***instrumentos de paisaje***."

El apartado 4.b del artículo 6 del TRLOTUP indica que: "*b)* ***Los estudios de integración paisajística*** (…) ***valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes****, proyectos y actuaciones* ***con incidencia en el paisaje*** *y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique.* ***En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística****, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.*"

Así pues, del análisis de los apartados 3 y 4.b del artículo 6 del TRLOTUP se concluye que:

1. **La implantación de nuevos usos, actividades** e infraestructuras en el territorio **requieren que en sus planes se incorpore un instrumento de paisaje,** describiendo

el apartado 4 los tipos de instrumentos de paisaje a utilizar, que pueden ser los estudios de paisaje, los estudios de integración paisajística o los programas de paisaje.

2. **Los planes con incidencia en el paisaje deben incluir un estudio de integración paisajística**, para valorar los efectos del mismo sobre el carácter y percepción del paisaje.
3. **Los planes sometidos a procedimiento de EAyTE simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no tienen que incluir un EIP.**

Como se ha visto en el apartado 2.5 de este documento, se considera que el presente Plan Parcial modificado es objeto de **EAyTE ordinaria**, si bien las modificaciones que se proponen en el presente Plan Parcial, descritas en apartados anteriores, **no plantean la implantación de nuevos usos más que los ya previstos inicialmente en el Plan Parcial** y, además, según el contenido del artículo 46.3 del TRLOTUP el órgano ambiental podrá considerar si la tramitación del Plan Parcial modificado debe seguir el procedimiento de **EAyTE simplificada u ordinaria**, considerándose, tal como se ha argumentado anteriormente, que debe ser **simplificada**. Con ello, **se considera que el órgano ambiental deberá determinar si el Plan Parcial modificado tiene o no incidencia en el paisaje** y, por lo tanto, si requiere o no la **incorporación de un EIP.**

2.9.7 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

Según la cartografía del **PATRICOVA**, el ámbito del Plan Parcial modificado del sector UHI-2 se encuentra afectado por peligrosidad por inundación nivel 6 (frecuencia baja).

Dado que el Plan Parcial modificado afecta a un suelo urbanizable sin PAI aprobado, afectado por peligrosidad por inundación, le es de aplicación el **artículo 19** de la Normativa del PATRICOVA, que indica: "*El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad por inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación*".

Por ello, de la aplicación de la normativa del PATRICOVA, se desprende con el presente Plan Parcial modificado **se requiere la elaboración de un estudio de inundabilidad**, con objeto de concretar el riesgo de inundación que se pueda derivar del desarrollo urbanístico del sector UHI-2.

2.9.8 ESTUDIO TRÁFICO Y MOVILIDAD

Según lo dispuesto en la '*Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana*' (en adelante, "Ley de Movilidad"), se han de tener en cuenta los siguientes aspectos:

En relación con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley de Movilidad, referido a nuevas áreas generadoras de alta movilidad, concretamente según su apartado 3.2 (actuaciones en los núcleos urbanos existentes o colindantes con alguno de su mismo municipio, esto es, con conexión viaria principal de menos de medio kilómetro), en el caso de que en alguna de las manzanas industriales del sector UHI-2 se implantara alguna actividad de categoría c) "*áreas o instalaciones destinadas a la actividad productiva en donde se prevean más de 1.000 puestos de trabajo*", será necesario redactar un plan de movilidad específico.

Del análisis del sector UHI-2 se puede concluir que **a priori no van a implantarse centros que generen actividad con más de 1.000 puestos de trabajo en total**, por lo que **no se requiere en el Plan Parcial un estudio de movilidad**, si bien si en la solicitud de licencia de alguna actividad esta tuviera más de 1.000 puestos de trabajo, el Ayuntamiento debería solicitar a la misma un plan de movilidad específico.

En el caso de las **implantaciones singulares preexistentes**, como puede ser el caso de HERARBO-2, S.L., según el artículo 13 de la Ley de Movilidad no se le exigirá la formulación de un plan de movilidad, dado que es un centro de categoría diferente a la a) y b) del apartado 3.2 del artículo 12 anterior.

2.9.9 ESTUDIO RECURSOS HÍDRICOS

Dado que el presente Plan Parcial modificado no incrementa el aprovechamiento lucrativo respecto a lo previsto en el planeamiento inicial, sino que se reduce un 10 %, **no será necesaria la elaboración de un estudio de recursos hídricos**, ya que además se dispone de un informe favorable respecto a la disponibilidad de recursos hídricos en el sector.

2.9.10 ESTUDIO AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE CORRIENTES

El régimen de corrientes, entendido como la forma en la que circula el agua en avenidas, solamente se podrá ver afectado en la zona de flujo preferente, definida según el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) como la "*zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas*". Todo lo que se encuentre fuera de la zona de flujo preferente, por la propia definición de esta zona, no afecta el régimen de corrientes.

De la observancia de la cartografía obtenida del MITECO con las áreas delimitadas como zona de flujo preferente, que se puede ver en la imagen siguiente, se determina que el sector UHI-2 queda fuera de dicha zona, por lo que **no será necesario un estudio del régimen de corrientes**, dado que este no se afecta.

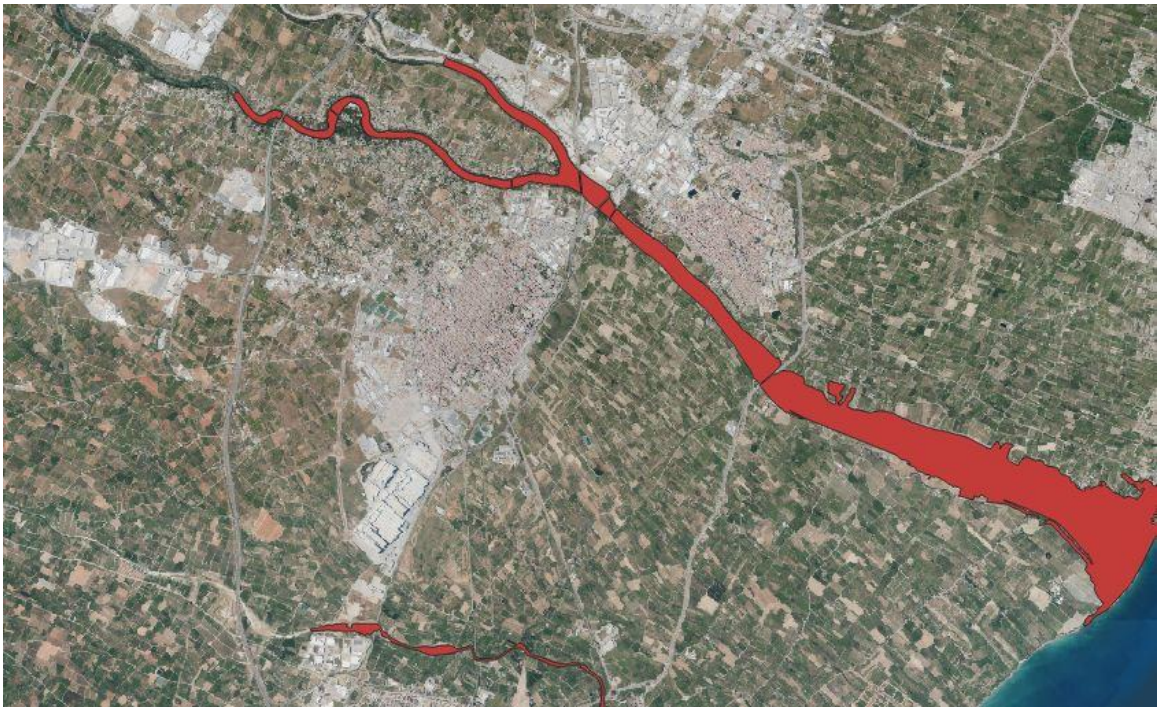


Ilustración 9.- Zonas de flujo preferente en el término municipal de Vila-real. Fuente: GeoPortal SIG del MITECO.

2.9.11 ESTUDIO ACÚSTICO

Según el artículo 25 de la '*Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica*', se establece que "*en los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales*".

En el caso de Vila-real, el municipio tiene un **Plan Acústico Municipal** (PAM), aprobado por el Ayuntamiento en Pleno el 26 de julio de 2010, por lo que las actuaciones previstas y las actividades que se implanten en desarrollo del Plan Parcial modificado del sector UHI-2 deberán acogerse a dicho Plan Acústico, del cual ya se ha hecho la revisión posterior a los 5 años desde su implantación.

Tal como se especifica en el epígrafe 7 del PAM '*Compatibilidad de las zonas reclasificadas como urbanizables con los niveles de ruido existentes y los focos de ruido del entorno*', el sector UHI-2 se incluye en el sector I7 del PAM, indicándose que, con los niveles sonoros existentes, el sector no presenta incompatibilidad alguna respecto a los objetivos de calidad acústica fijados por la Ley 7/2002.

En este sentido, con los niveles sonoros existentes no se precisan según el PAM medidas correctoras.

Respecto a futuras implantaciones, el PAM recoge una serie de medidas futuras, teniendo en cuenta la existencia de la ronda sudoeste, ya ejecutada a falta del último tramo de conexión con la carretera N-340, previendo que se superen los objetivos de calidad acústica en la franja más próxima del mencionado sector I7 a la ronda, que se basan en evitar la implantación de edificios industriales en la franja más próxima a la ronda respetando los límites de edificación e implantar barreras naturales (vegetación) entre las infraestructuras y primera línea de edificación.

En el caso que ocupa, con la reordenación del sector UHI-2, las edificaciones industriales quedarían fuera del límite de edificación que se podría establecer. La creación de barreras vegetales que separen el sector UHI-2 de la ronda sudoeste podría acometerse perfectamente, pero queda fuera del ámbito del sector.

Por tanto, se puede decir que el Plan Parcial modificado es compatible con el PAM de Vila-real, concluyendo que a raíz de la propia elaboración del Plan modificado **no se requiere <u>estudio acústico</u>**, si bien en el caso de la otorgación de licencia de actividad de cada empresa que la solicite, y dependiendo de si requiere o no estudio acústico, el Ayuntamiento se lo deberá exigir para obtener dicha licencia.

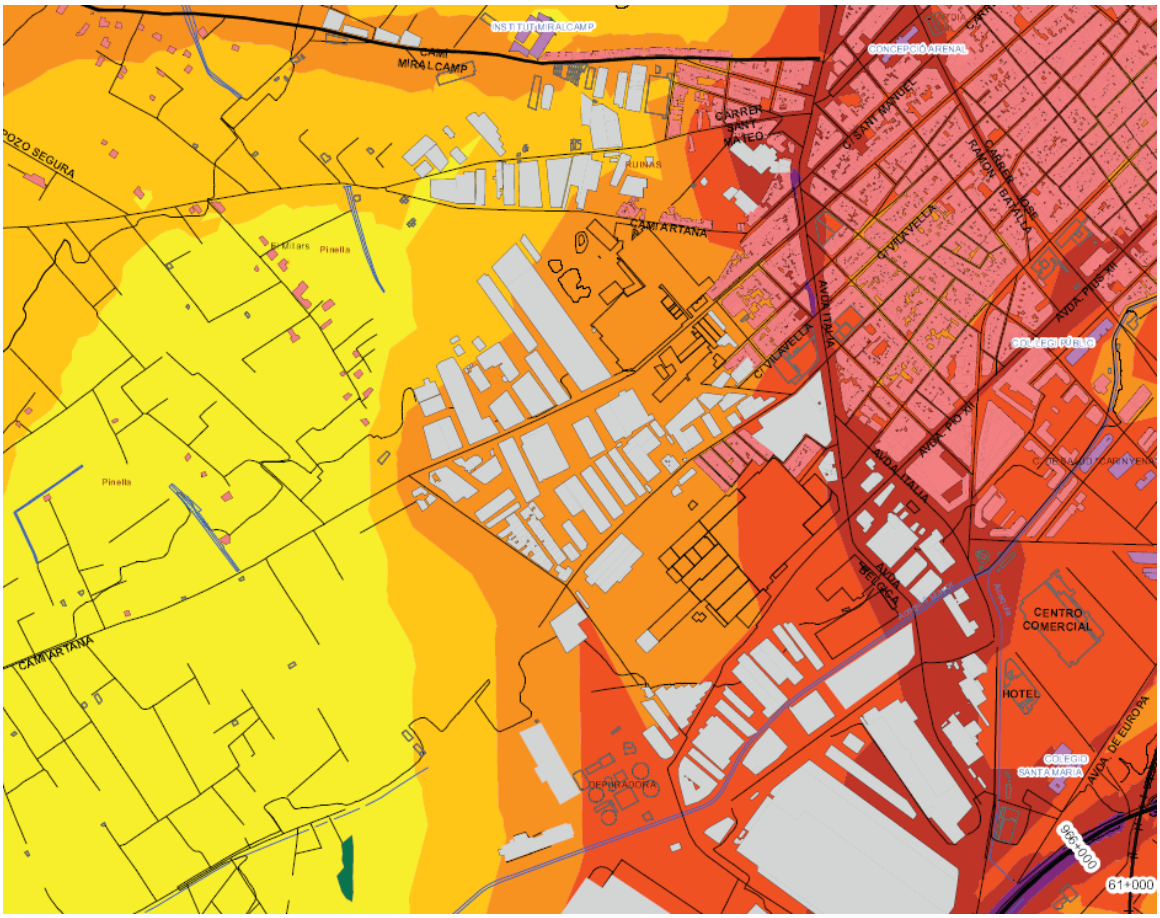


Ilustración 10.- Mapa acústico diurno en el ámbito del sector UHI-2 de Vila-real, en 2017. Fuente: PAM Vila-real.

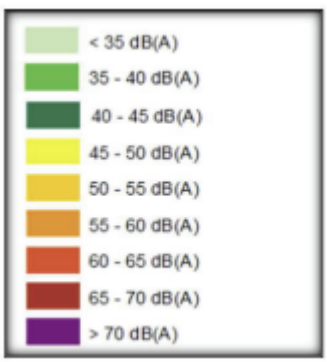


Ilustración 11.- Leyenda de niveles sonoros equivalente diurnos (LAeq,D). Fuente: PAM Vila-real.

2.10 JUSTIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

La documentación que se aporta para la modificación del Plan Parcial del sector UHI-2 es la que se enumera a continuación:

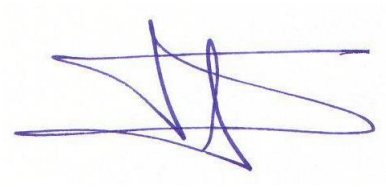
1. **Borrador del Plan Parcial modificado**.
    a. Documentos sin eficacia normativa.
        i. Documento N.º 1.- Memoria informativa y justificativa.
        ii. Documento N.º 2.- Planos de estado actual y de afecciones al territorio.
        iii. Documento N.º 3.- Inventario de edificaciones existentes.
        iv. Documento N.º 4.- Estudio de viabilidad económica.
        v. Documento N.º 5.- Memoria de sostenibilidad económica.
    b. Documentos con eficacia normativa.
        i. Documento N.º 1.- Planos de ordenación.
        ii. Documento N.º 2.- Normas urbanísticas de edificación y usos del suelo
        iii. Documento N.º 3.- Fichas de planeamiento y gestión.
2. **Documento inicial estratégico (DIE) del Plan Parcial**.

Complementariamente, según lo explicado en el apartado 2.10 de esta memoria, se justifica la necesidad o no de incluir **otros estudios o informes** relativos a aspectos adicionales tenidos en cuenta a la hora de abordar la modificación de la ordenación pormenorizada del sector UHI-2 de Vila-real, lo cual se resume a continuación:

- **Protecciones**: no procede elaborar un catálogo de protecciones en el sector.
- **Perspectiva de género**: se determina conveniente elaborar un estudio de perspectiva de género y se aporta.
- **Evaluación ambiental y territorial**: se justifica la solicitud de inicio del procedimiento de EAyTE ordinaria del Plan Parcial modificado.
- **Integración paisajística**: se considera que no procede elaborar un estudio de integración paisajística del Plan Parcial, si bien será el órgano ambiental quien deberá confirmar si es necesario o no.
- **Inundabilidad**: procede elaborar un estudio de inundabilidad según el PATRICOVA para suelo urbanizable sin PAI aprobado afectado por peligrosidad por inundación.
- **Tráfico y movilidad**: no procede elaborar un estudio de tráfico y movilidad.
- **Recursos hídricos**: no procede elaborar un estudio de recursos hídricos.
- **Afección al régimen de corrientes**: no procede elaborar un estudio de afección al régimen de corrientes.
- **Contaminación acústica**: no procede elaborar un estudio acústico.

En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F. [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO N.º 2.- PLANOS ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES AL TERRITORIO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

DOCUMENTO N.º 2.- PLANOS

I-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-02. ORTOFOTO

I-03. PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

I-04. PLANO CATASTRAL. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

I-05. USOS DEL SUELO

I-06. CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

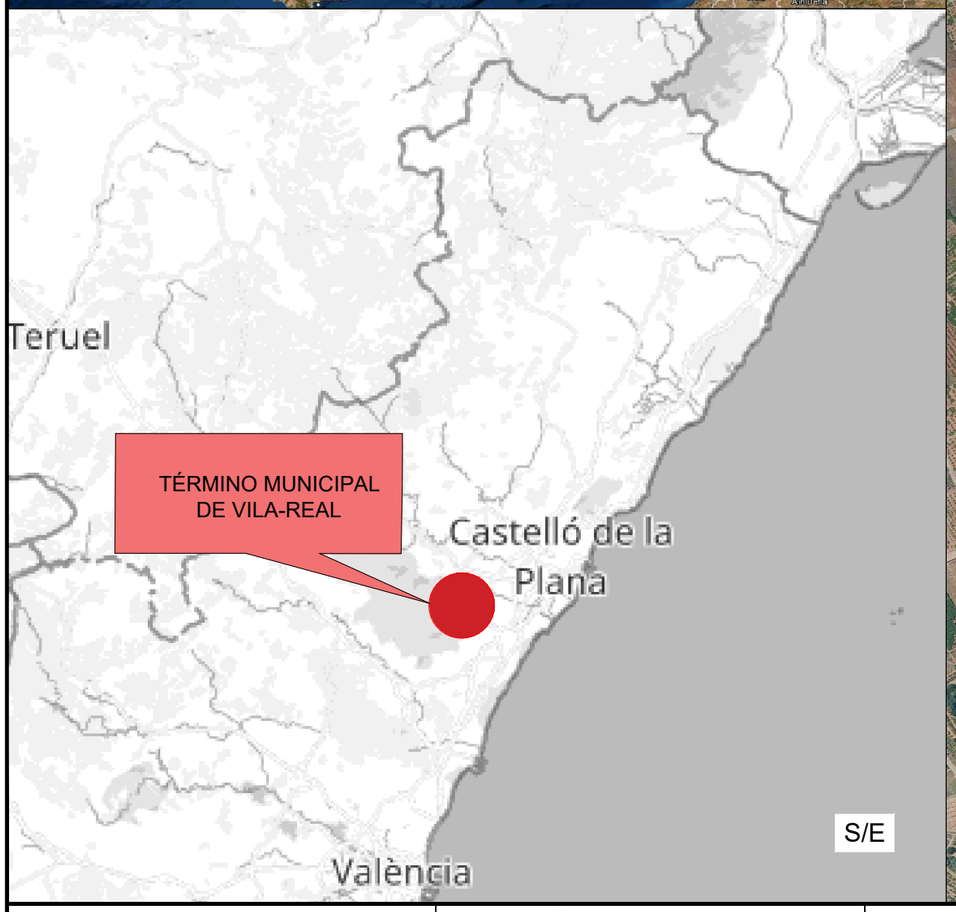
I-07. INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE

I-08. PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN

I-09. AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES

I-10. SECCIONES VIARIAS







EQUIPO REDACTOR

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es

INTERESADO

HERARBO

HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA	PLANO N.º
DENOMINACIÓN	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		MARZO 2024	I-01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA INDICADAS	EXP. 21022	VERSIÓN 01
				HOJA 01 DE 01



EQUIPO REDACTOR

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es

INTERESADO

HERARBO

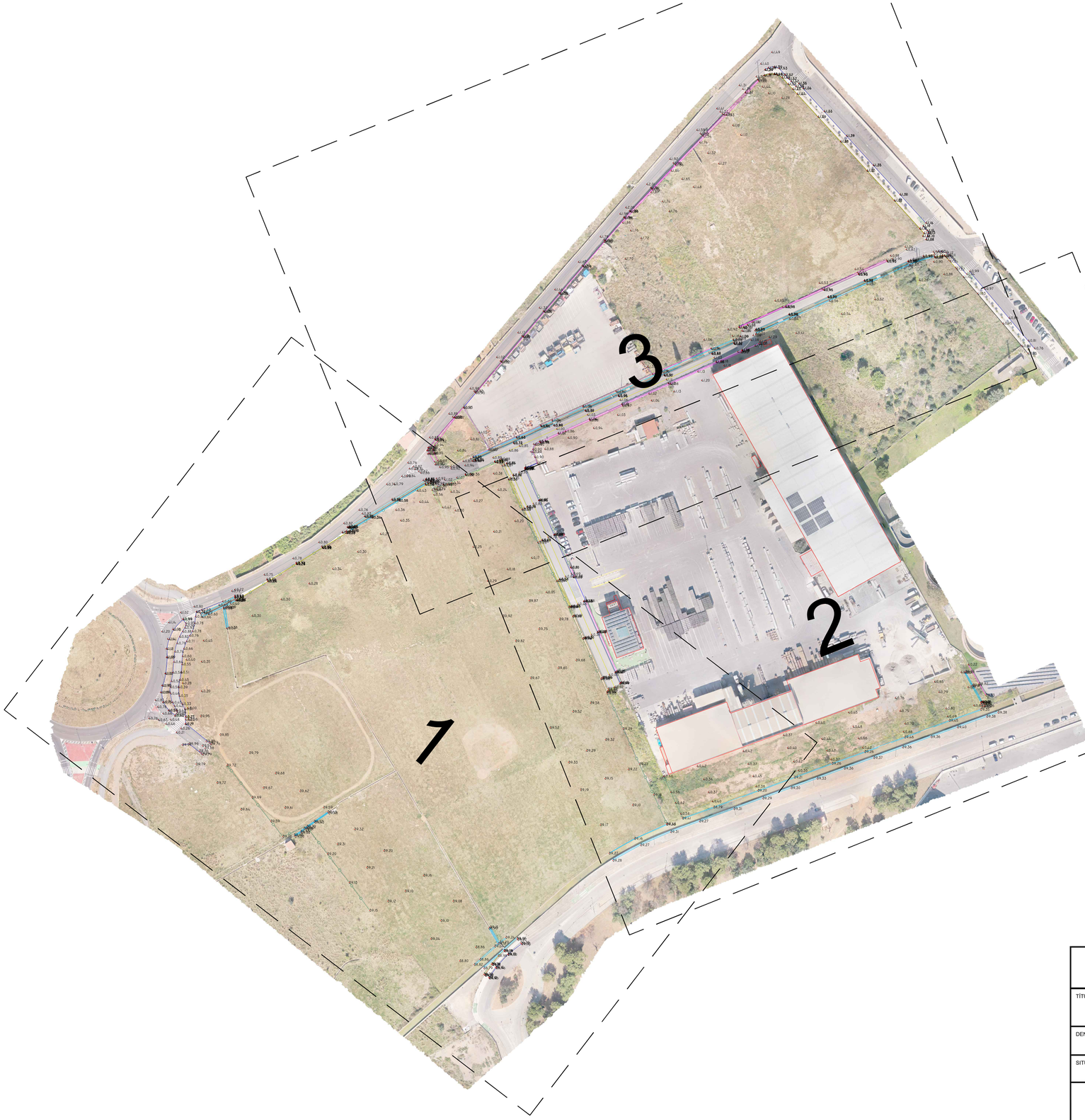
HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA MARZO 2024	PLANO N.º I-02 VERSIÓN 01
DENOMINACIÓN	ORTOFOTO			
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/2500	EXP. 21022	HOJA 01 DE 01

N.m.



LEYENDA

- ACERA
- BORDILLO
- RIGOLA_CAZ
- MURO
- HORMIGÓN
- VALLA
- SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL
- EDIFICACIÓN
- PUERTA
- ASFALTO

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN

PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN: VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO: PRADO HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

FECHA: MARZO 2024

HOJA: 01 DE 04

PLANO N.º: I-03

ESCALA: 1/1300

VERSIÓN: 01

N.m.

SOLAPE HOJA 3

SOLAPE HOJA 2

LEYENDA

- ACERA
- BORDILLO
- RIGOLA_CAZ
- MURO
- HORMIGÓN
- VALLA
- SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL
- EDIFICACIÓN
- PUERTA
- ASFALTO

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN

PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN

VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO

HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

FECHA: MARZO 2024

HOJA: 02 DE 04

ESCALA: 1/500

PLANO N.º: I-03

VERSIÓN: 01



ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN

PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN

VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO

PRADO HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

FECHA
MARZO
2024

HOJA
03 DE 04

ESCALA
1/500

PLANO N.º
I-03

VERSIÓN
01

N.m.

SOLAPE HOJA 1

SOLAPE HOJA 2

LEYENDA

- ACERA
- BORDILLO
- RIGOLA_CAZ
- MURO
- HORMIGÓN
- VALLA
- SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL
- EDIFICACIÓN
- PUERTA
- ASFALTO

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN

PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN

VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO

PRADO HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

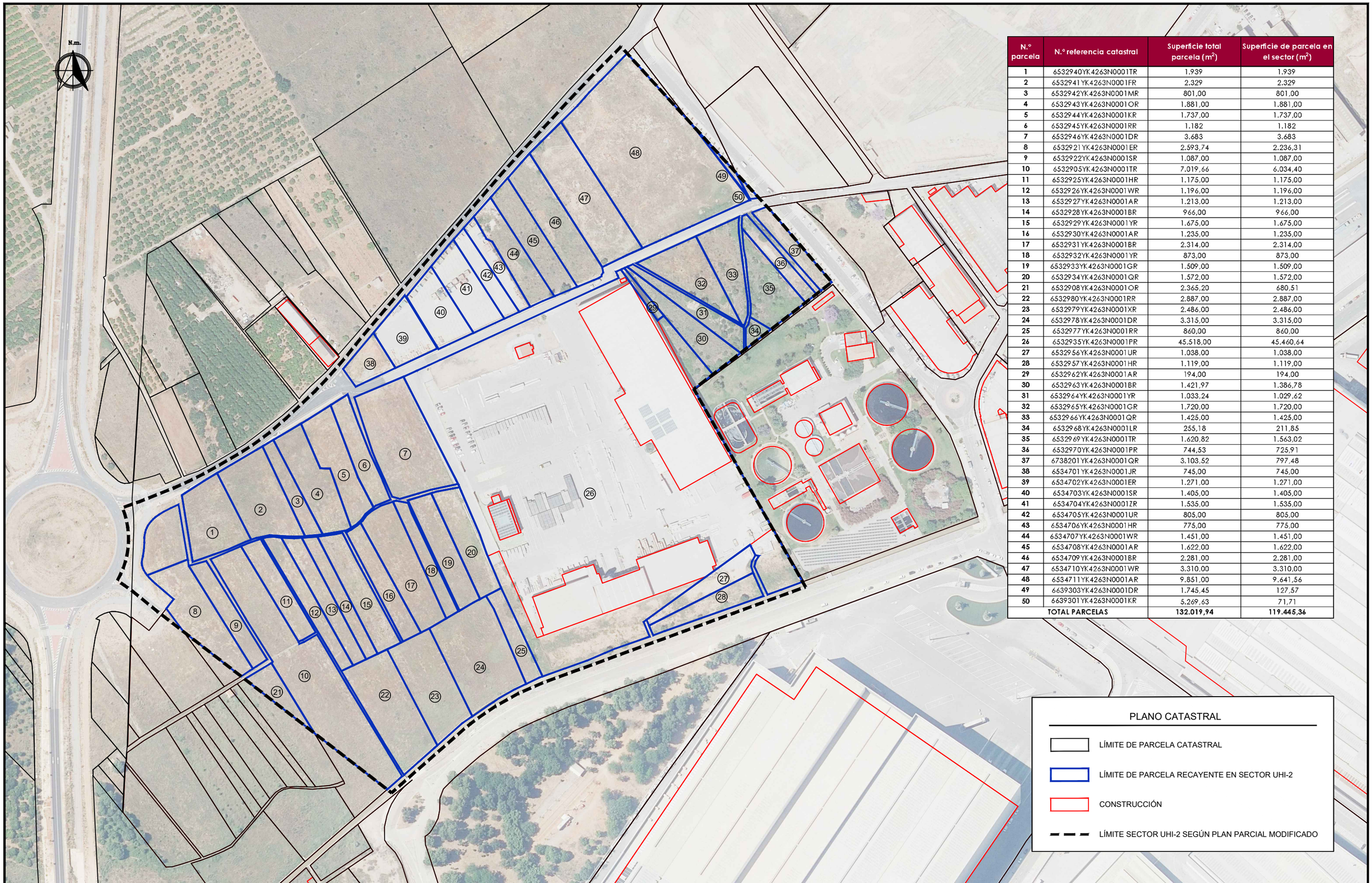
FECHA: MARZO 2024

HOJA: 04 DE 04

PLANO N.º: I-03

ESCALA: 1/500

VERSIÓN: 01



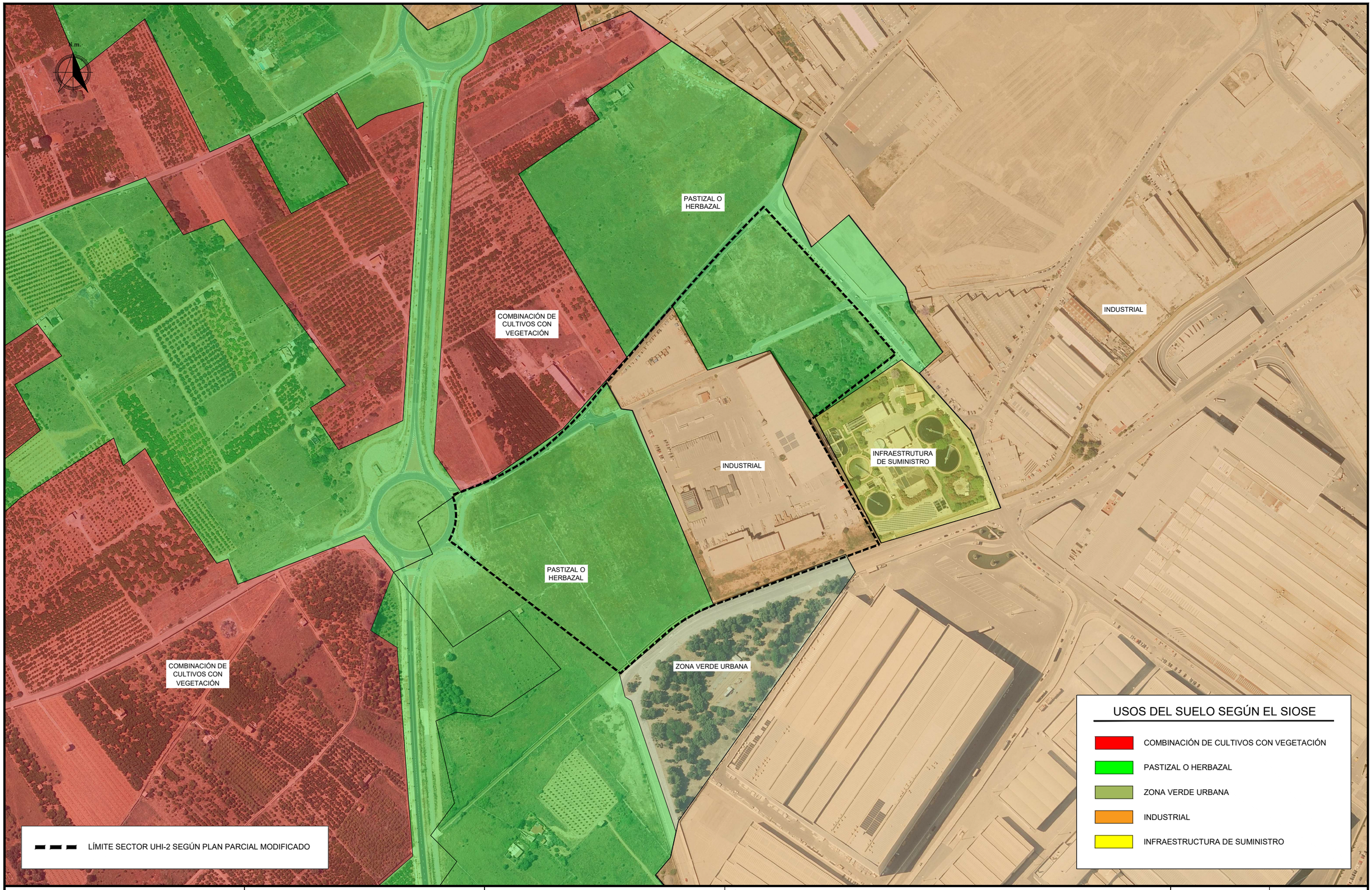
N.º parcela	N.º referencia catastral	Superficie total parcela (m²)	Superficie de parcela en el sector (m²)
1	6532940YK4263N0001TR	1.939	1.939
2	6532941YK4263N0001FR	2.329	2.329
3	6532942YK4263N0001MR	801,00	801,00
4	6532943YK4263N0001OR	1.881,00	1.881,00
5	6532944YK4263N0001KR	1.737,00	1.737,00
6	6532945YK4263N0001RR	1.182	1.182
7	6532946YK4263N0001DR	3.683	3.683
8	6532921YK4263N0001ER	2.593,74	2.236,31
9	6532922YK4263N0001SR	1.087,00	1.087,00
10	6532905YK4263N0001TR	7.019,66	6.034,40
11	6532925YK4263N0001HR	1.175,00	1.175,00
12	6532926YK4263N0001WR	1.196,00	1.196,00
13	6532927YK4263N0001AR	1.213,00	1.213,00
14	6532928YK4263N0001BR	966,00	966,00
15	6532929YK4263N0001YR	1.675,00	1.675,00
16	6532930YK4263N0001AR	1.235,00	1.235,00
17	6532931YK4263N0001BR	2.314,00	2.314,00
18	6532932YK4263N0001YR	873,00	873,00
19	6532933YK4263N0001GR	1.509,00	1.509,00
20	6532934YK4263N0001QR	1.572,00	1.572,00
21	6532908YK4263N0001OR	2.365,20	680,51
22	6532980YK4263N0001RR	2.887,00	2.887,00
23	6532979YK4263N0001XR	2.486,00	2.486,00
24	6532978YK4263N0001DR	3.315,00	3.315,00
25	6532977YK4263N0001RR	860,00	860,00
26	6532935YK4263N0001PR	45.518,00	45.460,64
27	6532956YK4263N0001UR	1.038,00	1.038,00
28	6532957YK4263N0001HR	1.119,00	1.119,00
29	6532962YK4263N0001AR	194,00	194,00
30	6532963YK4263N0001BR	1.421,97	1.386,78
31	6532964YK4263N0001YR	1.033,24	1.029,62
32	6532965YK4263N0001GR	1.720,00	1.720,00
33	6532966YK4263N0001QR	1.425,00	1.425,00
34	6532968YK4263N0001LR	255,18	211,85
35	6532969YK4263N0001TR	1.620,82	1.563,02
36	6532970YK4263N0001PR	744,53	725,91
37	6738201YK4263N0001QR	3.103,52	797,48
38	6534701YK4263N0001JR	745,00	745,00
39	6534702YK4263N0001ER	1.271,00	1.271,00
40	6534703YK4263N0001SR	1.405,00	1.405,00
41	6534704YK4263N0001ZR	1.535,00	1.535,00
42	6534705YK4263N0001UR	805,00	805,00
43	6534706YK4263N0001HR	775,00	775,00
44	6534707YK4263N0001WR	1.451,00	1.451,00
45	6534708YK4263N0001AR	1.622,00	1.622,00
46	6534709YK4263N0001BR	2.281,00	2.281,00
47	6534710YK4263N0001WR	3.310,00	3.310,00
48	6534711YK4263N0001AR	9.851,00	9.641,56
49	6639303YK4263N0001DR	1.745,45	127,57
50	6639301YK4263N0001KR	5.269,63	71,71
TOTAL PARCELAS		132.019,94	119.445,36

EQUIPO REDACTOR
ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es

INTERESADO
HERARBO
HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)	FECHA	PLANO N.º
DENOMINACIÓN	PLANO CATASTRAL. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS	MARZO 2024	I-04 VERSIÓN 01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN) / ESCALA 1/2500	EXP. 21022	HOJA 01 DE 01



EQUIPO REDACTOR
ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es

INTERESADO
HERARBO
HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA	PLANO N.º
DENOMINACIÓN	USOS DEL SUELO		MARZO 2024	I-05 VERSIÓN 01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/4000	EXP. 21022	HOJA 01 DE 01

N.m.

SERVICIOS EXISTENTES

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
- RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN
- RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
- RED DE ALUMBRADO
- RED DE TELEFONÍA
- RED DE GAS

CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

- EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR

VIAL DE BORDE

CAMÍ DE LA CARRETERA

CAMÍ AIXÀ

HERARBO-2 S.L.

EDAR

CAMÍ CARINYENA

RONDA SUDOESTE

ACEQUIA MAYOR

- LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- CARTOGRAFÍA DEL SECTOR

EQUIPO REDACTOR

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es

INTERESADO

HERARBO

HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA	PLANO N.º
DENOMINACIÓN	CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES		MARZO 2024	I-06 VERSIÓN 01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/2500	EXP. 21022	HOJA 01 DE 01

FF.CC.

N-340

RONDA SUDOESTE

INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL Y UNIDADES DE PAISAJE

LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PP MODIFICADO

RIESGO DE INUNDACIÓN SEGÚN PATRICOVA

EQUIPO REDACTOR

ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964830068 - www.ingestec.es

IN ESETADO

HERARBO

HERARBO-2 S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA MARZO 2024	PLANO Nº. I-07 VERSIÓN 01
DENOMINACIÓN	INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE			
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/10.000	EXP. 21022	HOJA 01 DE 02



EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964830068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2 S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)	FECHA MARZO 2024	PLANO Nº. I-07 VERSIÓN 01
			DENOMINACIÓN INFRAESTRUCTURA VERDE Y UNIDADES DE PAISAJE		
			SITUACIÓN VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/10.000	EXP. 21022
					HOJA 02 DE 02

ZONIFICACIÓN CON NOMENCLATURA SEGÚN GEOPORTAL SIT VILA-REAL (PGMOU VIGENTE)

LEL-1
528
0.75

SAL
-
0.0535

SAV
-
0.2125

GCC-4
2.2

SAL
-
0.0517

SJL
-
0.9453

GIS-3
532-bis
2.52

IND-2
532
10.5

GCC-4
0.857

SJL
-
1.5726

ZV
2
3.21

LEL-1
-
1.8621

LEL-2
-
1.5687

UHI-3

UHI-2**

UHI-2**

UHI-2**

12
20
23,1
14
20
20
20
20
18
20

ZONAS EN SUELO URBANO

SUELO URBANO RESIDENCIAL
- CHI — Centro Histórico
- ENS-1 — Ensanche Tradicional
- ENS-2 — Ensanche
- ESA — Edificación Semiabierta
- NPF — Núcleo Periférico
- UFA-1 — Vivienda Unifamiliar en Hilera
- UFA-2 — Vivienda Unifamiliar Aislada

SUELO URBANO TERCIARIO
- TER-1 — Terciario Av. Francia
- TER-2 — Terciario Av. Italia
- PRT — Programado uso dominante Terciario

SUELO URBANO INDUSTRIAL
- IND-1 — Inadustrial de tamaño medio
- IND-2 — Polígonos industriales
- IND-3 — Zona de tolerancia industrial
- IND-4 — Enclaves industriales
- IND-5 — Industrial extensivo sur

SUELO URBANO DOTACIONAL
- RD* — Recreativo Deportivo (Privado)

SISTEMAS LOCALES

LEL-SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- LEL-1 (SJL) — Parques y Jardines
- LEL-2 (SAV, SAL) — Aparcamientos al aire libre

LEC-SL EQUIPAMIENTO. COMUNITARIO
- LEC-1 (SED) — Educativo
- LEC-2 (SED) — Socio-cultural
- LEC-3 (SAT) — Sanitario-asistencial
- LEC-4 (SAT) — Religioso
- LEC-5 (SID) — Mercado
- LEC-6 (SDR) — Deportivo

SISTEMAS GENERALES

GCC - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- GCC-1 (PRV) — Red viaria Nacional
- GCC-2 (PRV) — Red viaria Provincial
- GCC-3 (PRV) — Red viaria Autonómica
- GCC-4 (PRV) — Red viaria urbana
- GCC-5 — Vías Pecuarias
- GCC-6 — Caminos
- GCC-7 (PID) — Ferroviario

GEL - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- GEL (PJL) — Sistema General de Espacios Libres

SISTEMAS GENERALES

GEC - SG EQUIPAMIENTO. COMUNITARIO
- GEC-1 (PED) — Educativo
- GEC-2 (PRD) — Deportivo
- GEC-3 (PED) — Socio Cultural
- GEC-4 (PTD) — Sanitario Asitencial
- GEC-5 (PAD) — Administrativo Institucional
- GEC-6 (PAD) — Religioso
- GEC-7 (PAT) — Cementerio
- GEC-8 (PAD) — Fuerzas Sequridad
- GEC-9 (PID) — Mercado
- GEC-10 (PID) — Matadero
- GEC-11 (PAV) — Aparcamiento en Superficie

GIS - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (PID)
- GIS-1 — Abastecimiento de aqua
- GIS-2 — Suministro de Enegía Eléctrica
- GIS-3 — Depuración de Aquas Residuales
- GIS-4 — Almac. y cond. de produc. energéticos
- GIS-5 — Acequias
- GIS-6 — Servicios de Telecomunicaciones
- GIS-7 — Servicios Urbanos
- GIS-8 — Tratam. y elimin. de Residuos Sólidos

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL
- R.1

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
- NPT — No Programado dominante Terciario
- NPC — No Programado Ciudad Transporte
- TER-UHM 7 — Europlataforma
- UHT-5-6 — Camí Cabecol - Nacional 340

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
- UHI — Unbanizable Homologado Industrial
- EL PALMITO — El Palmito
- SUHI-M — Miralcamp
- UHM-7 — Europlataforma
- UHI-1 — Camí Les Voltes
- UHI-2 — Camí de la Carretera
- UHI-3 — Camí Betxí
- UHI-4 — Acequia Mayor

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUA

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN
- NUP

PATRIMONIO ARTÍSTICO

ELEMENTOS PROTEGIDOS — PRIVADO / PÚBLICO

BRL — BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.)
- Iglesia Arciprestal de San Jaime Apóstol
- Plaça la Vila
- Puente de Santa Quiteria
- Recinto Amurallado de Vila-real

GCC-4 / 1.0391 — Equipamiento / Superficie en Ha

ENS-2 / 203 / 0.52 — Zona / Nº Manzana / Superficie en Ha

GEC-7 / 607 / 5.59 — Equipamiento / Nº Manzana / Superficie en Ha

Delimitación de Suelo Urbano

Delimitación de Zonas en Suelo Urbano

Delimitación de Zonas en Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

* Privado

** Suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado
*** Suelo urbanizable desarrollado. Actualmente suelo urbano

LEYENDA

LIMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PP MODIFICADO

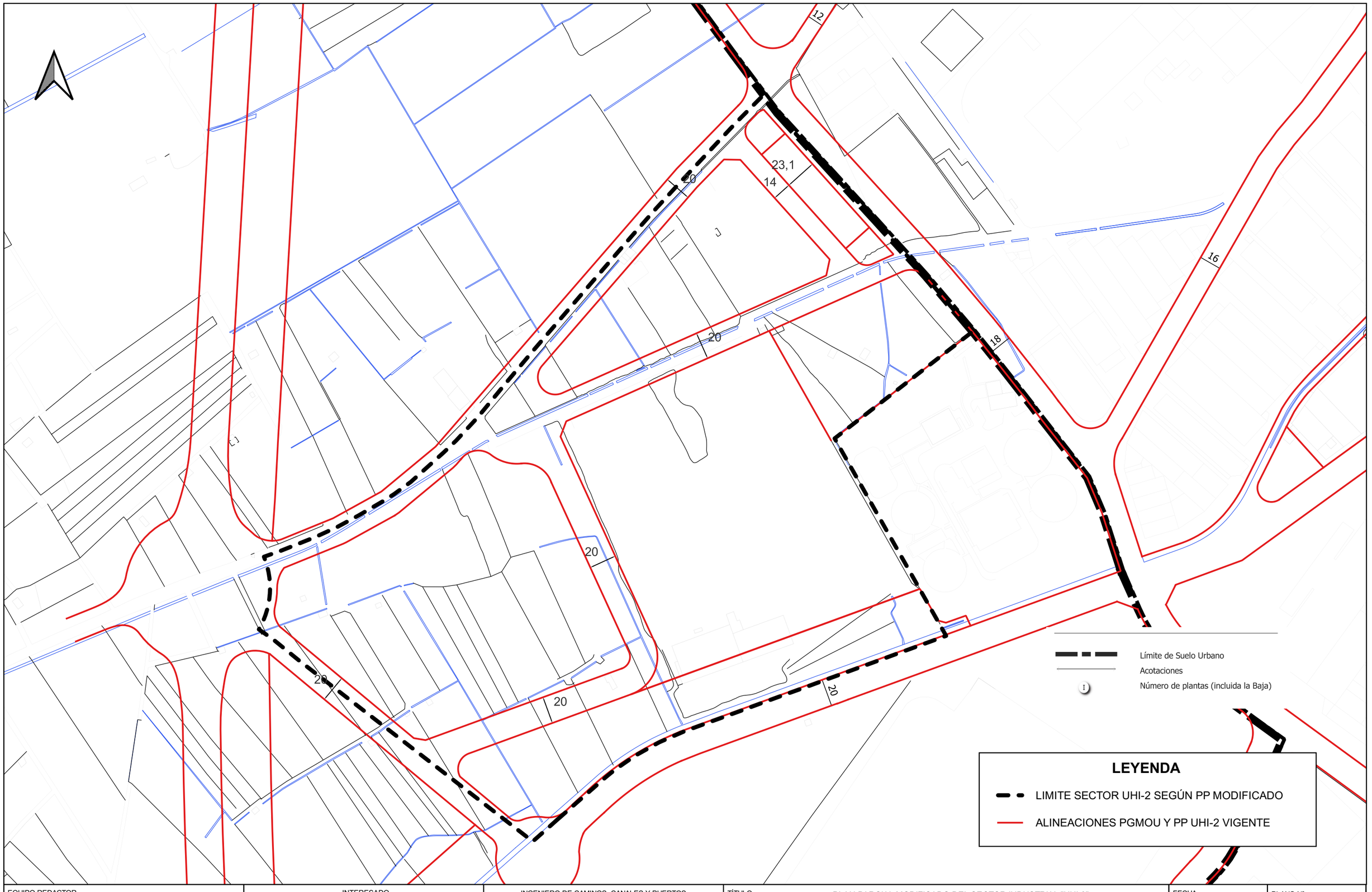
ALINEACIONES PGMOU Y PP UHI-2 VIGENTE

EQUIPO REDACTOR
ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964830068 - www.ingestec.es

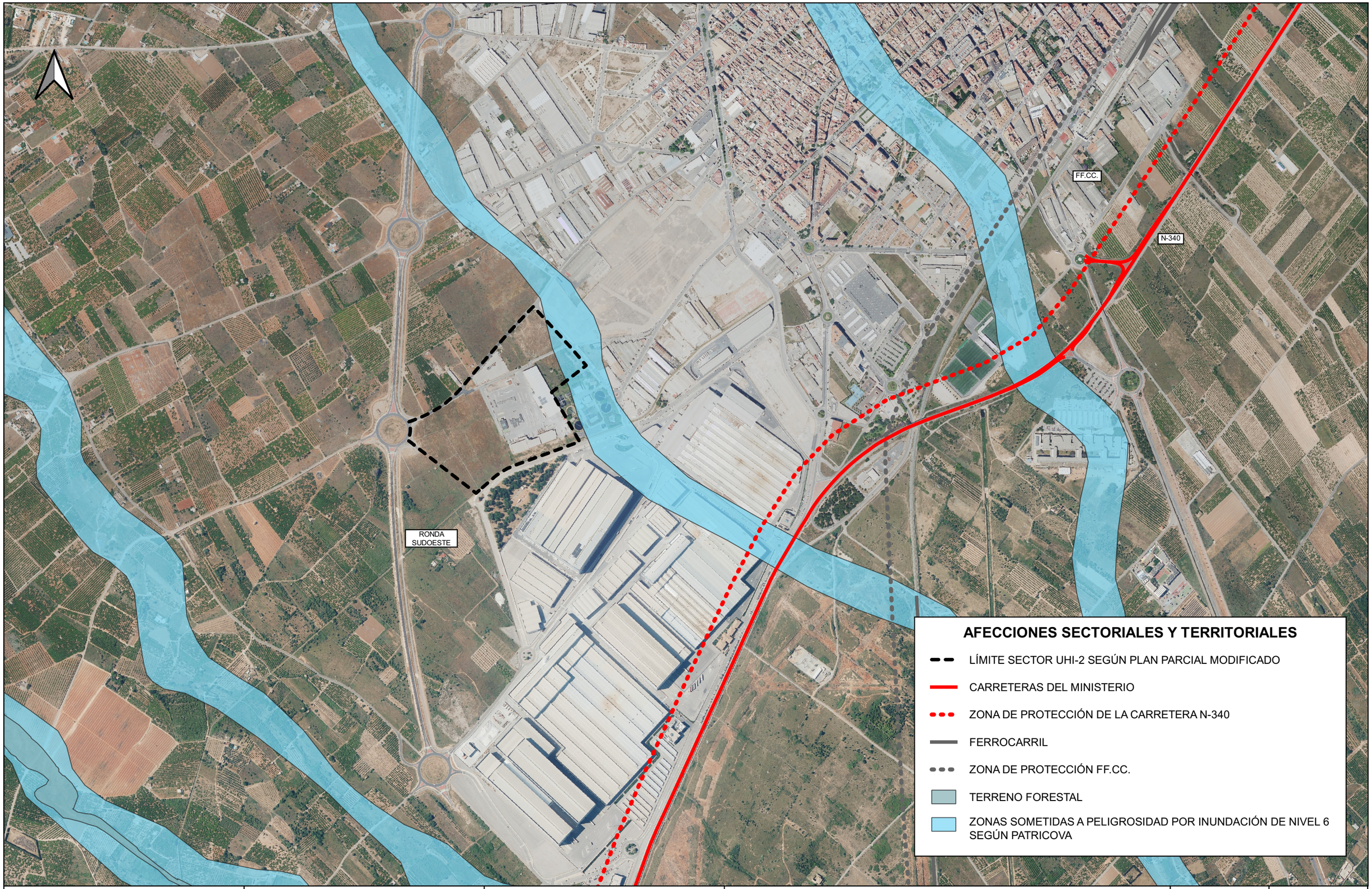
INTERESADO
HERARBO
HERARBO-2 S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)	FECHA	PLANO Nº.
DENOMINACIÓN	PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN	MARZO 2024	I-08 VERSIÓN 01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/2.500	EXP. 21022 / HOJA 01 DE 02



EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964830068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2 S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO: PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN) DENOMINACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN CON ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN SITUACIÓN: VILA-REAL (CASTELLÓN) — ESCALA: 1/2.500	FECHA: MARZO 2024 EXP.: 21022	PLANO Nº.: I-08 VERSIÓN 01 HOJA: 02 DE 02

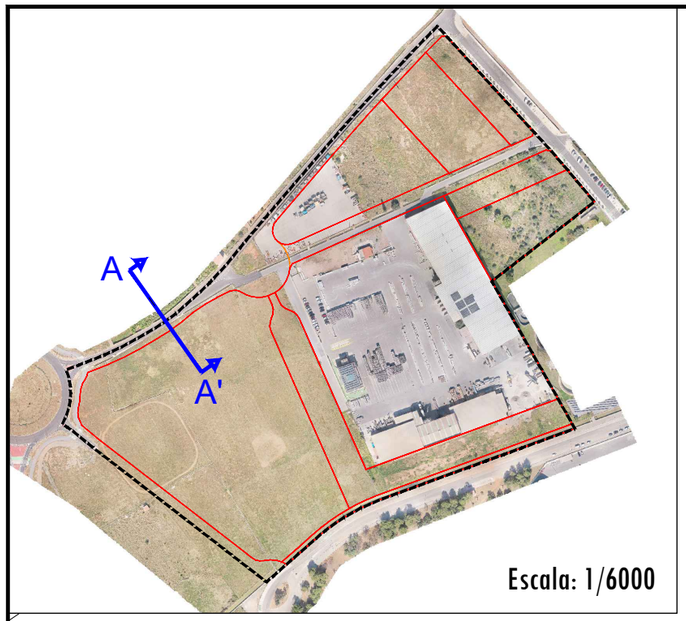


EQUIPO REDACTOR
ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964830068 - www.ingestec.es

INTERESADO
HERARBO
HERARBO-2 S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

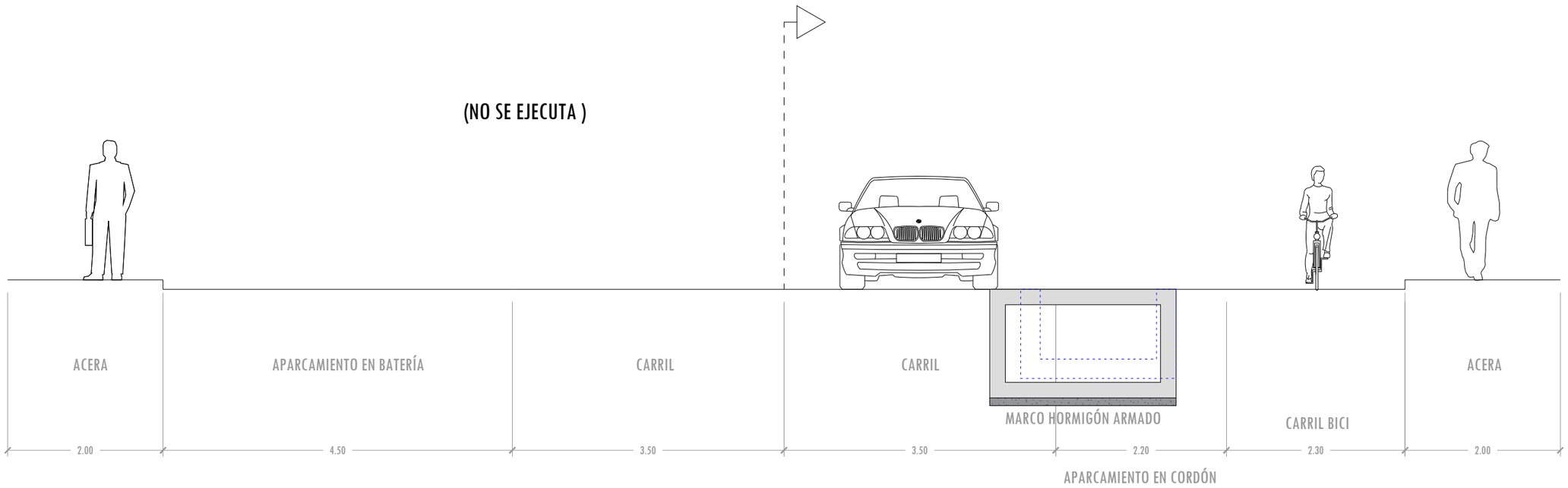
TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)			FECHA	PLANO Nº.
DENOMINACIÓN	AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES			MARZO 2024	I-09 VERSIÓN 01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA	1/10.000	EXP. 21022	HOJA 01 DE 01



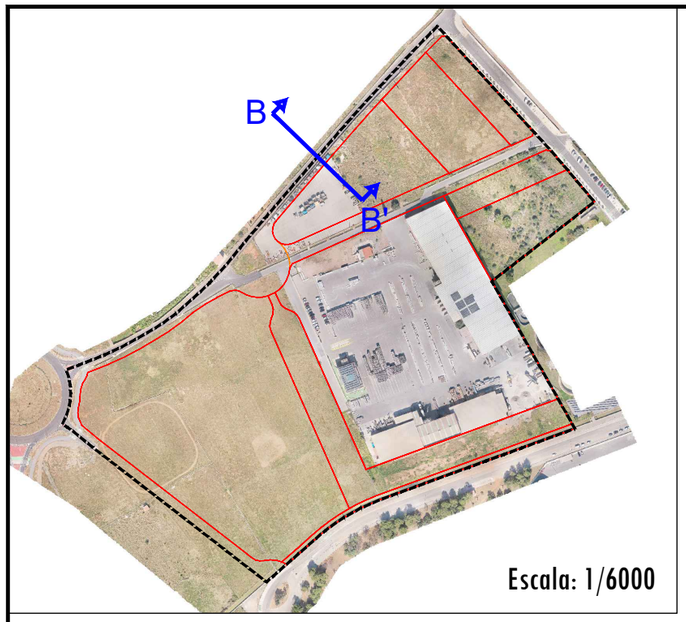
SECCIÓN 1. CAMÍ CARRETERA (TRAMO OESTE). SECCIÓN A-A'

Anchura total: 20 metros

(NO SE EJECUTA)



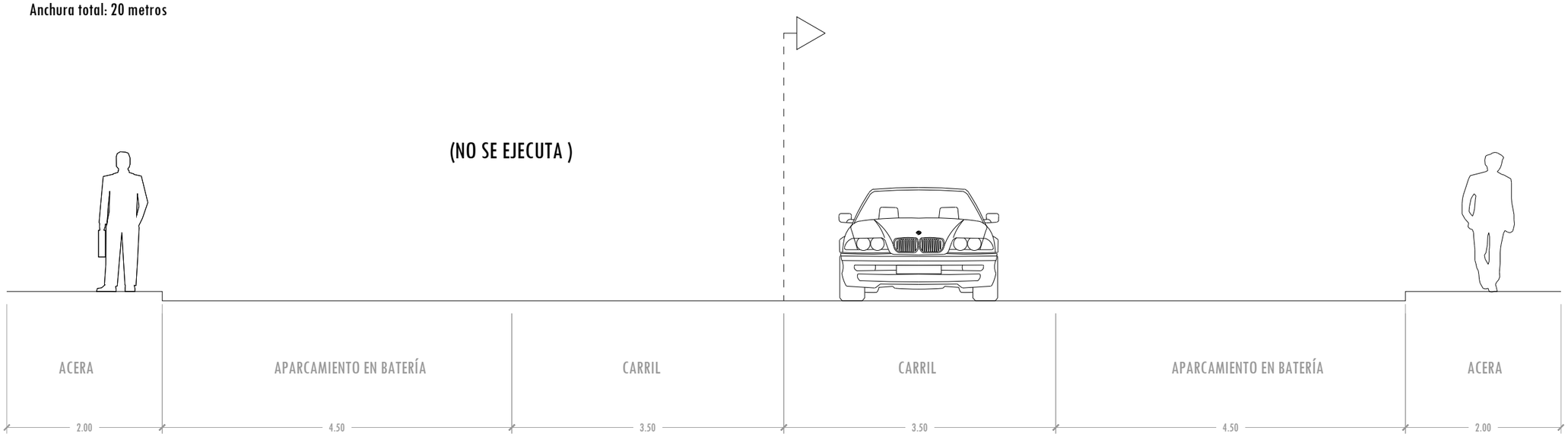
EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2, S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN) DENOMINACIÓN SECCIONES VIARIAS SITUACIÓN VILA-REAL (CASTELLÓN) ESCALA 1/60	FECHA MARZO 2024 EXP. 21022	PLANO N.º I-10 VERSIÓN 01 HOJA 01 DE 04



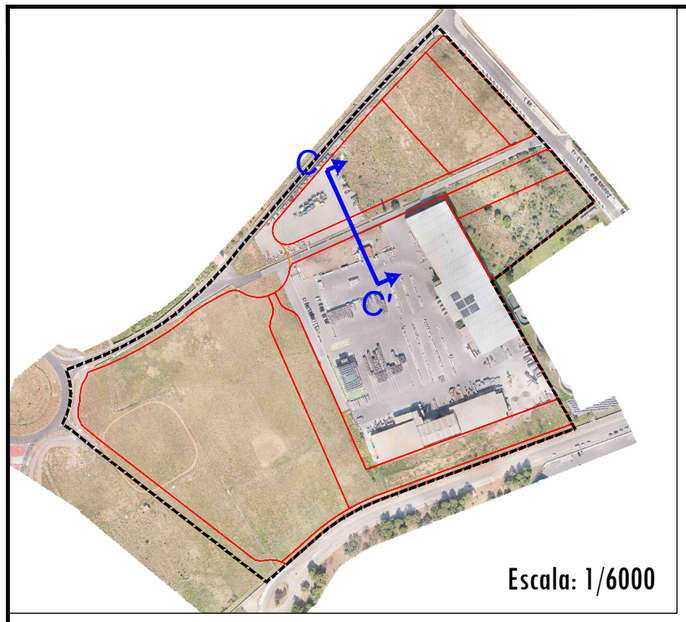
SECCIÓN 2. CAMÍ CARRETERA (TRAMO ESTE). SECCIÓN B-B'

Anchura total: 20 metros

(NO SE EJECUTA)

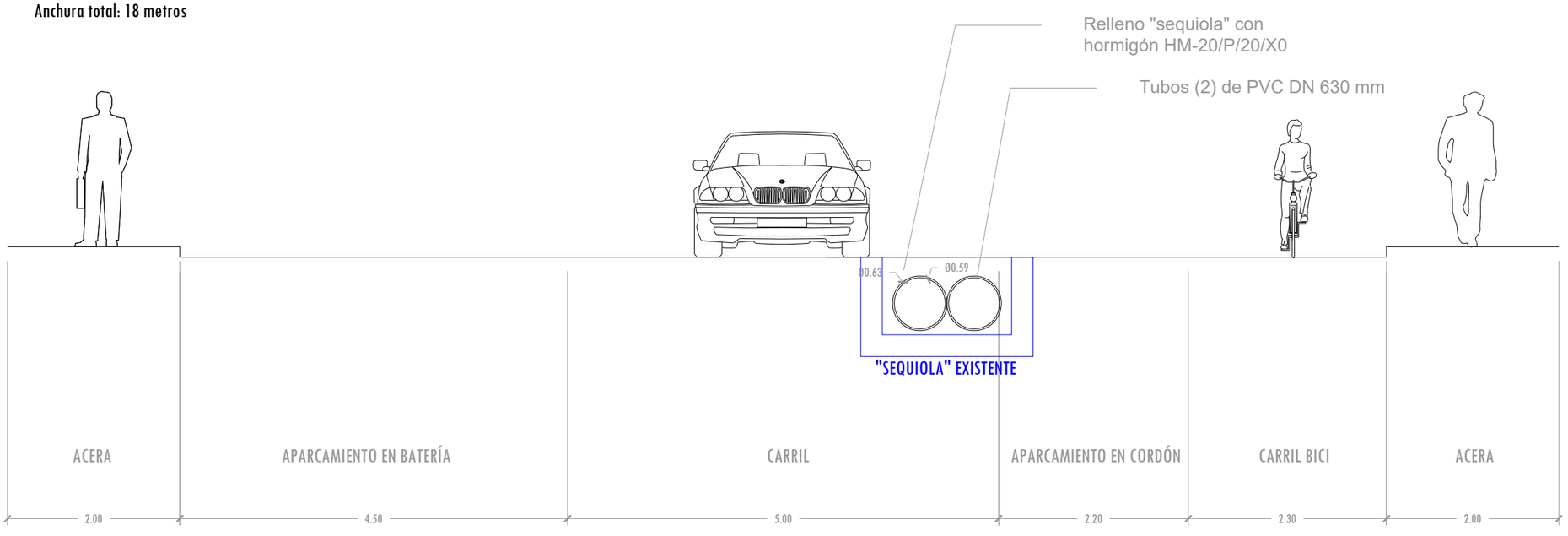


EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2, S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN) DENOMINACIÓN SECCIONES VIARIAS SITUACIÓN VILA-REAL (CASTELLÓN) ESCALA 1/60	FECHA MARZO 2024 EXP. 21022	PLANO N.º I-10 VERSIÓN 01 HOJA 02 DE 04

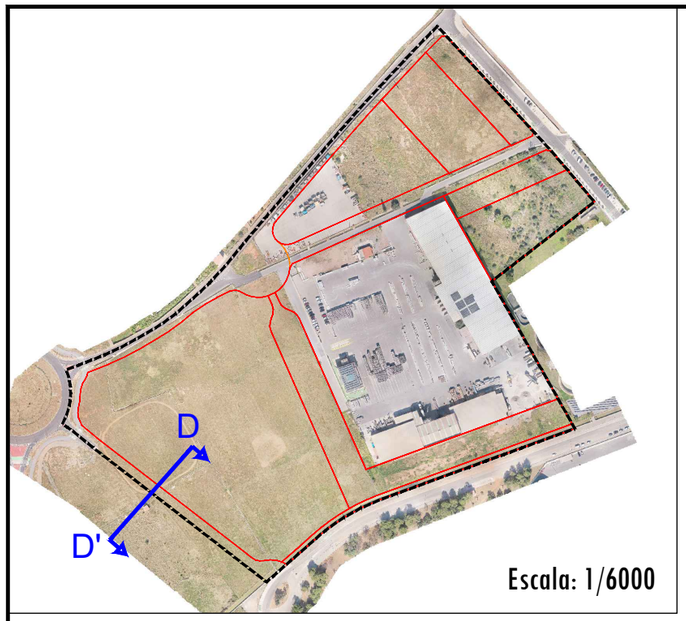


SECCIÓN 3 CAMÍ AIXÀ. SECCIÓN C-C'

Anchura total: 18 metros



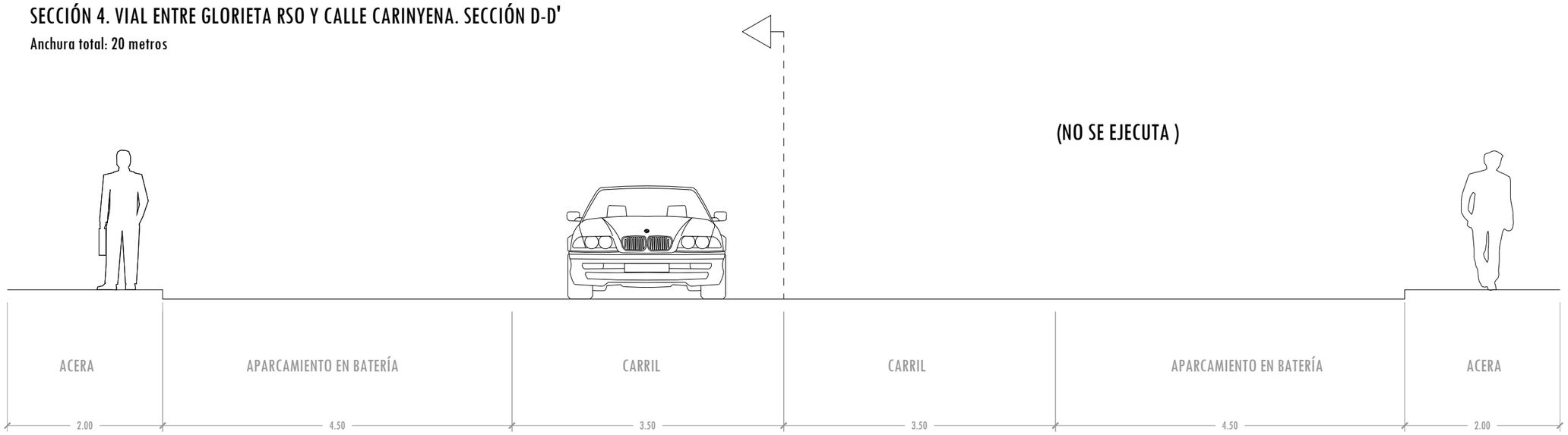
EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2, S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN) DENOMINACIÓN SECCIONES VIARIAS SITUACIÓN VILA-REAL (CASTELLÓN) ESCALA 1/60	FECHA MARZO 2024 EXP. 21022	PLANO N.º I-10 VERSIÓN 01 HOJA 03 DE 04



Escala: 1/6000

SECCIÓN 4. VIAL ENTRE GLORIETA RSO Y CALLE CARINYENA. SECCIÓN D-D'

Anchura total: 20 metros



EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2, S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA MARZO 2024
			DENOMINACIÓN SECCIONES VIARIAS		PLANO N.º I-10 VERSIÓN 01
			SITUACIÓN VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/60	EXP. 21022 / HOJA 04 DE 04

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 3.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 EDIFICACIONES EN PARCELA CATASTRAL 6532935YK4263N 1

1.1 EDIFICACIÓN 1 3

1.1.1 EDIFICACIÓN 1. ALMACÉN 3

1.1.2 EDIFICACIÓN 1. PORCHE 2

1.2 EDIFICACIÓN 2 2

1.2.1 EDIFICACIÓN 2. ALMACÉN 1 2

1.2.2 EDIFICACIÓN 2. ALMACÉN 2 2

1.2.3 EDIFICACIÓN 2. ALMACÉN 3 2

1.3 EDIFICACIÓN 3 2

1.4 EDIFICACIÓN 4 2

1.5 EDIFICIACIÓN 5 (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN) 2

1.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR 2

1 EDIFICACIONES EN PARCELA CATASTRAL 6532935YK4263N

REFERENCIA CATASTRAL	6532935YK4263N

DATOS	
DESCRIPCIÓN	
Edificio compuesto por almacén, porche y patio	
AÑO CONSTRUCCIÓN (CATASTRO)	2005
USO PRINCIPAL	Industrial
SUPERFICIE (m^2) SEGÚN CATASTRO	45.518
ALTURAS	1
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m^2t) SEGÚN CATASTRO	11.567
ESTADO	Bueno
PROTECCIÓN PATRIMONIAL	No
COMPATIBILIDAD CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Sí

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





Dirección: PL POLÍGONO 44 265 VILA-REAL (CASTELLÓN)

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	90		
ALMACEN	1	00	02	243		
ALMACEN	1	00	03	2.120		
ALMACEN	1	00	04	11		
OBR URB INT	1	00	09	29.321		
ALMACEN	1	00	05	6.733		
ALMACEN	1	00	06	1.431		
OFICINA	1	00	07	459		
ALMACEN	1	00	08	101		
OFICINA	1	01	07	379		

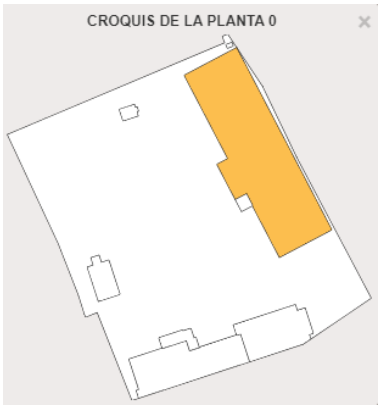
1.1 EDIFICACIÓN 1

Edificación compuesta por un almacén en planta baja y un porche.

1.1.1 EDIFICACIÓN 1. ALMACÉN



- **Uso**: AAL.05
- **Descripción**: Almacén
- **Superficie**: 6.690 m²
- **Planta**: 0



1.1.2 EDIFICACIÓN 1. PORCHE



- **Uso**: POR.05
- **Descripción**: Porche
- **Superficie**: 43 m²
- **Planta**: 0



1.2 EDIFICACIÓN 2

Edificación compuesta por tres almacenes en planta baja.

1.2.1 EDIFICACIÓN 2. ALMACÉN 1



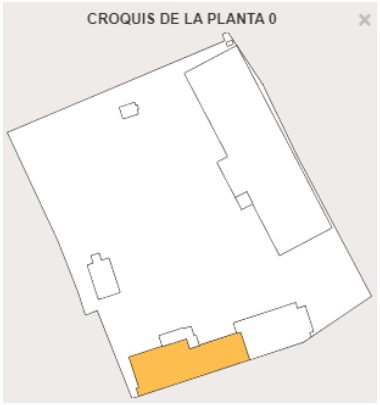
- **Uso**: AAL.06
- **Descripción**: Almacén
- **Superficie**: 1.431 m²
- **Planta**: 0



1.2.2 EDIFICACIÓN 2. ALMACÉN 2



- **Uso**: AAL.03
- **Descripción**: Almacén
- **Superficie**: 2.120 m²
- **Planta**: 0



1.2.3 EDIFICACIÓN 2. ALMACÉN 3



- **Uso**: AAL.02
- **Descripción**: Almacén
- **Superficie**: 243 m²
- **Planta**: 0



1.3 EDIFICACIÓN 3

Edificio de oficinas y otras actividades de dos alturas (planta baja y primera planta).



- **Planta baja**
  - **Uso**: O99.07
  - **Descripción**: Ofic. Otras actividades
  - **Superficie**: 459 m²
  - **Planta**: 0
- **Primera planta**
  - **Uso**: O99.07
  - **Descripción**: Ofic. Otras actividades
  - **Superficie**: 379 m²
  - **Planta**: 1



1.4 EDIFICACIÓN 4

Edificación compuesta por un almacén en planta baja.



- **Uso**: AAL.08
- **Descripción**: Almacén
- **Superficie**: 101 m^2
- **Planta**: 0



1.5 EDIFICIACIÓN 5 (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)

Edificación compuesta por un almacén en planta baja.



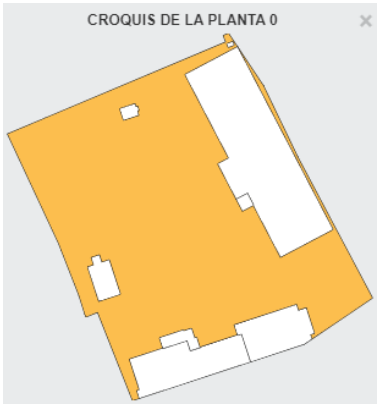
- **Uso**: AAL.02
- **Descripción**: Almacén
- **Superficie**: 11 m²
- **Planta**: 0



1.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR



- **Uso**: YOU.09
- **Descripción**:
  Obras de urbanización interior
- **Superficie**: 29.321 m²
- **Planta**: 0



En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor

Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F. C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO 1

2 CONTENIDO Y OBJETO DEL ESTUDIO 1

3 NORMATIVA DE APLICACIÓN 2

4 SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTOS, CESIONES, DOTACIONES 2

5 COSTES DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO 3

5.1 COSTES DE URBANIZACIÓN 3

5.1.1 CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN 4

5.1.1.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS 4

5.1.1.2 REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS 7

5.1.1.3 GASTOS DE GESTIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR 7

5.1.1.4 BENEFICIO EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR 7

5.1.1.5 TOTAL DE CARGAS FIJAS DE LA URBANIZACIÓN 8

5.1.2 CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN 8

5.1.2.1 TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN 9

5.2 VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL 9

6 DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO DEL ÁMBITO A DESARROLLAR 13

7 VALORES DE REFERENCIA DE SUELO URBANIZADO INDUSTRIAL 14

8 CÁLCULO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN 19

9 CONCLUSIÓN 20

1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO

Según el apartado 5 del artículo 22 del '*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*' (en adelante, **TRLSyRU**), las actuaciones de transformación urbanística, como la que nos ocupa, tienen la obligación de formular un estudio de viabilidad económica:

> *"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:"*

Tal precepto, ha sido recogido por el Artículo 40.3 a)5. del TRLOTUP, que exige que entre la documentación del Plan Parcial se incorpore un **estudio de viabilidad económica,** así como un Estudio de Sostenibilidad Económica.

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

2 CONTENIDO Y OBJETO DEL ESTUDIO

El contenido de la memoria de viabilidad económica se establece en el apartado a) del punto 1 del ANEXO XIII del TRLOTUP, siendo el siguiente:

> *"a) Mediante la aplicación del **método residual estático** realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas."*

El objeto de este documento es la justificación de la rentabilidad económica a manera de coste-beneficio que debe comportar cualquier actuación urbanística.

Para ello se partirá de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la Actuación. Los costes no son otros que los derivados de la transformación urbanística y la satisfacción de todas las cargas y deberes necesarios para la generación de suelo edificable.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como su Valor de Repercusión.

3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

En la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la siguiente legislación:

- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Resolución de 2 de marzo de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

4 SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTOS, CESIONES, DOTACIONES

Las superficies y aprovechamiento previstos en el Plan Parcial Modificado son las siguientes:

				PLAN PARCIAL		
				Denominación s/ TRLOTUP	**Superficies (m^2)**	**Edificabilidad (m^2)**
ZONAS DE ORDENACIÓN	Superficie zonas nuevo desarrollo industrial			ZND-IN1	39.876,75	38.485,39
				ZND-IN2	41.571,00	24.811,70
				ZND-IN3	10.167,93	25.419,82
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Comunicaciones - Red viaria	Red viaria primaria	Red viaria tránsito	PCVT	9.199,46	
			Aparcamientos	PCA	1.754,10	
		Red viaria secundaria	Red viaria tránsito	SCVT	3.802,70	
			Aparcamientos	SCA	1.149,30	
				SCA 1	3.256,83	
				SCA 2	3.009,50	
	Zonas verdes y espacios libres (red secundaria)		Jardines	SVJ 1	11.799,94	
				SVJ 2	6.725,16	
	Equipamientos (red secundaria)		Serv. urbanos / Dot. múltiple	Dot. múltiple SQM	6.973,00	
Área en régimen de semiconsolidado (apdo. 1.2 epígrafe IV Anexo IV TRLOTUP)				Acequia mayor	1.605,10	
SUPERFICIES TOTALES				Sector UHI-2	**140.890,75**	**88.716,91**
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)				Sector UHI-2	**139.285,66**	

5 COSTES DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

5.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización para la transformación urbanística del suelo, de su estado rural a urbanizado, son las cargas de urbanización indicadas el art. 150 TRLOTUP, que son:

*"1. Son cargas de urbanización, en la categoría de **cargas fijas**, a los efectos de este texto refundido:*

*a) Las **obras** programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.*

*b) La redacción de **los proyectos técnicos y la dirección de obra** necesarios con el fin antes indicado.*

*c) Los **gastos de gestión del agente urbanizador**, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*

1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

*d) El **beneficio empresarial** del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

*2. Son cargas de urbanización, en la categoría de **cargas variables**, las siguientes:*

*a) El **coste de indemnización** a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*

*b) Las **indemnizaciones a las personas propietarias** por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*

*c) Los **gastos por realojo y retorno** de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*

*d) En su caso, el importe del **canon de urbanización** devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.*

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de

que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público."

A continuación, vamos a determinar el importe de cada una de ellas.

5.1.1 CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

El art 150.1 del TRLOTUP indica que las cargas fijas se componen de las siguientes:

*a) Las **obras** programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.*

*b) La redacción de **los proyectos técnicos y la dirección de obra** necesarios con el fin antes indicado.*

*c) Los **gastos de gestión del agente urbanizador**, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*

1. *El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.*
2. *Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.*
3. *Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*

*d) El **beneficio empresarial** del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

5.1.1.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS

Según el apartado 1.a) del art. 150, los costes de las obras de urbanización son las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 del TRLOTUP, que son los siguientes:

"a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

En este apartado se incluyen los gastos de notaría y registro de la propiedad que se estiman en un 5% del coste de urbanización.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Para la obtención de la carga de urbanizar completamente las unidades de ejecución se ha elaborado el siguiente presupuesto:

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO

Código	Capítulo		Total €	
01	ACTUACIONES PREVIAS, DEMOLICIONES Y REPOSICIONES		18.617,82	1%
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS		172.398,50	8%
003	FIRMES Y PAVIMENTOS		444.358,76	21%
04	RED DE SANEAMIENTO		452.422,86	21%
04.01	RED DE AGUAS RESIDUALES	97.520,09		
04.02	RED DE AGUAS PLUVIALES	223.616,16		
04.03	CUBRICION SEQUIOLA	48.486,46		
04.04	BOMBEO ACEQUIA MAYOR - SEQUIOLA	82.800,15		
05	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS		105.175,73	5%
06	RED DE TELECOMUNICACIONES		40.577,35	2%
07	RED DE ALUMBRADO PUBLICO		207.082,94	10%
08	RED ELÉCTRICA		431.696,45	20%
8.1	RED EN BAJA TENSIÓN	153.137,63		
8.2	RED EN MEDIA TENSION	278.558,82		
10	SENALIZACION HORIZONTAL Y VERTICAL		22.341,92	1%
08_001	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL	16.543,40		
08_002	SEÑALIZACIÓN VERTICAL	5.798,52		
11	ZONAS VERDES Y SUDS		104.981,93	5%
12	CONTROL DE CALIDAD		22.496,95	1%
13	GESTIÓN DE RESIDUOS		73.762,79	3%
13.01	RCD NIVEL I	69.264,15		
13.02	RCD NATURALEZA NO PETREA	103,70		
13.03	RCD NATURALEZA PÉTREA	4.394,94		
14	SEGURIDAD Y SALUD		34.086,00	2%
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		**2.130.000,00**	
	13 % Gastos generales		276.900,00	
	6 % Beneficio industrial		127.800,00	
	Suma		2.534.700,00	
	21 % IVA de contrata		532.287,00	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		**3.066.987,00**	

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de

TRES MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS

==========

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

Quedan incluidas en el presupuesto elaborado en el apartado anterior.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

En el presente proyecto no se contempla suplementar no las infraestructuras y espacios públicos ni las reservas dotacionales, por lo que la carga que generan es nula.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.

El coste de los suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación (Zonas verdes, red viaria y aparcamientos, ver tabla apartado 4) se incluyen dentro del coste del suelo calculado en el apartado 5.2 del presente estudio y los costes de urbanización se incluyen dentro del presupuesto del subapartado b) anteriormente descrito, por lo que no se considera ningún coste en el presente subapartado.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

La cesión de parcelas netas para aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento no genera ningún coste de urbanización.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Se considera que la consecución de este objetivo no genera cargas.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

El presente proyecto no contempla la ejecución de ninguna obra de rehabilitación o edificación.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada"

El presente proyecto no contempla la necesidad de realojo de personas residentes por no haberlas dentro del sector.

a) Obras Urbanización Programadas	Transformación física y jurídica de las parcelas	153.349,35 €
	Urbanización de la unidad de ejecución	3.066.987,00 €
	Obras de conexión con redes existentes	
	Suplementos de infraestructuras y espacios o reservas	0,00 €
	Adquisición de suelo en favor de Administración	0,00 €
	Obras de rehabilitación o edificación	0,00 €
	Gastos de realojo	0,00 €

* Todos los valores incluyen el IVA

5.1.1.2 REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS

A los efectos de cuantificar estos importes se prevé la necesidad de contratar profesionales externos que desarrollarán los todos los trabajos técnico-urbanísticos necesarios para la tramitación, gestión y ejecución del PAI. El importe es el siguiente:

b) Proyectos Técnicos + Dirección de Obra	Honorarios profesionales técnicos y jurídicos	527.560,00 €

* Todos los valores incluyen el IVA

5.1.1.3 GASTOS DE GESTIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR

Según el apartado 1.c) del art. 150, los gastos de gestión del urbanizador son los siguientes:

c) *Los **gastos de gestión del agente urbanizador**, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*

1. *El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.*

   Se estima en un 5% de la suma del coste de urbanización más honorarios técnicos

2. *Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.*

   Se estima en un 3% de la suma del coste de urbanización más honorarios técnicos

3. *Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*

   Se estima en un 3% de la suma del coste de urbanización más honorarios técnicos

c) Gastos del Agente urbanizador	Mantenimiento y conservación de la urbanización	187.394,82 €
	Costes de gestión de la tramitación de las actuaciones	112.436,89 €
	Control de calidad y peritajes	112.436,89 €

* Todos los valores incluyen el IVA

5.1.1.4 BENEFICIO EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR

El beneficio a obtener por el Agente Urbanizador se fija en un 6% de la suma del coste de urbanización más los honorarios técnico-jurídicos más los gastos del agente urbanizador.

d) Beneficio Empresarial	249.609,90 €

* Todos los valores incluyen el IVA

5.1.1.5 TOTAL DE CARGAS FIJAS DE LA URBANIZACIÓN

Así pues, el total de cargas fijas de urbanización sería:

Cargas Fijas	**a) Obras Urbanización Programadas**	Transformación física y jurídica de las parcelas	153.349,35 €
		Urbanización de la unidad de ejecución	3.066.987,00 €
		Obras de conexión con redes existentes	
		Suplementos de infraestructuras y espacios o reservas	0,00 €
		Adquisición de suelo en favor de Administración	0,00 €
		Obras de rehabilitación o edificación	0,00 €
		Gastos de realojo	0,00 €
	b) Proyectos Técnicos + Dirección de Obra	Honorarios profesionales técnicos y jurídicos	527.560,00 €
	c) Gastos del Agente urbanizador	Mantenimiento y conservación de la urbanización	187.394,82 €
		Costes de gestión de la tramitación de las actuaciones	112.436,89 €
		Control de calidad y peritajes	112.436,89 €
	d) Beneficio Empresarial		249.609,90 €
	TOTAL CARGAS FIJAS		**4.409.774,85 €**

* Todos los valores incluyen el IVA

5.1.2 CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

El art 150.2 del TRLOTUP indica que las cargas variables se componen de las siguientes:

a) *El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales*

b) *Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*

c) *Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*

d) *En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.*

Para la ejecución del programa no se prevé el derribo, arranque ni destrucción de construcciones existentes en el ámbito de actuación, ni la necesidad de cesión a la administración, ni la afección a ninguna actividad.

No existen obras de urbanización que sean útiles a la actuación, ni ocupantes de los suelos afectados que deban realojarse.

Finalmente, tampoco existe ninguna actuación que deba hacerse reintegro de cánones ya devengados a la administración.

Por las razones expuestas, no procede tener en consideración importe alguno en concepto de cargas variables.

No obstante como señala el art. 150.3 TRLOTUP en el caso de que se produjeran a posteriori, con ocasión de la ejecución de las obras de urbanización, como estos importes no afectan al principio de precio cierto del Programa de Actuación Integrada, podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados (propietarios de parcelas urbanizadas) sin anticipo y mediación del agente urbanizador, sin perjuicio de que el agente urbanizador asuma la responsabilidad frente a las Administraciones actuantes de que estos importes se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan.

5.1.2.1 TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

Cargas Variables	**Costes de indemnizaciones**	0,00 €
	Costes de indemnizaciones por obras de urbanización ya sufragadas	0,00 €
	Gastos por realojo y retorno	0,00 €
	Canon de urbanización devengado	0,00 €
	TOTAL CARGAS VARIABLES	0,00 €

* Todos los valores incluyen el IVA

5.2 VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL

El art. 21 del TRLSyRU, fija las situaciones básicas del suelo:

> "***Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.***
>
> *1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
>
> *2. Está en la situación de* ***suelo rural****:*
>
> *a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto."

En nuestro caso, de acuerdo al apartado b) del punto 2, tenemos una **situación básica de suelo rural**.

El art. 7 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

"***Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.***

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento."

De acuerdo a lo expuesto anteriormente y el artículo 16 del citado reglamento, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas

y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:
V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.
R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.
r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

A juicio del Técnico que suscribe, el uso al que se podría destinar una posible explotación es la de cultivos herbáceos de regadío. La renta R_0 puede obtenerse de la tabla de cánones de arrendamientos medio de los cultivos herbáceos de regadío por comunidades autónomas en los anejos de la publicación *"Encuesta Cánones de Arrendamiento Rústico 2021"* del Ministerio de Agricultura, y en nuestro caso, el dato más cercano es de 2021 por lo que R_0 es de **755 €/ha**.

El art. 12 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece que como tipo de capitalización se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del TRLSyRU. Esta disposición indica:

> ***"Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.***
>
> *1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*
>
> *2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*
>
> *Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."*

r_1 (2020) = 1,19%

r_1 (2021) = 1,24%

r_1 (2022) = 2,79%

r_1 = 1,74%

Finalmente:

V = 755/0.0174 = **43.390,80 €/ha**

El art. 17 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece que como tipo de capitalización se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del TRLSyRU. Esta disposición indica:

> ***Artículo 17. Factor de corrección por localización.***
>
> *1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:*
>
> $$Vf = V \cdot FI$$
>
> *Donde:*
> *Vf= Valor final del suelo, en euros.*
> *V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.*
> *FI= Factor global de localización.*
>
> *2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.*
>
> *a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.*
> *b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.*
> *c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.*
>
> *En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.*
>
> *3. El factor de corrección u1, se calculará aplicando la siguiente expresión.*
>
> $$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$
>
> *Donde:*
> *P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.*
> *P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.*
>
> *4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$u_2 = 1{,}6 - 0{,}01 \cdot d$$
>
> *Donde:*
> *d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.*

Siendo P1 = 51.000 hab; P2 = 1.740.000 hab, d = 21 km y considerando u_3 = 1se obtiene:

V_f = 98.370,86 €/ha

6 DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO DEL ÁMBITO A DESARROLLAR

La superficie de suelo afectado por la presente actuación es igual a la superficie total del Sector, que tiene una superficie de 140.890,75 m^2 de los que se deben descontar la superficie de la acequia mayor y la superficie de viales existentes ya cedidos al Ayuntamiento.

Superficie Afectada = 140.890,75 – 1.605,10 – 10.689,51 = **128.596,14 m^2**

El valor del suelo en situación de suelo rural por unidad de superficie, calculado en el apartado anterior, es de 9,8371 €/m^2.

Donde obtenemos un coste de adquisición del suelo de:

128.596,14 m^2 * 9,8371 €/m^2 = **1.265.013,09 €**

Luego el valor en venta del producto inmobiliario de todo el ámbito ascendería a:

Coste de adquisición del suelo + Cargas fijas de Urbanización + cargas variables de Urbanización:

5.674.787,94 €

Contemplándose en el Plan Parcial una edificabilidad total máxima para el sector de 88.716,91 m^2t, y teniendo en cuenta que, de acuerdo a TRLOTUP, ha de cederse un 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Vila-real, la edificabilidad lucrativa para el Agente Urbanizador será de 79.845,22 m^2t, el resultado que se obtiene, como valor medio de venta del producto inmobiliario característico (suelo industrial) será de **71,07 €/m^2 techo**.

Teniendo en consideración que el suelo con aprovechamiento lucrativo (parcelas enajenables, sin considerar las parcelas con aprovechamiento lucrativo de carácter público – aparcamientos, equipamientos) alcanza la superficie de 91.615,67 m^2s, la repercusión del total de las cargas urbanísticas representaría **61,94 €/m^2 suelo**.

7 VALORES DE REFERENCIA DE SUELO URBANIZADO INDUSTRIAL

Testigo nº1

Inmobiliaria: Idealista/Husdrommer **Contacto:** idealista.com

Superficie: 7.193 m2 **Ref. Anuncio:**

Edificabilida 7.193 m2 **Nauraleza:** Urbano uso industrial

Precio: 820.000,00 € **Precio (m2 techo** 114 €/m2techo

Dirección: Calle Salzadella, distrito Les Boqueres - Zona Norte, Almassora (Castellón)

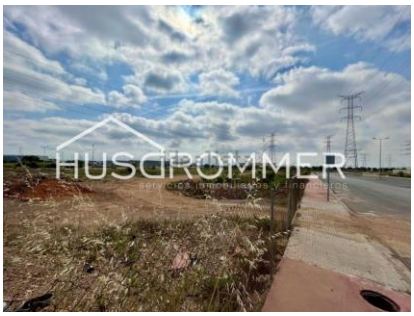
Descripción: Se trata de una parcela urbana con uso industrial ubicada dentro del Polígono Industrial Europa, en Almassora, conectada a la N-340.

Situación:



Fotos:









Testigo nº2

Inmobiliaria:	Idealista/Columbretes	**Contacto:**	idealista.com
Superficie:	3.665 m2	**Ref. Anuncio:**	
Edificabilidad:	3.518 m2	**Nauraleza:**	Urbano uso industrial
Precio:	375.000,00 €	**Precio (m2 techo):**	106,60 €/m2techo
Dirección:	C/Històric Regne de València, Les Boqueres - Zona Norte, Almassora (Castellón)		
Descripción:	Se trata de una parcela urbana con uso industrial ubicada dentro del Polígono Industrial Mijares, en Almassora, conectada a la N-340.		

Situación:



Fotos:









Testigo nº3

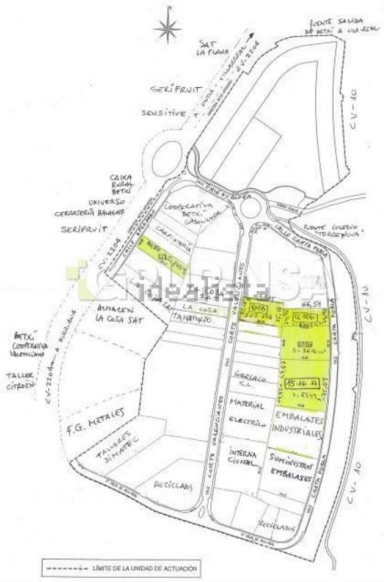
Inmobiliaria:	Idealista/Grupinsa	**Contacto:**	idealista.com
Superficie:	3.616 m2	**Ref. Anuncio:**	
Edificabilidad:	3.616 m2	**Nauraleza:**	Urbano uso industrial
Precio:	358.000,00 €	**Precio (m2 techo):**	99 €/m2techo
Dirección:	C/Carta Pobla, Betxí (Castellón)		
Descripción:	Se trata de una parcela urbana con uso industrial ubicada dentro del Polígono Industrial Molí Llop, en Betxí, conectada a la CV-10.		

Situación:



Fotos:



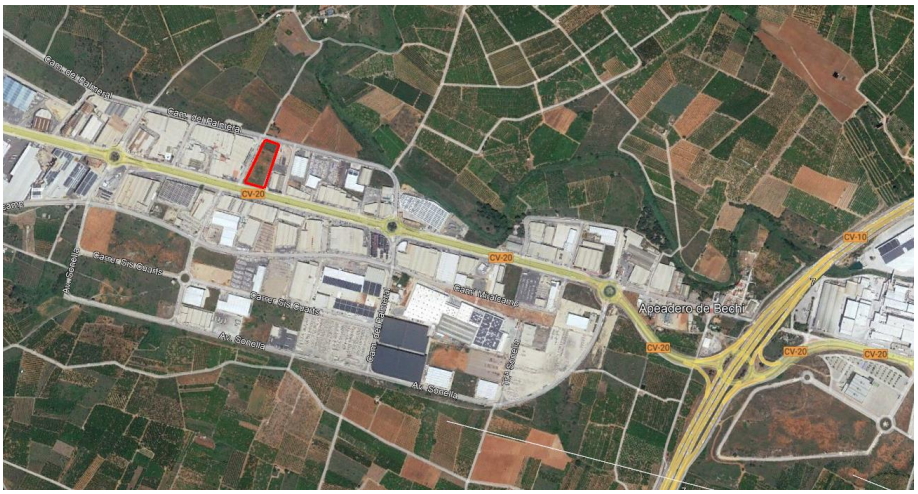




Testigo nº4

Inmobiliaria:	Idealista/Columbretes	**Contacto:**	idealista.com
Superficie:	6.923 m2	**Ref. Anuncio:**	SO.00559.S.21
Edificabilidad:	5.540 m2	**Nauraleza:**	Urbano uso industrial
Precio:	770.000,00 €	**Precio (m2 techo):**	138,99 €/m2techo
Dirección:	Av. Mediterráneo, Onda (Castellón)		
Descripción:	Se trata de una parcela urbana con uso industrial ubicada dentro del Polígono Industrial Sis Quarts, en Onda, conectada a la CV-20.		

Situación:



Fotos:









Testigo nº5

Inmobiliaria:	Idealista/Montoliu&Gallego	**Contacto:**	idealista.com
Superficie:	2.743 m2	**Ref. Anuncio:**	MGALQ001
Edificabilidad:	3.703 m2	**Nauraleza:**	Urbano uso industrial
Precio:	411.000,00 €	**Precio (m2 techo):**	110,99 €/m2techo

Dirección: Camí Cabeçol, Alquerías del Niño Perdido, Castellón

Descripción: Se trata de una parcela urbana con uso industrial ubicada dentro del Polígono Industrial Ull Fondo, en Les Alqueríes, conectada a la CV-222.

Situación:



Fotos:







8 CÁLCULO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Así pues, llegados a este punto y con todos los parámetros que se han expuesto es posible sentar las siguientes conclusiones sobre la viabilidad económica de la actuación:

Primera. Aplicando la fórmula prevista en el art. 22.3 RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones,

Siendo la Tasa Libre de Riesgo (TLR), a considerar a los efectos de determinar el beneficio de la promoción 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 (considerando además que ese plazo está comprendido en el escenario base que contemplamos de ejecución completa del Programa en 5 años) de 2,608 % según la Resolución de 2 de marzo de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, lo que expresada en tanto por uno es igual a 0,02608.

Siendo la Prima de Riesgo (PR) considerada es la establecida en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que para el caso de edificios industriales es de 14% = 0,14 (expresada en tanto por uno)

Considerando como valor del suelo urbanizado el resultado de sumar el Coste de adquisición del suelo y el total importe de las Cargas de Urbanización, aplicando la fórmula

$$\mathbf{VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)}$$

En la que,

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.

el resultado que se obtiene sería el siguiente:

$$VSo = 5.674.787,94 - (4.409.774,85) * (1 + 0,02608 + 0,14)$$

$$\mathbf{VSo = 555.921,29\ €}$$

Luego, siendo un valor positivo el resultado que se obtiene ello significa que el valor del suelo obtenido es mayor que la suma de todos los costes de urbanización pendientes ponderados con los criterios de riesgo que establece la normativa de valoraciones que resulta de aplicación.

Segunda. Que dividiendo el total importe de las cargas urbanísticas soportadas por el Agente Urbanizador, más el coste de adquisición del suelo, el resultado unitario que se obtiene es el siguiente:

5.674.787,94 / 79.845,22 m²t = 71,07 €/m² techo.

Este valor colocaría el precio de salida del producto inmobiliario a desarrollar en todo el ámbito por debajo de los precios que se han obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona, que han oscilado entre los 99 €/m²t de la parcela más barata a los 138,99 €/m²t de la más cara. Finalmente, se considera que las parcelas que por situación y condiciones representan adecuadamente el valor de mercado que alcanzarán las parcelas resultantes del desarrollo del programa son los testigos 1, 2 y 5, que el precio oscila entre los 106,60 €/m²t de la parcela más barata a los 114,00 €/m²t de la más cara.

Tercera. Que en términos de suelo con aprovechamiento lucrativo ello significa,

5.674.787,94 / 91.615,67 m²s =61,94 €/m² suelo

Cuarta. En términos de rentabilidad económica, el break-even se situaría en un escenario en virtud del cual, con todas las parcelas de resultado vendidas, en hipótesis, a finales de 2027, el precio medio de todas las transmisiones debería ser de **76,80 €/m² techo**, lo que parece razonable poder alcanzar a la vista de todas las circunstancias que se han mencionado en este informe de viabilidad económica.

9 CONCLUSIÓN

El análisis agregado realizado nos permite concluir en la **VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN** para el Agente Urbanizador, que será capaz de atender todas las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización con el resultado del producto inmobiliario que se generará en ella, siempre que alcance un precio medio de venta de todas las transmisiones igual o superior a **76,80€/m²techo**,

En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F.: [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 5.- MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO 1

2 METODOLOGÍA 2

3 ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO 2

4 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES ESPECÍFICOS A SOPORTAR POR EL AYUNTAMIENTO 3

5 ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES A PERCIBIR POR EL AYUNTAMIENTO 5

6 ANÁLISIS DEL RESULTADO 8

7 CONCLUSIÓN 9

1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO

En la legislación urbanística actual no se entiende posible desarrollar una actuación de gestión urbanística sin un análisis previo sobre la viabilidad económica de la misma.

El principio general que se establece en esa legislación es que resulta preciso acreditar que las actuaciones que se propone ejecutar a través de Programa de Actuación Integrada son capaces de generar las plusvalías suficientes para hacer viable, sobre todo, que una vez ejecutada la actuación la Administración que recibe las obras de urbanización y los terrenos dotacionales y zonas verdes, va a tener capacidad financiera suficiente para acometer los costes que va a implicar su conservación y mantenimiento en condiciones adecuadas para que sirvan prestando el fin para el cual fueron ejecutadas sin merma para otros servicios públicos básicos que también tiene que prestar.

Resulta de aplicación a estos efectos el artículo 117.4.d) 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 (TRLOTUP) conforme al cual, en todo Programa de Actuación Integrada, y en concreto su Proposición Jurídico-Económica contendrá (1) un Informe y (2) unas normas de actuación, cuando como es el caso que nos ocupa la gestión a realizar vaya a ser gestión por las personas propietarias.

El objetivo de esa Proposición Jurídico-Económica es regular las obligaciones y derechos del agente urbanizador y de la administración, ya que, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, es obligatorio incluir en su contenido, entre otros documentos,

> *"...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".*

Conforme al Anexo XIII, apartado 2, del TRLOTUP,

> *"El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos".*

Así pues, y con los datos de que se disponen en el presente Informe de Sostenibilidad Económica se va a analizar la repercusión del coste que representará para el Ayuntamiento de Vila-real conservar y mantener la urbanización, prestar los servicios básicos que la puesta en funcionamiento de la urbanización requiere e implantar los usos dotacionales previstos en el Plan Especial.

2 METODOLOGÍA

Para la elaboración de esta Informe de Sostenibilidad Económica vamos a seguir la metodología propuesta en la *"Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica"* aprobada por el Ministerio de Fomento en 2011, que consideramos plenamente adecuada para la realización de esta en los términos que esta Informe es contemplada en la legislación urbanística Valenciana a la vista de lo indicado en el Anexo XIII, apartado 2 del **TRLOTUP**.

Realizaremos una valoración de los costes necesarios para el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios a ejecutar en la Urbanización, considerando que el resto de las actuaciones se realizarán a cargo del Agente Urbanizador, según consta en los documentos de planeamiento correspondientes, y otros compromisos asumidos entre las Administraciones públicas, por lo cual no tendrán afección sobre la Hacienda Pública Municipal. En este sentido descartamos establecer una ratio media de gasto corriente por habitante, en la medida en que estamos ante una actuación de uso dominante industrial y que por lo tanto, en sí misma considerada no va a requerir de la prestación de servicios directos a los ciudadanos (seguridad ciudadana, protección civil, asistencia y servicios sociales, fomento del empleo, sanidad municipal, cultura, deporte, administración general en el Ayuntamiento –empadronamiento, y otros servicios- etc…) aunque es evidente que la actuación comportará indirectamente un incremento poblacional que obligará a prestar servicios públicos como los señalados en otras zonas del término municipal.

Por otro lado, se van a contemplar los ingresos que se prevén en tras la ejecución del planeamiento considerando a estos efectos, exclusivamente aquellos que tengan la naturaleza de fuentes de financiación las propias del Ayuntamiento no finalistas, esto es, no afectas a la retribución o cobertura económico-presupuestaria de la prestación de determinados servicios públicos o actividades de titularidad municipal.

Finalmente, se hará una puesta en conjunto de todos los conceptos mencionados al objeto de demostrar, si procede la sostenibilidad económica, de manera que los costes a soportar se encuentren respaldos por ingresos previsibles a obtener por parte del Ayuntamiento de Vila-real.

La información que se refleja del Ayuntamiento de Vila-real proviene del análisis de sus Presupuestos.

3 ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO

El futuro Programa de Actuación Integrada se podrá desarrollar por gestión por las personas propietarias.

Ello implica que el Ayuntamiento de Vila-real no va a tener que soportar coste alguno repercutible sobre sus presupuestos que tenga que ver con la ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

Puede considerarse que en este caso esas obras de urbanización serán financiadas por el Agente Urbanizador.

Luego la inversión pública municipal para la ejecución de las obras de urbanización va a ser inexistente.

Como se establece en el Plan Parcial del Ámbito que se va a ejecutar, toda la actuación urbanística va a ser sufragada por los propietarios, a quiénes corresponde este deber de costear las obras de urbanización, recibiendo como compensación el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la actuación urbanística.

La inversión que debe hacer el Ayuntamiento para la transformación del suelo a situación de urbanizado es nula. En cambio, se ha de señalar que el mismo obtendrá un incremento patrimonial al recibir las obras de vialidad interiores del ámbito de la actuación, y las zonas verdes y equipamientos en la proporción sobre la superficie computable del sector que se señala en el Plan Parcial.

En concreto y conforme a los datos del Plan Parcial, el Ayuntamiento recibirá las siguientes superficies:

- Red viaria: 22.171,89 m²

- Zonas verdes: 18.525,10 m²

- Equipamientos: 6.973,00 m²

Ambas suman la cifra de 47.669,99 m2 de terrenos de uso público que se integraran en el Patrimonio del Ayuntamiento de Vila-real como bienes de naturaleza demanial afectos a un uso o servicio público.

4 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES ESPECÍFICOS A SOPORTAR POR EL AYUNTAMIENTO

Con la recepción de las obras de urbanización el Ayuntamiento asumirá la responsabilidad de conservar y mantener la urbanización lo que sin duda impactará en su presupuesto al tener que incrementar los gastos corrientes específicamente referidos a esta actuación.

A los efectos de este Informe de Sostenibilidad se descarta la toma en consideración de aquellos servicios específicos cuya prestación depende del número de usuarios que estén retribuidos por Tasas y Precios públicos, como por ejemplo, los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos, que están gravados por una tasa específica, o el mantenimiento de redes de servicios públicos: agua, energía eléctrica, gas, red pública de comunicaciones electrónicas, etc. que forman parte del coste del servicio que han de soportar todos los usuarios y que retribuyen a las compañías suministradoras a través de los correspondientes recibos del servicio.

Esto se debe a que el coste adicional que pueda suponer la actuación en cuanto a la prestación de estos servicios no repercutirá en el presupuesto municipal puesto que o bien existirá una Tasa o un Precio Público que lo retribuya, con lo que se presume que el coste del servicio estará cubierto, o bien el servicio se presta por una empresa suministradora o concesionaria que a su vez es la encargada de llevar a cabo tareas de mantenimiento, conservación, reparación, etc.

Es verdad que la multiplicidad de situaciones que pueden darse es muy amplia, puesto que pueden darse supuestos de financiación parcial, total, a coste, a coste y con cierto margen de beneficio (precios públicos), etc. Pero en las líneas generales se considera que

esta distinción entre gastos específicos, directamente asumidos por el Ayuntamiento y gastos específicos retribuidos por los usuarios ofrece una idea muy certera de la incidencia de la urbanización sobre el presupuesto municipal.

De acuerdo con este criterio los servicios a considerar en este Informe de Sostenibilidad por estar financiados directamente con cargo al presupuesto municipal son:

a) Limpieza Viaria.

b) Mantenimiento del alumbrado público.

c) Mantenimiento de zonas verdes, parques y jardines públicos.

Los precios medios que aplican en este análisis para la estimación de los gastos corrientes se basan en datos suministrados por diferentes contratas que prestan estos servicios, obtenidos durante la realización de la presente memoria.

a) Limpieza viaria: 3,187 €/m2 año.

b) Mantenimiento del alumbrado público: 1,017 €/m2 año

c) Mantenimiento de las zonas verdes, parques y jardines públicos: 1,002 €/m2 año.

Considerando como hipótesis que la superficie en la que se realiza el mantenimiento del alumbrado público coincide con la superficie del viario el coste que impacta en el presupuesto municipal por la prestación de estos servicios se expresa en la siguiente tabla:

GASTOS A SOPORTAR POR EL AYUNTAMIENTO			
	Superficie	**Precio Unitario**	**Total**
Limpieza Viaria	22.171,89	3,187 €	70.661,81 €
Alumbrado público	22.171,89	1,017 €	22.548,81 €
Zonas Verdes	18.525,10	1,002 €	18.562,15 €
TOTAL			**111.772,78 €**

En esta cantidad total consideramos que no tendría que ser objeto de periodificación puesto que la hipótesis de la que se parte es de que la recepción de la urbanización será completa y por lo tanto el coste específico de su mantenimiento será íntegramente soportado por el Ayuntamiento desde el mismo momento en que se produzca esa recepción.

5 ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES A PERCIBIR POR EL AYUNTAMIENTO

Por la razón anteriormente expresada no tomaremos en consideración los ingresos tributarios y no tributarios (Tasas y Precios públicos) de carácter finalista, destinados a retribuir el coste de los servicios prestados a los ciudadanos. Por lo tanto, el análisis se centra en el cálculo estimativo de los ingresos generales a favor del Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo de la actuación y los ingresos específicos generados a partir de su finalización.

Ello significa que tomaremos en consideración:

a) Los ingresos que estimativamente percibirá el Ayuntamiento derivados de los Tributos relacionados directamente con los inmuebles y con la actividad inmobiliaria: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación de las Bases imponibles a partir de una valoración teórica de los inmuebles (solares y edificaciones).

b) Y los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: en concreto el impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Por lo que hace referencia al IBI (dado que en principio como hipótesis descartaríamos la aplicación del IIVITNU) señalaremos que la estimación que realizamos está basada en una estimación de las bases imponibles de estos impuestos.

Por lo que hace referencia al ICIO, no se estimará ningún ingreso para el Ayuntamiento por dos motivos:

1. Analizada la Ordenanza Municipal que lo regula, existen numerosas bonificaciones a las que podrían acogerse las distintas obras, por lo que inicialmente no es posible determinar a que bonificaciones podrían acogerse las distintas obras.
2. El presente Estudio pretende ser un análisis conservador y por tanto favorable al Ayuntamiento, por lo que se considera correcto descartar valorar los ingresos debidos al ICIO por parte del Ayuntamiento.

En relación con el Impuesto de Bienes Inmuebles para ajustar los datos de este informe a una situación realista, hemos partido del Estudio de Viabilidad Económica realizado en el presente Plan Parcial.

En este informe, se incluyen valores de referencia del mercado inmobiliario de la zona, donde se destacan aspectos relevantes a los efectos que nos ocupan, como son:

a) Existe gran disparidad de precios, principalmente debido a la localización.

b) Que, por ello, es imposible homogeneizar valores de mercado sobre suelo industrial público y privado, o entre suelo público.

c) Que, en consecuencia, no hay otra posibilidad que establecer los costes de producción de este suelo como criterio para establecer la valoración de mercado del mismo.

Siguiendo con el Estudio de Viabilidad Económica, el valor en venta de todo el ámbito ascendería a:

Coste de adquisición del suelo + Cargas fijas de Urbanización + cargas variables de Urbanización:

5.674.787,94 €

Contemplándose en el Plan Parcial una edificabilidad total máxima para el sector de 88.716,91 m²t, y teniendo en cuenta que, de acuerdo a TRLOTUP, ha de cederse un 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Vila-real, la edificabilidad lucrativa para el Agente Urbanizador será de 79.845,22 m²t, el resultado que se obtiene, como valor medio de venta del producto inmobiliario característico (suelo industrial) será de **71,07 €/m² techo**.

Teniendo en consideración que el suelo con aprovechamiento lucrativo (parcelas enajenables, sin considerar las parcelas con aprovechamiento lucrativo de carácter público – aparcamientos, equipamientos) alcanza la superficie de 91.615,67 m²s, la repercusión del total de las cargas urbanísticas representaría **61,94 €/m² suelo**.

Asumiendo como hipótesis que la relación que existe entre el valor en venta del producto inmobiliario y el valor catastral se estima que es del 0,5 aplicando este coeficiente al valor en venta del producto inmobiliario obtenido se obtendría un valor catastral global de toda la actuación de:

5.674.787,94 * 0,5 = 2.837.995,06 €.

Siendo el tipo de gravamen aplicado por el Ayuntamiento de Vila-real a los inmuebles de naturaleza urbana el **0,7173%**, el resultado sería que anualmente el Ayuntamiento de Vila-real obtendría con cargo a este impuesto la cantidad de:

2.837.393,94* 0,7173% = **20.352,63 €**

Este importe vendría exclusivamente referido al valor catastral del suelo.

A pesar de que no existe un mercado de inmuebles que permita fijar un precio unitario del valor en venta del m2t y de cara a obtener una conclusión en este Estudio de Sostenibilidad Económica, basado en un análisis conservador y por tanto favorable al Ayuntamiento, señalaremos estimativamente, el valor en venta del producto inmobiliario "metro cuadrado de techo construido de edificación uso industrial" lo podríamos situar en 721,28 €/m² partiendo de que el importe del Coste Unitario de Pr Módulo Básico de Edificación para uso industrial ofrecido por el Institut Valencià de la Edificaciò es de 515,20 €/m2 a lo que habría que añadir un coeficiente k de 1,4 para ponderar 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.

Si tenemos en consideración que el Plan Parcial establece una edificabilidad máxima de 79.845,22 m2t, y aplicamos a esa edificabilidad el valor en venta del producto inmobiliario indicado el resultado es:

79.845,22 * 721,28 = 57.590.760,28€

Asumiendo como hipótesis que la relación que existe entre el valor en venta del producto inmobiliario y el valor catastral se estima que es del 0,5 aplicando este coeficiente al valor en venta del producto inmobiliario obtenido se obtendría un valor catastral global de toda la actuación de:

57.590.760,28 * 0,5 = 28.795.380,14€.

Aplicando el coeficiente que aplica el Ayuntamiento de Vila-real para obtener el valor catastral del 0,7173% el resultado es el siguiente:

28.795.380,14 * 0, 7173% = **206.549,26 €**

Este importe vendría exclusivamente referido al valor catastral de la edificación.

	Superficie	Precio Unitario	Valor total	Ref v. en venta/v. catastral	Coef. Vila-real
Suelo con apr. Lucr.	91.615,67	61,889 €	5.674.787,94 €	2.837.393,97 €	20.352,63 €
m2 techo	79.845,22	721,280 €	57.590.760,28 €	28.795.380,14 €	206.549,26 €

Esta cantidad debería ser objeto de periodificación en tanto en cuanto no es en modo alguno previsible que desde el mismo momento de la recepción de las obras de urbanización se comience a percibir.

Para esta periodificación tomaremos como referencia el escenario base cuya hipótesis sería que todas las parcelas de la actuación estarían vendidas al 100 % antes del 30 de diciembre de 2027.

Como hipótesis de partida se considera que el 45 estará construida en el año 2025 con lo que los primeros 31.938,09 m2techo, aproximadamente, comenzarían a devengar IBI desde ese ejercicio, siendo objeto de liquidación y pago del impuesto en 2025 y que a partir de este año y en los siguientes dos años, se iría colmatando toda la edificabilidad, si bien por un principio de prudencia estimaremos que en ningún caso se llega al 100 por ciento sino que la máxima edificabilidad materializada alcanzará aproximadamente el 85 %. A los efectos de la metodología de este Informe ello significa que arrancaremos de un escenario en 2025 en el que la construcción sobre el total de metros cuadrados de techo posibles representa el 45 % y repartiremos linealmente los 40 % restantes hasta alcanzar el 85 % hipotético en los siguientes dos años a razón de un 20 % de incremento en la construcción cada año.

Periodificación valor catastral	0,45	0,65	0,85
206.549,26 €	92.947,17 €	134.257,02 €	175.566,87 €

En relación al IAE ante la dificultad de determinar su recaudación puesto que la misma depende de la cifra de negocio de la empresa que se implanten en la actuación se ha optado por un escenario conservador, obteniendo el dato que a continuación se señala de la relación que existe en la Liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Vila-real entre recaudación del IBI y recaudación del IAE de los bienes de naturaleza urbana, que es del 10 %. Por lo tanto, si la recaudación del IBI estimada serían 206.549,26 € la recaudación por el IAE sería de 20.654,93 €. Y aquí también como hipótesis aplicaríamos la misma periodificación que para el IBI.

Periodificación IAE	0,45	0,65	0,85
20.654,93 €	9.294,72 €	13.425,70 €	17.556,69 €

En este escenario conservador descartamos tomar en consideración los ingresos que pudiera obtener el Ayuntamiento por el IIVTNU, o por el incremento de sus ingresos generales municipales por todos los conceptos previstos en el Presupuesto de Ingresos municipal no vinculados a la actividad inmobiliaria (Vehículos de Tracción mecánica, Tasas y otros ingresos de derecho público, etc…)

6 ANÁLISIS DEL RESULTADO

Conforme a las premisas establecidas en el Programa se plantea la ejecución de las obras de urbanización en el plazo de DOCE (12) MESES a contar desde su aprobación por lo que ello significa que durante el año 2024 se estarán ejecutando las obras de urbanización, que, como se ha señalado se realizarán con cargo al agente urbanizador, por lo que el Ayuntamiento de Vila-real no será el responsable de ninguna de ellas.

A partir de 2025 se produciría la recepción de las obras de urbanización, siendo este el momento a partir del cual el Ayuntamiento comenzaría a soportar los costes generales - mantenimiento y limpieza de los espacios públicos (zonas verdes y red viaria).

Lo anterior se expresa gráficamente en la siguiente tabla:

año	Gastos	Ingresos			RESULTADO
		IBI Suelo	IBI Constr.	IAE	
2024	0,00 €	20.352,63 €	0,00 €	0,00 €	20.352,63 €
2025	111.772,78 €	20.352,63 €	92.947,17 €	9.294,72 €	10.821,73 €
2026	111.772,78 €	20.352,63 €	134.257,02 €	13.425,70 €	56.262,57 €
2027	111.772,78 €	20.352,63 €	175.566,87 €	17.556,69 €	101.703,41 €
TOTALES	335.318,34 €	81.410,51 €	402.771,06 €	40.277,11 €	189.140,33 €

De todo lo cual se infiere que, en un escenario marcadamente prudente en el que no se han considerado un conjunto de ingresos para el Ayuntamiento por su dificultad de cuantificación en abstracto, lo que no significa que no se vayan a producir, la actuación que se pretende llevar a cabo es SOSTENIBLE para las arcas públicas municipales pues con los ingresos que genera por si sola para el municipio, éste contará con ingresos más que suficientes para atender los gastos corrientes que generará para el municipio.

Y todo ello porque,

a) Durante los años de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento percibirá al menos 20.352,63€ provenientes de las liquidaciones del IBI correspondientes al valor del suelo, sin tener que soportar cargas de urbanización.

b) Una vez finalizada la obra, ningún año tendrá pérdidas por la generación de gasto general y específico de la actuación no compensado con los ingresos a obtener en relación con la misma.

c) En el sumatorio global, en los próximos 4 años, el Ayuntamiento de Vila-real habrá obtenido del entorno de 189.140,33 € extraordinarios, al margen de haber cubierto todos los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización recibida.

d) Y todo ello sin perjuicio de los ajustes que procedan y que el Ayuntamiento pueda llevar a cabo en la valoración de los edificios que se van a ejecutar en la actuación.

7 CONCLUSIÓN

El análisis agregado realizado nos permite concluir en la **SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN** para el Ayuntamiento de Vila-real, que será capaz de atender a las cargas derivadas de la conservación y mantenimiento de aquellos servicios e infraestructuras que no tienen asignado una tasa o precio público específica para retribuir esas tareas, exclusivamente con cargo a los ingresos que obtenga de la propia actuación.

En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F. [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 6.- INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 1

2 MARCO NORMATIVO EN CUANTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 1

2.1 LEGISLACIÓN ESTATAL 1

2.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA 1

2.3 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PAISAJE 2

3 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO EN MATERIA DE PERSPECTIVA DE GÉNERO 4

4 APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 4

5 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO 5

6 CUMPLIMIENTO DEL IMPACTO DE GÉNERO EN MATERIA DE IGUALDAD 5

6.1 MOVILIDAD DE CIUDAD 5

6.2 PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD 6

6.3 ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD 6

6.4 MOVILIDAD 6

6.5 REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA 6

7 CONCLUSIÓN 6

1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El propietario promotor HERARBO-2, S.L. promueve el presente Plan Parcial modificado del sector UHI-2, con el objeto de establecer la ordenación pormenorizada de este sector de suelo urbanizable industrial del municipio de Vila-real.

2 MARCO NORMATIVO EN CUANTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

2.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

La **Constitución Española** de 1978 en su artículo 14 dice: '***Los españoles son iguales*** *ante la ley,* ***sin que pueda prevalecer discriminación*** *alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social*'.

Por su parte, el artículo 9.2 constata '*la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas…*'.

Por otra parte, **la Ley orgánica de 3/2007**, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye:

> Art.19 '*Los proyectos de disposiciones de carácter y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género*'.
>
> Art. 3.- Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda '1.- Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.
>
> Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
>
> 3.- Las administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.'

2.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- **Ley Orgánica 1/2006**, de 10 de abril que modifica el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.
- **Ley 9/2003, de 2 de abril**, de la Generalitat, para la igualdad entre Mujeres y Hombres. En su artículo 4 bis establece: 'Los **proyectos normativos incorporarán un informe por razón de género** que se elaborará por el departamento o centro

directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta **desde el inicio del proceso de tramitación'**.

- Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la Violencia sobre la Mujer en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.
- ACUERDO de 10 de marzo de 2017, del Consell, de aprobación del II Plan de igualdad de mujeres y hombres de la Administración de la Generalitat.
- ACUERDO de 9 de abril de 2010, del Consell, por el cual se aprueba el Acuerdo de Mesa Sectorial de Función Pública de 31 de marzo de 2010, por el cual se aprobó el I Plan de Igualdad entre Mujeres y Hombres de la administración de la Generalitat (2010-2012).
- DECRETO 20/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat por el cual se crea el Observatorio de Género de la Comunidad Valenciana.
- DECRETO 232/1997, de 2 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el cual se crea el Observatorio de Publicidad No Sexista de la Comunidad Valenciana.
- DECRETO 143/2002, de 3 de septiembre, del Consejo, por el cual se crea la Comisión Interdepartamental para Combatir la Violencia Doméstica en la Comunidad Valenciana.
- DECRETO 52/2004, de 2 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se crea el Foro de la Comunidad Valenciana contra la Violencia de Género y Personas Dependientes en el ámbito de la Familia.
- Orden de 25 de julio de 1997 de la Conselleria de Bienestar Social por la que se crea el Consejo Valenciano de la Mujer.
- Orden 5/2011 de 30 de septiembre de la Conselleria de Justicia y Bienestar Social por la que se modifica la Orden de 25 de julio de 1997 por la que se crea el Consejo Valenciano de la Mujer.

2.3 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PAISAJE

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece:

Artículo 13.- Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

'La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto

refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de la ciudadanía y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de este texto refundido, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.

5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras.

Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.'

En el anexo XII del TRLOTUP se establecen los "criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género", diferenciando:

1. *Urbanismo para las personas.*
2. *Red de espacios comunes.*
3. *Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.*
4. *Combinación de usos y actividades.*
5. *Seguridad en el espacio público.*
6. *Habitabilidad del espacio público.*

7. *Equipamientos.*
8. *Vivienda.*
9. *Movilidad.*
10. *Transversalidad.*

Según el apartado 1.1 de dicho anexo XII, "*en la memoria de los planes, programas y proyectos urbanísticos, hay que incluir un apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa*". En este caso, estos aspectos se analizan en el presente documento.

3 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO EN MATERIA DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

El planeamiento pretende mejorar la equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas. Con la inclusión de la perspectiva de género se pretende conseguir:

I. Crear espacios urbanos y equipamientos que responda mejor a las necesidades de las apersonas sin tener en cuenta el sexo, edad, diversidad funcional, origen y/o cultura.

II. Viales con aceras de anchura superior a 2,00 metros e iluminación en todos los itinerarios lo que confiere mayor seguridad y resuelve la accesibilidad en los entornos urbanos.

III. Una Normativa flexible y amplia que permita mayor diversidad a los empleos a desarrollar en la zona.

4 APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, pretender crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortarles para el encuentro.

De acuerdo a los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, en adelante INE, la relación entre hombres y mujeres en los últimos 10 años se ha mantenido estable, siendo generalmente algo superior el número de mujeres.

Estudios elaborados en la Comunidad Valenciana referente a la movilidad urbana de mujeres y hombres constata una diferencia notable al analizar la motivación de los desplazamientos, en las ciudades en función del género. De este modo, siendo la motivación laboral la principal de todos ellos, en el caso de los hombres representa alrededor del 50 % frente al 30 % de las mujeres. Además, todavía hoy, las mujeres son las que mayoritariamente asumen las tareas del cuidado, por lo que tienen mayores dificultades de desplazamiento para compatibilizar el trabajo remunerado con el doméstico.

5 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

La **Agenda Urbana de la UE** adopta la dimensión de género para introducirla en el desarrollo urbano, tanto a nivel nacional, regional como en las propias ciudades. En el Pacto de Ámsterdam, firmado el 30 de mayo de 2016, entre las cuestiones transversales de los temas prioritarios seleccionados para la Agenda Urbana de la UE está las del 'impacto sobre el cambio social, incluido el cambio de comportamiento, promoviendo, entre otras cosas, igual acceso a la información, **igualdad de género** y empoderamiento de las mujeres'.

Hay que tener en cuenta, que el urbanismo, transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a sus necesidades. Es por ello, la Conselleria de vivienda, obra públicas y vertebración del territorio, en marzo de 2017, elaboró un informe que sintetiza que aspectos a tener en cuenta para obtener una planificación urbana que permita introducir la perspectiva de género en el proceso urbano que son.

- Mejorar la calidad de vida de las personas que tienen responsabilidades de cuidado, teniendo en cuenta las necesidades espaciales y urbanas de las mujeres en situación de vulnerabilidad.
- Descentralizar funcionalmente la ciudad para una distribución equilibrada y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación.
- Orientar la planificación hacia un modelo de ciudad compacta, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte público y espacios públicos seguros y de calidad.
- Planificar los espacios públicos, equipamientos y vivienda desde la perspectiva de género de manera que sea pueda compatibilizar las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado.

6 CUMPLIMIENTO DEL IMPACTO DE GÉNERO EN MATERIA DE IGUALDAD

El desarrollo del presente Plan Parcial determina la ordenación pormenorizada de un sector de suelo industrial contiguo al polígono existente. En su diseño se han tenido en cuenta aquellos factores que puedan inferior un impacto negativo en la discriminación de género, tomando como factor esencial la formación de recorridos seguros y de mejora de la diversidad urbana.

Hay que tener presente que las mujeres parten de una situación de desigualdad en la sociedad. Por lo que este instrumento de planeamiento debe incluir la perspectiva de género y promover medidas de igualdad real entre mujeres y hombres.

Por lo que el Plan Parcial, en su desarrollo, ha tenido en cuenta los puntos que a continuación se describen.

6.1 MOVILIDAD DE CIUDAD

Los itinerarios peatonales en el sector están planificados acorde a la perspectiva de género, fomentando espacios seguros y de calidad de alta visibilidad y confort.

Así mismo, se ha considerado la existencia de espacios verdes y zonas de uso comunitario que mejoren la convivencia social de la ciudadanía.

6.2 PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD

La nueva red viaria se ha ordenado de manera que sea sencilla y funcional. La iluminación de la zona será la adecuada y según la normativa vigente mejorando la accesibilidad y seguridad en todo el ámbito, en especial de las mujeres.

6.3 ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD

La ordenación pormenorizada, quedará definida en el proyecto de urbanización, si bien se han previsto espacios públicos accesibles y que fomenten la movilidad sostenible evitando la discriminación de cualquier índole de acuerdo al art. 14 de la Constitución Española.

Las secciones tipo de los viales disponen de aceras con 2,00 metros de ancho mínimo, así como de carril bici con 2,30 metros de anchura que discurre desde el polígono existente hasta la ronda Sudoeste que cuenta con carril bici contactando el polígono con la Ronda suroeste . Estas dimensiones pretenden dotar del espacio suficiente favoreciendo su uso y seguridad.

Las zonas verdes previstas se localizan dentro del sector en las áreas de mayor visibilidad y posible afluencia, el diseño, quedará definida en el proyecto de urbanización, si bien disponen de recorridos de movilidad no motorizada con iluminación adecuada que garantice un uso seguro y confortable.

6.4 MOVILIDAD

El plan de movilidad del sector prioriza a los viandantes frente a los vehículos, adecuando el espacio para ello. Si bien, la ordenación viaria del sector dota de viales con calzadas de ancho y radios de giro amplios que favorezcan el uso del transporte necesarios para el sector.

6.5 REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA

El proyecto de urbanización utilizará señalización urbana igualitaria y adaptada a personas con especiales necesidades de compresión cognitiva que faciliten su entendimiento. Todas las señales a implementar en el sector carecerán de imágenes estereotipadas.

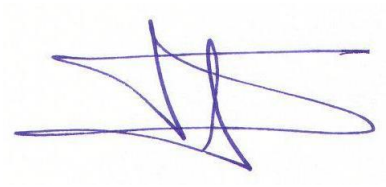
7 CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior y a modo de conclusión, se considera que la ordenación propuesta se ajusta a los postulados de la normativa que regula la igualdad de género, si bien, con carácter previo a la aprobación definitiva se deberán revisar los aspectos enunciados. Asimismo, el proyecto de urbanización deberá ser coherente con la perspectiva de género, recogiendo las actuaciones propuestas en aras de dar cumplimiento a la normativa sectorial referida.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F. [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F.: [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO N.º 1.- PLANOS DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

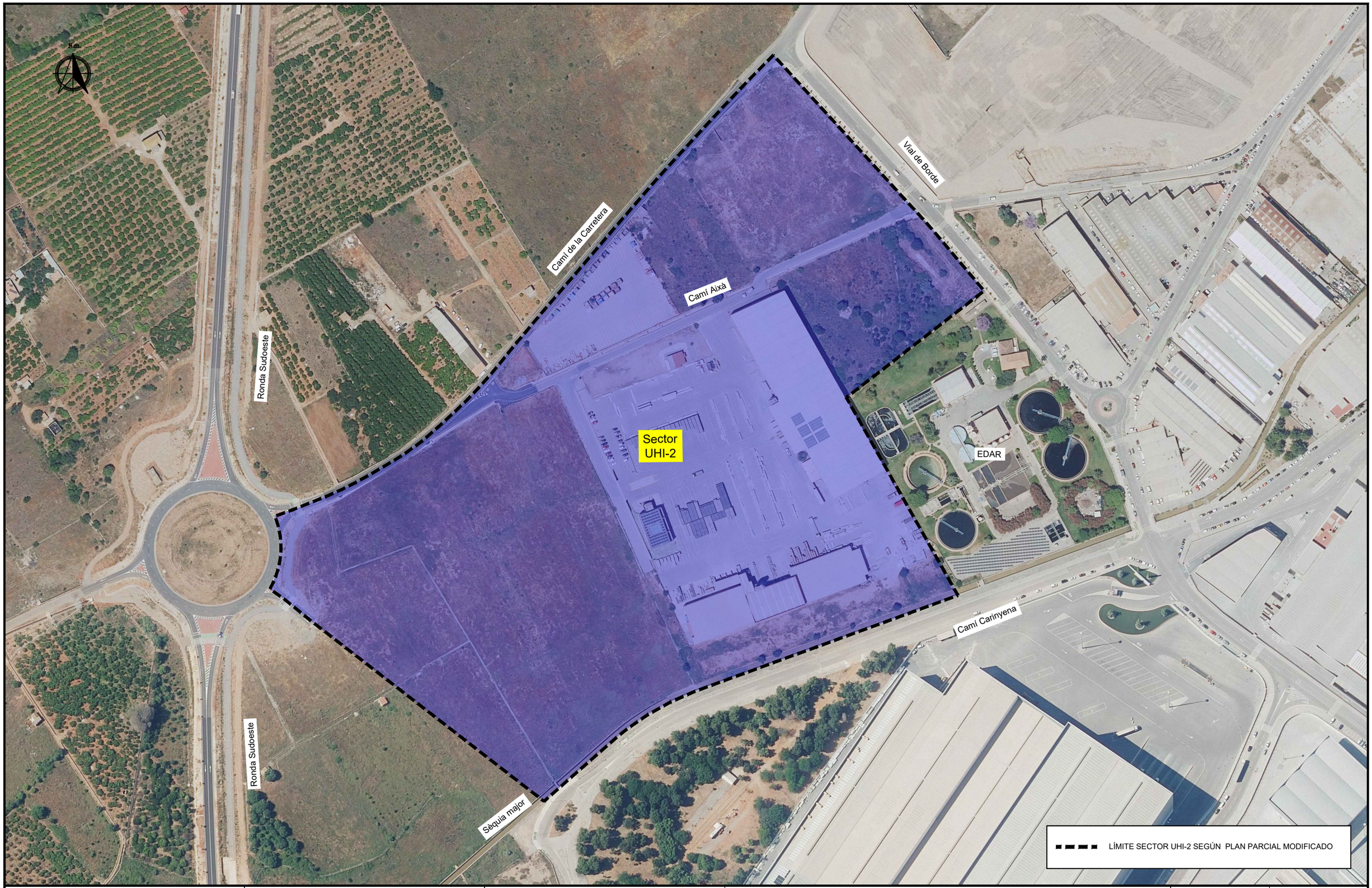
ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

DOCUMENTO N.º 1.- PLANOS

O-01. DELIMITACIÓN ÁMBITO SECTOR UHI-2
O-02. PLANTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
O-03. PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO CON EL PGMOU VIGENTE
O-04. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL ADSCRITA AL SECTOR
O-05. RED DE DOTACIONES ORDENACIÓN SECUNDARIA
O-06. DELIMITACIÓN PLANTA RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
O-07. INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL



EQUIPO REDACTOR ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura C/ Lavernia, 23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964 830 068 - www.ingestec.es	INTERESADO HERARBO HERARBO-2, S.L.	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892	TÍTULO PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)	FECHA MARZO 2024	PLANO N.º O-01 VERSIÓN 01
			DENOMINACIÓN DELIMITACIÓN ÁMBITO SECTOR UHI-2		
			SITUACIÓN VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/2500	EXP. 21022	HOJA 01 DE 01

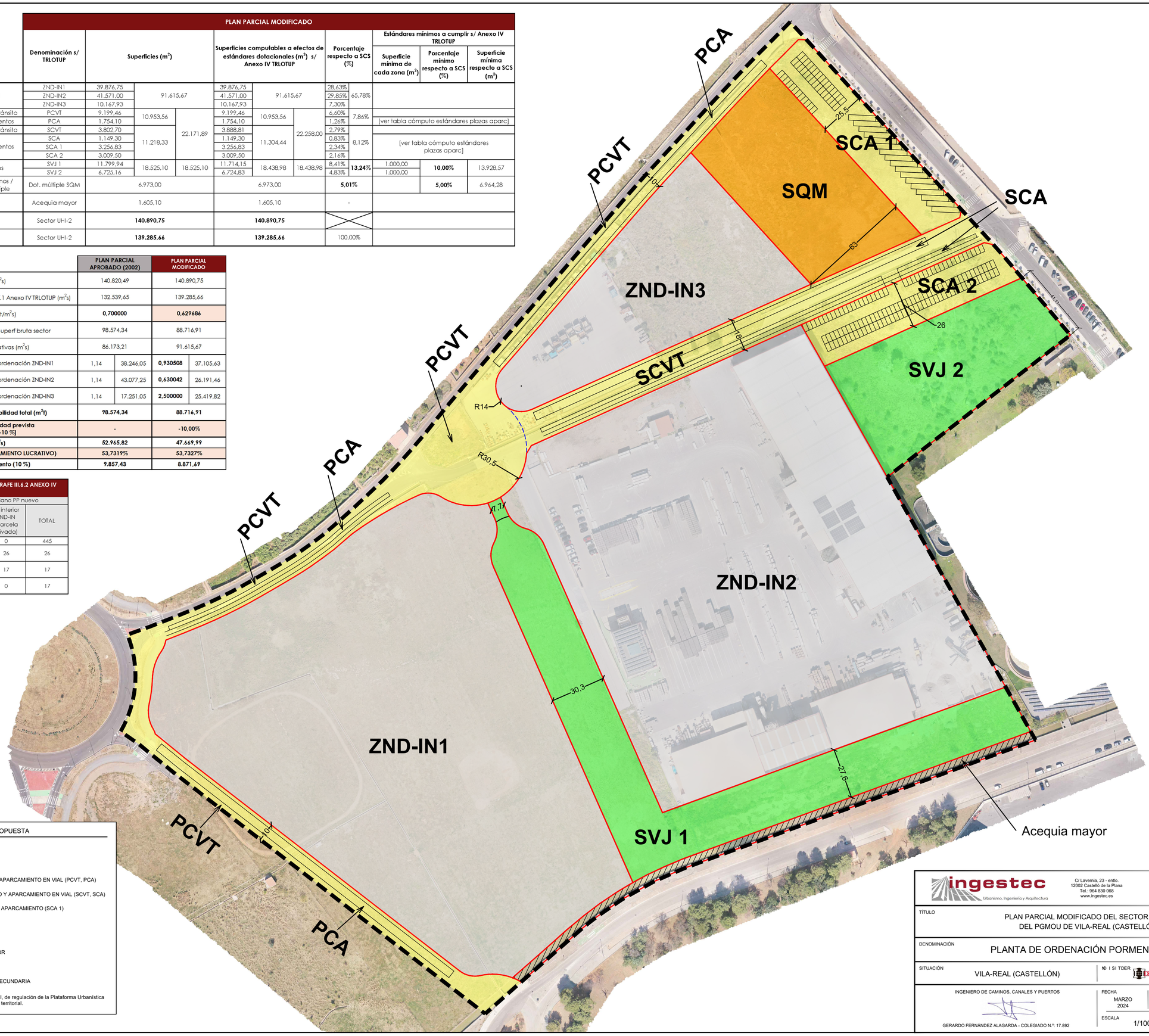
N.m.

				PLAN PARCIAL MODIFICADO									
				Denominación s/ TRLOTUP	Superficies (m^2)			Superficies computables a efectos de estándares dotacionales (m^2) s/ Anexo IV TRLOTUP			Porcentaje respecto a SCS (%)		Estándares mínimos a cumplir s/ Anexo IV TRLOTUP: Superficie mínima de cada zona (m^2)	Porcentaje mínimo respecto a SCS (%)	Superficie mínima respecto a SCS (m^2)
ZONAS DE ORDENACIÓN	Superficie zonas nuevo desarrollo industrial			ZND-IN1	39.876,75	91.615,67		39.876,75	91.615,67		28,63%	65,78%			
				ZND-IN2	41.571,00			41.571,00			29,85%				
				ZND-IN3	10.167,93			10.167,93			7,30%				
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Comunicaciones - Red viaria	Red viaria primaria	Red viaria tránsito	PCVT	9.199,46	10.953,56	22.171,89	9.199,46	10.953,56	22.258,00	6,60%	7,86%			
			Aparcamientos	PCA	1.754,10			1.754,10			1,26%		[ver tabla cómputo estándares plazas aparc]		
		Red viaria secundaria	Red viaria tránsito	SCVT	3.802,70	11.218,33		3.888,81	11.304,44		2,79%	8,12%			
			Aparcamientos	SCA	1.149,30			1.149,30			0,83%		[ver tabla cómputo estándares plazas aparc]		
				SCA 1	3.256,83			3.256,83			2,34%				
				SCA 2	3.009,50			3.009,50			2,16%				
	Zonas verdes y espacios libres (red secundaria)		Jardines	SVJ 1	11.799,94	18.525,10	18.525,10	11.714,15	18.438,98	18.438,98	8,41%	**13,24%**	1.000,00	**10,00%**	13.928,57
				SVJ 2	6.725,16			6.724,83			4,83%		1.000,00		
	Equipamientos (red secundaria)		Serv. urbanos / Dot. múltiple	Dot. múltiple SQM	6.973,00			6.973,00			**5,01%**			**5,00%**	6.964,28
Área en régimen de semiconsolidado (apdo. 1.2 epígrafe IV Anexo IV TRLOTUP)				Acequia mayor	1.605,10			1.605,10			-				
SUPERFICIES TOTALES				Sector UHI-2	**140.890,75**			**140.890,75**							
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)				Sector UHI-2	**139.285,66**			**139.285,66**			100,00%				

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL			PLAN PARCIAL APROBADO (2002)		PLAN PARCIAL MODIFICADO	
	Superficie bruta del sector (m^2s)		140.820,49		140.890,75	
	Superficie computable del sector (SCS) s/ epígrafe IV.1 Anexo IV TRLOTUP (m^2s)		132.539,65		139.285,66	
	Aprovechamiento tipo (= IEB) (m^2t/m^2s)		**0,700000**		**0,629686**	
	Edificabilidad bruta del SECTOR (m^2t) = A.T. * Superf bruta sector		98.574,34		88.716,91	
	Superficie neta total de parcelas lucrativas (m^2s)		86.173,21		91.615,67	
	I.E.N. manzana (m^2t/m^2s) E.N. (m^2t)	Zona de ordenación ZND-IN1	1,14	38.246,05	**0,930508**	37.105,63
		Zona de ordenación ZND-IN2	1,14	43.077,25	**0,630042**	26.191,46
		Zona de ordenación ZND-IN3	1,14	17.251,05	**2,500000**	25.419,82
		Edificabilidad total (m^2t)	**98.574,34**		**88.716,91**	
	Aumento o disminución de la edificabilidad prevista en el planeamiento (%) [hasta +/-10 %]		**-**		**-10,00%**	
	Total dotaciones públicas (m^2s)		**52.965,82**		**47.669,99**	
	ESTÁNDAR GLOBAL (DOTACIONES / APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)		**53,7319%**		**53,7327%**	
	Cesión aprovechamiento al ayuntamiento (10 %)		**9.857,43**		**8.871,69**	

CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN EPÍGRAFE III.6.2 ANEXO IV TRLOTUP - PLAN PARCIAL MODIFICADO

Tipos de vehículos		Número plazas exigidas según TRLOTUP	Plazas albujadas en plano PP nuevo			
			En red viaria	En zonas aparcam. SCA	En interior ZND-IN (parcela privada)	TOTAL
Turismos		444	276	169	0	445
Pesados	ZND-IN1	26	0	0	26	26
	ZND-IN2	17	0	0	17	17
	ZND-IN3	17	0	17	0	17



ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

- LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- ZONAS DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN)
- COMUNICACIONES / RED VIARIA PRIMARIA DE TRÁNSITO Y APARCAMIENTO EN VIAL (PCVT, PCA)
- COMUNICACIONES / RED VIARIA SECUNDARIA DE TRÁNSITO Y APARCAMIENTO EN VIAL (SCVT, SCA)
- COMUNICACIONES / RED VIARIA SECUNDARIA - BOLSAS DE APARCAMIENTO (SCA 1)
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - JARDINES (SVJ)
- EQUIPAMIENTOS - DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)
- ÁREA EN RÉGIMEN DE SEMICONSOLIDADO- ACEQUIA MAYOR
- ALINEACIONES SECTOR UHI-2 SEGÚN PP MODIFICADO
- SEPARACIÓN ENTRE RED VIARIA PRIMARIA Y RED VIARIA SECUNDARIA

Colores relleno según Anexo IV Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO: PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN: PLANTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SITUACIÓN: VILA-REAL (CASTELLÓN)

Nº I SI TDER: HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

FECHA: MARZO 2024

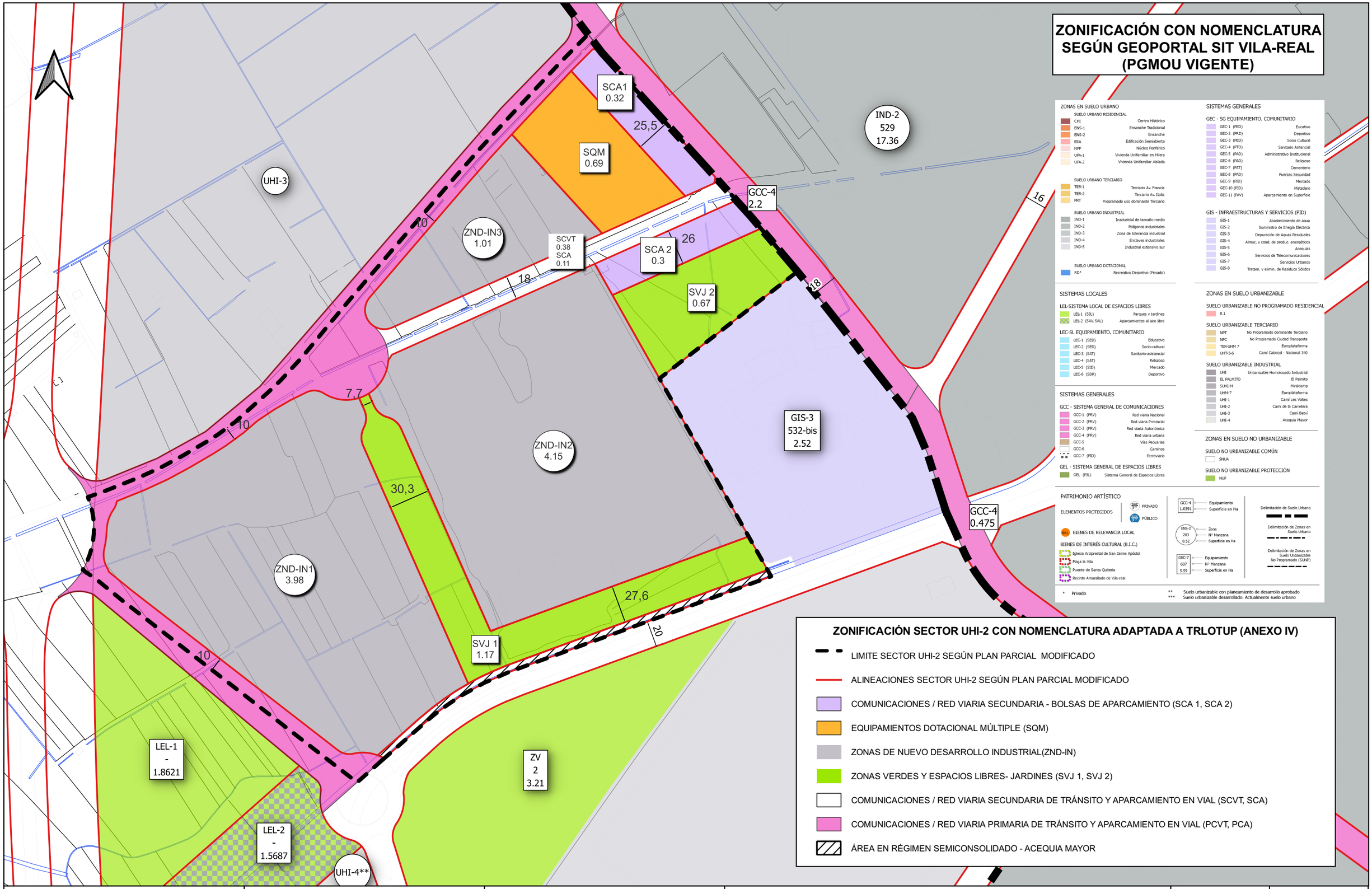
HOJA: 01 DE 01

ESCALA: 1/1000

PLANO N.º: O-02

VERSIÓN: 01

ZONIFICACIÓN CON NOMENCLATURA SEGÚN GEOPORTAL SIT VILA-REAL (PGMOU VIGENTE)



ZONAS EN SUELO URBANO

SUELO URBANO RESIDENCIAL
- CHI — Centro Histórico
- ENS-1 — Ensanche Tradicional
- ENS-2 — Ensanche
- ESA — Edificación Semiabierta
- NPP — Núcleo Periférico
- UFA-1 — Vivienda Unifamiliar en Hilera
- UFA-2 — Vivienda Unifamiliar Aislada

SUELO URBANO TERCIARIO
- TER-1 — Terciario Av. Francia
- TER-2 — Terciario Av. Italia
- PRT — Programado uso dominante Terciario

SUELO URBANO INDUSTRIAL
- IND-1 — Inadustrial de tamaño medio
- IND-2 — Polígonos industriales
- IND-3 — Zona de tolerancia industrial
- IND-4 — Enclaves industriales
- IND-5 — Industrial extensivo sur

SUELO URBANO DOTACIONAL
- RD* — Recreativo Deportivo (Privado)

SISTEMAS LOCALES

LEL-SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- LEL-1 (SJL) — Parques y Jardines
- LEL-2 (SAV, SAL) — Aparcamientos al aire libre

LEC-SL EQUIPAMIENTO. COMUNITARIO
- LEC-1 (SED) — Educativo
- LEC-2 (SED) — Socio-cultural
- LEC-3 (SAT) — Sanitario-asistencial
- LEC-4 (SAT) — Religioso
- LEC-5 (SID) — Mercado
- LEC-6 (SDR) — Deportivo

SISTEMAS GENERALES

GCC - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- GCC-1 (PRV) — Red viaria Nacional
- GCC-2 (PRV) — Red viaria Provincial
- GCC-3 (PRV) — Red viaria Autonómica
- GCC-4 (PRV) — Red viaria urbana
- GCC-5 — Vías Pecuarias
- GCC-6 — Caminos
- GCC-7 (PID) — Ferroviario

GEL - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- GEL (P3L) — Sistema General de Espacios Libres

SISTEMAS GENERALES

GEC - SG EQUIPAMIENTO. COMUNITARIO
- GEC-1 (PED) — Educativo
- GEC-2 (PRD) — Deportivo
- GEC-3 (PED) — Socio Cultural
- GEC-4 (PTD) — Sanitario Asitencial
- GEC-5 (PAD) — Administrativo Institucional
- GEC-6 (PAD) — Religioso
- GEC-7 (PAT) — Cementerio
- GEC-8 (PAD) — Fuerzas Seguridad
- GEC-9 (PID) — Mercado
- GEC-10 (PID) — Matadero
- GEC-11 (PAV) — Aparcamiento en Superficie

GIS - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (PID)
- GIS-1 — Abastecimiento de aaua
- GIS-2 — Suministro de Enegía Eléctrica
- GIS-3 — Depuración de Aguas Residuales
- GIS-4 — Almac. y cond. de produc. energéticos
- GIS-5 — Acequias
- GIS-6 — Servicios de Telecomunicaciones
- GIS-7 — Servicios Urbanos
- GIS-8 — Tratam. y elimin. de Residuos Sólidos

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL
- R.1

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
- NPT — No Programado dominante Terciario
- NPC — No Programado Ciudad Transporte
- TER-UHM 7 — Europlataforma
- UHT-5-6 — Camí Cabecol - Nacional 340

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
- UHI — Unbanizable Homologado Industrial
- EL PALMITO — El Palmito
- SUHI-M — Miralcamp
- UHM-7 — Europlataforma
- UHI-1 — Camí Les Voltes
- UHI-2 — Camí de la Carretera
- UHI-3 — Camí Betxí
- UHI-4 — Acequia Mayor

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUA

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN
- NUP

PATRIMONIO ARTÍSTICO

ELEMENTOS PROTEGIDOS — PRIVADO / PÚBLICO

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.)
- Iglesia Arciprestal de San Jaime Apóstol
- Plaça la Vila
- Puente de Santa Quiteria
- Recinto Amurallado de Vila-real

GCC-4 / 1.0391 — Equipamiento / Superficie en Ha

ENS-2 / 203 / 0.52 — Zona / Nº Manzana / Superficie en Ha

GEC-7 / 607 / 5.59 — Equipamiento / Nº Manzana / Superficie en Ha

Delimitación de Suelo Urbano

Delimitación de Zonas en Suelo Urbano

Delimitación de Zonas en Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

* Privado

** Suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado
*** Suelo urbanizable desarrollado. Actualmente suelo urbano

ZONIFICACIÓN SECTOR UHI-2 CON NOMENCLATURA ADAPTADA A TRLOTUP (ANEXO IV)

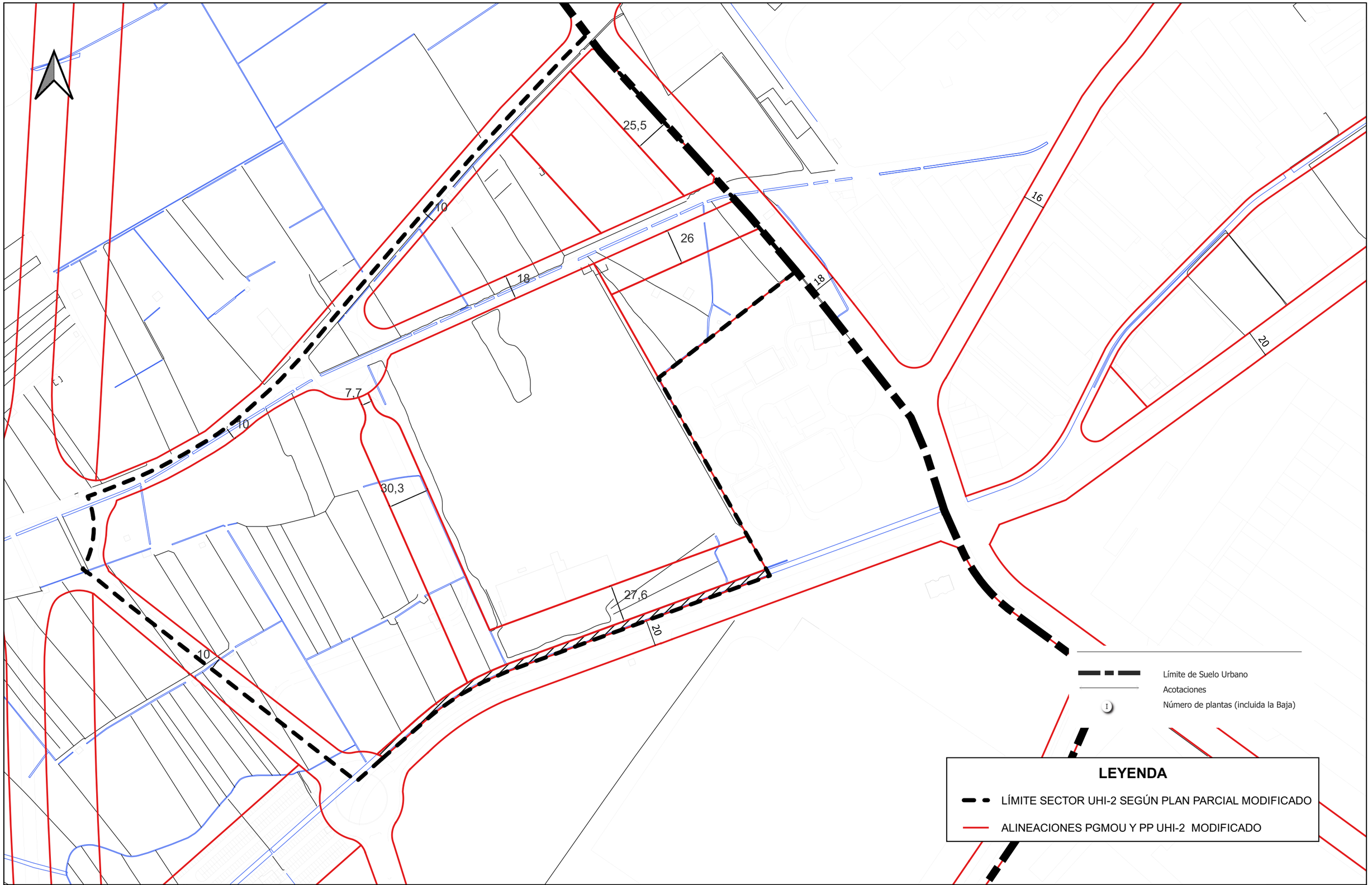
- LIMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- ALINEACIONES SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- COMUNICACIONES / RED VIARIA SECUNDARIA - BOLSAS DE APARCAMIENTO (SCA 1, SCA 2)
- EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)
- ZONAS DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL(ZND-IN)
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES- JARDINES (SVJ 1, SVJ 2)
- COMUNICACIONES / RED VIARIA SECUNDARIA DE TRÁNSITO Y APARCAMIENTO EN VIAL (SCVT, SCA)
- COMUNICACIONES / RED VIARIA PRIMARIA DE TRÁNSITO Y APARCAMIENTO EN VIAL (PCVT, PCA)
- ÁREA EN RÉGIMEN SEMICONSOLIDADO - ACEQUIA MAYOR

EQUIPO REDACTOR
ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964830068 - www.ingestec.es

INTERESADO
HERARBO
HERARBO-2 S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA	PLANO Nº.
DENOMINACIÓN	PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO CON EL PGMOU VIGENTE		MARZO 2024	O-03 VERSIÓN 01
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/2.500	EXP. 21022	HOJA 01 DE 02



EQUIPO REDACTOR

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

C/ Lavernia,23 - entlo. - 12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964830068 - www.ingestec.es

INTERESADO

HERARBO

HERARBO-2 S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º 17.892

TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)		FECHA	PLANO Nº.
DENOMINACIÓN	PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO CON EL PGMOU VIGENTE		MARZO 2024	O-03
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)	ESCALA 1/2.500	EXP. 21022	VERSIÓN 01
				HOJA 02 DE 02

N.m.

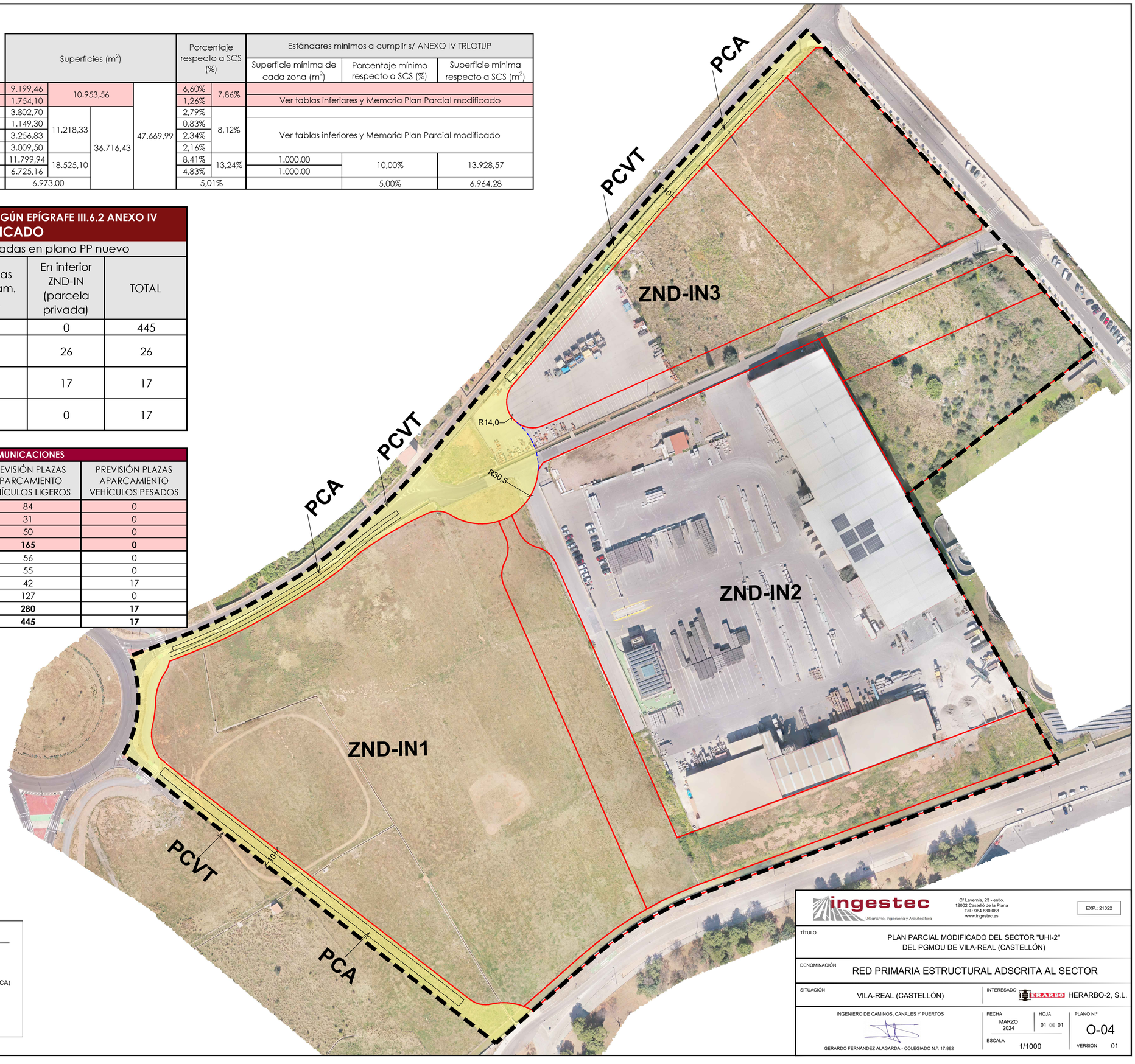
				Superficies (m^2)			Porcentaje respecto a SCS (%)		Estándares mínimos a cumplir s/ ANEXO IV TRLOTUP		
									Superficie mínima de cada zona (m^2)	Porcentaje mínimo respecto a SCS (%)	Superficie mínima respecto a SCS (m^2)
DOTACIONES PÚBLICAS	RED PRIMARIA	COMUNICACIONES	RED VIARIA DE TRÁNSITO (PCVT)	9.199,46	10.953,56	47.669,99	6,60%	7,86%			
			APARCAMIENTOS (PCA)	1.754,10			1,26%		Ver tablas inferiores y Memoria Plan Parcial modificado		
	RED SECUNDARIA	COMUNICACIONES	RED VIARIA DE TRÁNSITO (SCVT)	3.802,70			2,79%				
			APARCAMIENTOS (SCA) SCA	1.149,30	11.218,33	36.716,43	0,83%	8,12%	Ver tablas inferiores y Memoria Plan Parcial modificado		
			APARCAMIENTOS (SCA) SCA1	3.256,83			2,34%				
			APARCAMIENTOS (SCA) SCA2	3.009,50			2,16%				
		ZONAS VERDES	JARDINES (SVJ) SVJ 1	11.799,94	18.525,10		8,41%	13,24%	1.000,00	10,00%	13.928,57
			JARDINES (SVJ) SVJ 2	6.725,16			4,83%		1.000,00		
		EQUIPAMIENTOS	DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)	6.973,00			5,01%			5,00%	6.964,28

CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN EPÍGRAFE III.6.2 ANEXO IV TRLOTUP - PLAN PARCIAL MODIFICADO

Tipos de vehículos		Número plazas exigidas según TRLOTUP	Plazas dibujadas en plano PP nuevo			
			En red viaria	En zonas aparcam. SCA	En interior ZND-IN (parcela privada)	TOTAL
Turismos		444	276	169	0	445
Pesados	ZND-IN1	26	0	0	26	26
	ZND-IN2	17	0	0	17	17
	ZND-IN3	17	0	17	0	17

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RED VIARIA DE COMUNICACIONES

RED	ZONA O VIAL	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS LIGEROS	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS PESADOS
RED PRIMARIA (PCA)	Vial de Ronda Sudoeste a c/ Carinyena	84	0
	Cº Carretera - tramo Oeste	31	0
	Cº Carretera - tramo Este	50	0
	TOTAL RED PRIMARIA	**165**	**0**
RED SECUNDARIA (SCA)	C/ Aixà - tramo Norte	56	0
	C/ Aixà - tramo Sur	55	0
	Bolsa aparcamiento SCA 1	42	17
	Bolsa aparcamiento SCA 2	127	0
	TOTAL RED SECUNDARIA	**280**	**17**
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO SECTOR UHI-2		**445**	**17**



RED PRIMARIA ESTRUCTURAL

- LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- COMUNICACIONES - RED PRIMARIA VIARIA DE TRÁNSITO (PCVT) Y APARCAMIENTO EN VIAL (PCA)
- ALINEACIONES MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PROPUESTO
- SEPARACIÓN ENTRE RED VIARIA PRIMARIA Y RED VIARIA SECUNDARIA

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO
PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN
RED PRIMARIA ESTRUCTURAL ADSCRITA AL SECTOR

SITUACIÓN
VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO
HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

FECHA: MARZO 2024
HOJA: 01 DE 01
PLANO N.º: O-04
ESCALA: 1/1000
VERSIÓN: 01

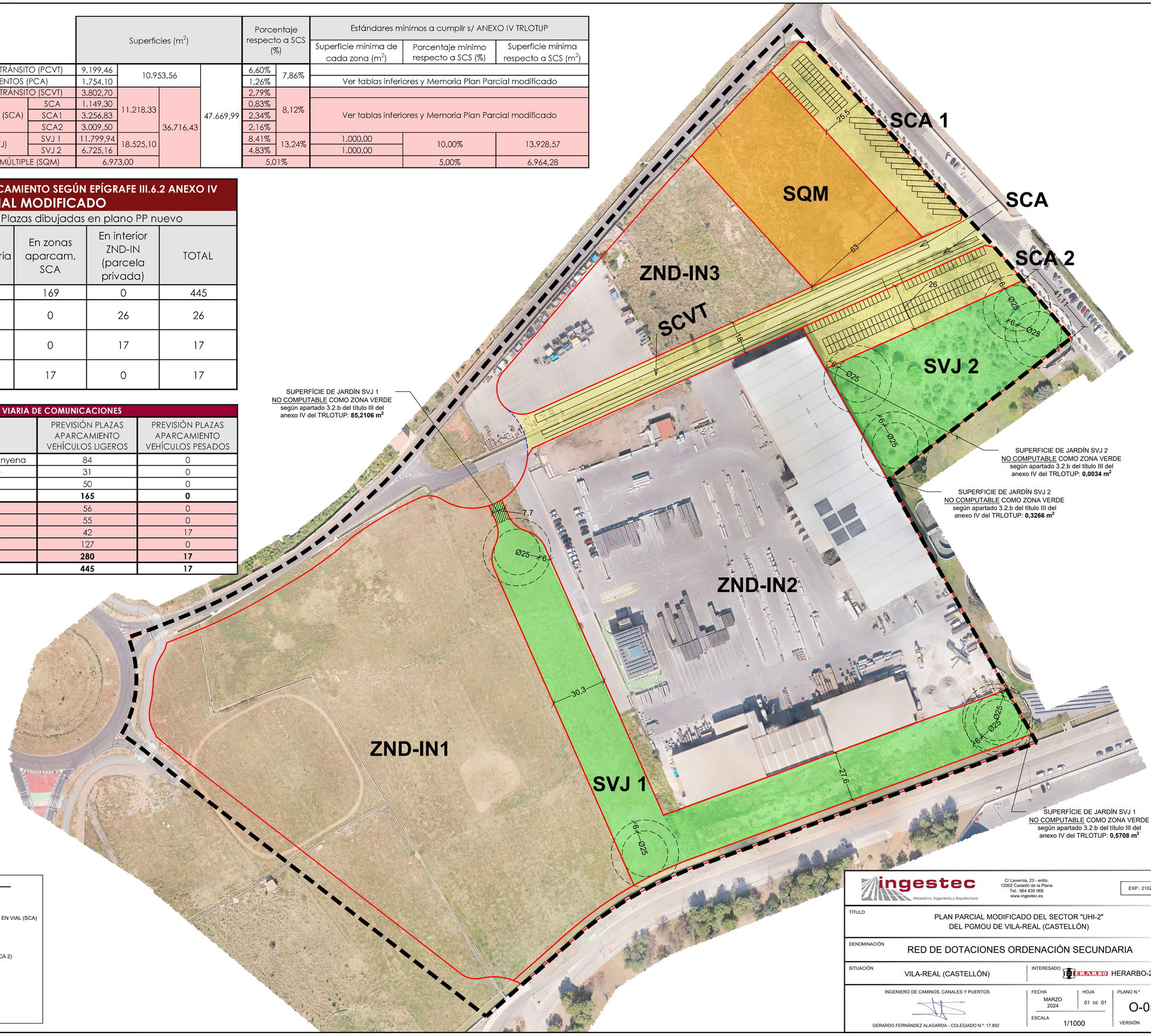
N.m.

					Superficies (m^2)				Porcentaje respecto a SCS (%)		Estándares mínimos a cumplir s/ ANEXO IV TRLOTUP		
											Superficie mínima de cada zona (m^2)	Porcentaje mínimo respecto a SCS (%)	Superficie mínima respecto a SCS (m^2)
DOTACIONES PÚBLICAS	RED PRIMARIA	COMUNICACIONES	RED VIARIA DE TRÁNSITO (PCVT)		9.199,46	10.953,56		47.669,99	6,60%	7,86%			
			APARCAMIENTOS (PCA)		1.754,10				1,26%		Ver tablas inferiores y Memoria Plan Parcial modificado		
	RED SECUNDARIA	COMUNICACIONES	RED VIARIA DE TRÁNSITO (SCVT)		3.802,70	11.218,33	36.716,43		2,79%	8,12%			
			APARCAMIENTOS (SCA)	SCA	1.149,30				0,83%		Ver tablas inferiores y Memoria Plan Parcial modificado		
				SCA1	3.256,83				2,34%				
				SCA2	3.009,50				2,16%				
		ZONAS VERDES	JARDINES (SVJ)	SVJ 1	11.799,94	18.525,10			8,41%	13,24%	1.000,00	10,00%	13.928,57
				SVJ 2	6.725,16				4,83%		1.000,00		
		EQUIPAMIENTOS	DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)		6.973,00				5,01%			5,00%	6.964,28

CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN EPÍGRAFE III.6.2 ANEXO IV TRLOTUP - PLAN PARCIAL MODIFICADO

Tipos de vehículos		Número plazas exigidas según TRLOTUP	Plazas dibujadas en plano PP nuevo			
			En red viaria	En zonas aparcam. SCA	En interior ZND-IN (parcela privada)	TOTAL
Turismos		444	276	169	0	445
Pesados	ZND-IN1	26	0	0	26	26
	ZND-IN2	17	0	0	17	17
	ZND-IN3	17	0	17	0	17

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RED VIARIA DE COMUNICACIONES			
RED	ZONA O VIAL	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS LIGEROS	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS PESADOS
RED PRIMARIA (PCA)	Vial de Ronda Sudoeste a c/ Carinyena	84	0
	C° Carretera - tramo Oeste	31	0
	C° Carretera - tramo Este	50	0
	TOTAL RED PRIMARIA	**165**	**0**
RED SECUNDARIA (SCA)	C/ Aixà - tramo Norte	56	0
	C/ Aixà - tramo Sur	55	0
	Bolsa aparcamiento SCA 1	42	17
	Bolsa aparcamiento SCA 2	127	0
	TOTAL RED SECUNDARIA	**280**	**17**
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO SECTOR UHI-2		**445**	**17**



RED DOTACIONAL SECUNDARIA

- LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- COMUNICACIONES- RED VIARIA SECUNDARIA DE TRÁNSITO (SCVT) Y APARCAMIENTO EN VIAL (SCA)
- ZONAS VERDES - JARDINES (SVJ 1, SVJ 2)
- COMUNICACIONES - RED VIARIA SECUNDARIA - BOLSAS DE APARCAMIENTO (SCA1, SCA 2)
- EQUIPAMIENTOS - DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)
- ALINEACIONES MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PROPUESTO
- SEPARACIÓN ENTRE RED VIARIA PRIMARIA Y RED VIARIA SECUNDARIA

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO
PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN
RED DE DOTACIONES ORDENACIÓN SECUNDARIA

SITUACIÓN
VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO
PRADO HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.°: 17.892

FECHA
MARZO 2024

HOJA
01 DE 01

PLANO N.°
O-05

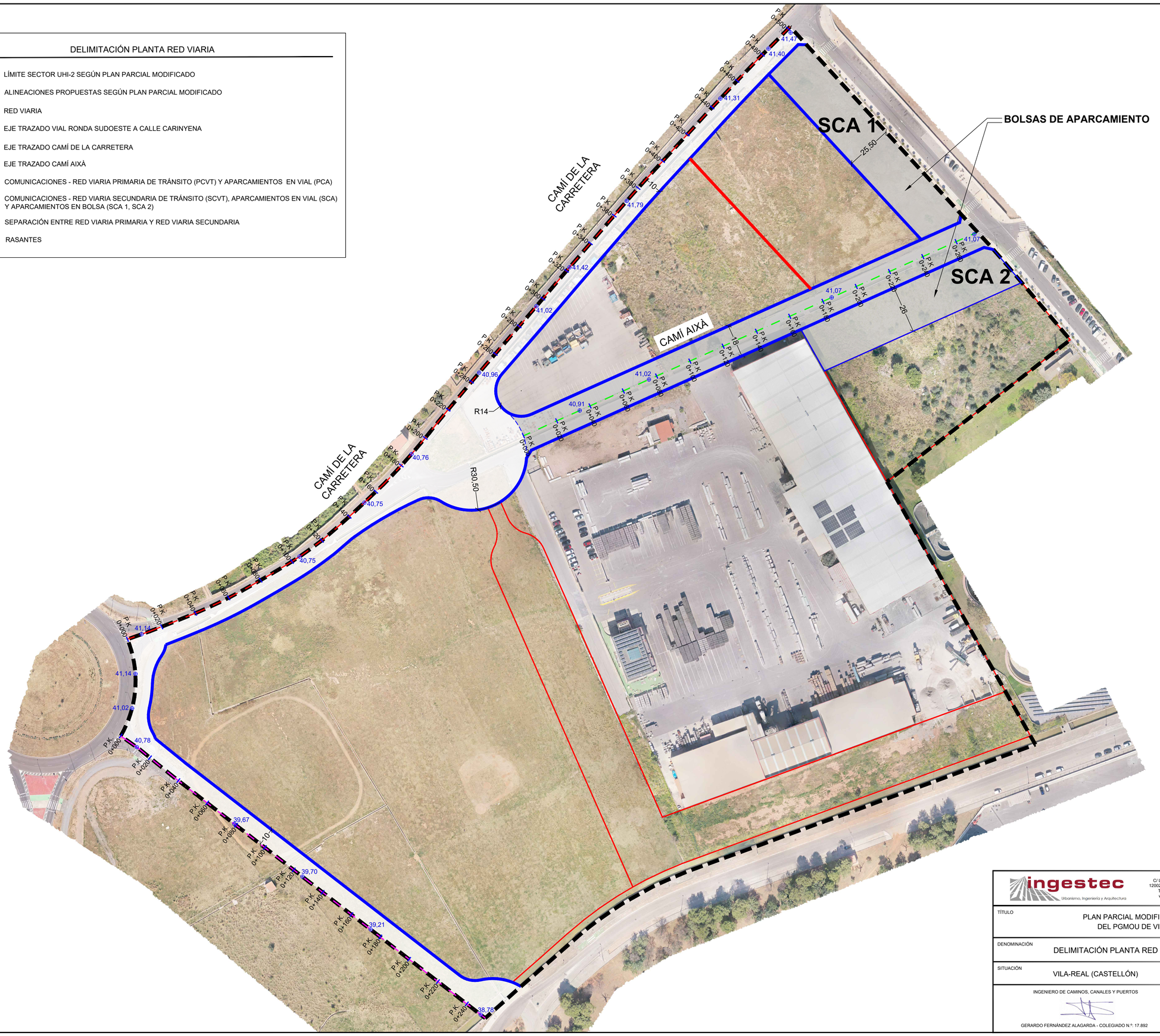
ESCALA
1/1000

VERSIÓN
01

N.m.

DELIMITACIÓN PLANTA RED VIARIA

- LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- ALINEACIONES PROPUESTAS SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- RED VIARIA
- EJE TRAZADO VIAL RONDA SUDOESTE A CALLE CARINYENA
- EJE TRAZADO CAMÍ DE LA CARRETERA
- EJE TRAZADO CAMÍ AIXÀ
- COMUNICACIONES - RED VIARIA PRIMARIA DE TRÁNSITO (PCVT) Y APARCAMIENTOS EN VIAL (PCA)
- COMUNICACIONES - RED VIARIA SECUNDARIA DE TRÁNSITO (SCVT), APARCAMIENTOS EN VIAL (SCA) Y APARCAMIENTOS EN BOLSA (SCA 1, SCA 2)
- SEPARACIÓN ENTRE RED VIARIA PRIMARIA Y RED VIARIA SECUNDARIA
- 39,70 RASANTES



ingestec Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura	C/ Lavernia, 23 - entlo. 12002 Castelló de la Plana Tel.: 964 830 068 www.ingestec.es
EXP.: 21022	
TÍTULO	PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)
DENOMINACIÓN	DELIMITACIÓN PLANTA RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
SITUACIÓN	VILA-REAL (CASTELLÓN)
INTERESADO	HERARBO-2, S.L.
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892
FECHA	MARZO 2024
HOJA	01 DE 01
PLANO N.º	O-06
ESCALA	1/1000
VERSIÓN	01

ZRC-FO

ZND-IN3

SVJ 2

ZND-IN2

ZND-IN1

SVJ 1

INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL

- LÍMITE SECTOR UHI-2 SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- CONECTORES Y CORREDORES PEATONALES
- CONECTORES Y CORREDORES CICLISTAS
- ZONAS VERDES - JARDINES (SVJ 1 Y SVJ 2)
- ACEQUIA MAYOR
- ALINEACIONES SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- ZONA RURAL COMÚN FORESTAL (ZRC-FO)

ingestec
Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura
C/ Lavernia, 23 - entlo.
12002 Castelló de la Plana
Tel.: 964 830 068
www.ingestec.es

EXP.: 21022

TÍTULO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR "UHI-2"
DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

DENOMINACIÓN

INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL

SITUACIÓN

VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO

HERARBO-2, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GERARDO FERNÁNDEZ ALAGARDA - COLEGIADO N.º: 17.892

FECHA: MARZO 2024

HOJA: 01 DE 01

PLANO N.º: O-07

ESCALA: 1/1000

VERSIÓN: 01

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F.: B [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 2.- ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

ARTÍCULO 1. ÁMBITO APLICACIÓN. 1

ARTÍCULO 2. ALCANCE EN RELACIÓN A LAS RESTANTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS SOBRE ORDENACIÓN URBANA. 1

ARTÍCULO 3. OBJETO 1

ARTÍCULO 4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 1

ARTÍCULO 5. DOCUMENTACIÓN Y GRADO VINCULACIÓN. 1

2 TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 3

2.1 CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. 3

ARTÍCULO 6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 3

ARTÍCULO 7. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS. 3

ARTÍCULO 8. CALIFICACIÓN DEL SUELO. 3

2.2 CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO. 4

ARTÍCULO 9. USOS DEL SUELO EN PARCELAS LUCRATIVAS. 4

ARTÍCULO 10. APROVECHAMIENTOS PRIVADOS Y EDIFICABILIDADES. 4

ARTÍCULO 11. USOS Y APROVECHAMIENTOS PÚBLICOS. 5

ARTÍCULO 12. CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS. 5

ARTÍCULO 13. USOS Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. 6

ARTÍCULO 14. INTENSIDADES Y USOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO. 6

2.3 CAPÍTULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE Y NORMAS DE URBANIZACIÓN. 6

ARTÍCULO 15. ESTUDIOS DE DETALLE 6

ARTÍCULO 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 7

ARTÍCULO 17. RED VIARIA DE TRANSITO Y APARCAMIENTO. 7

ARTÍCULO 18. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE 8

ARTÍCULO 19. RED DE AGUA CONTRAINCENDIOS 8

ARTÍCULO 20. RED DE SANEAMIENTO: RESIDUALES Y PLUVIALES 8

ARTÍCULO 21. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA 10

ARTÍCULO 22. ALUMBRADO PÚBLICO. 11

ARTÍCULO 23. RED PÚBLICA DE TELECOMUNICACIONES 11

ARTÍCULO 24. COORDINACIÓN DE LOS DISTINTOS SERVICIOS EN EL VIARIO. 11

ARTÍCULO 25. ZONAS VERDES. 11

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. 11

3 TÍTULO III.- GESTIÓN DEL SUELO. 12

ARTÍCULO 27. ÁREA REPARTO. 12

ARTÍCULO 28. ÁREA REPARCELABLE. 12

ARTÍCULO 29. APROVECHAMIENTO TIPO 12

ARTÍCULO 30. TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN. 12

ARTÍCULO 31. DEBER DE DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS Y DE INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. 13

ARTÍCULO 32. ÁREAS SEMICONSOLIDADAS. 14

4 TÍTULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN 15

4.1 CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 15

ARTÍCULO 33. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS DE USO PRIVADO. 15

ARTÍCULO 34. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS 15

4.2 CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA 15

ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA (ZND-IN1). 15

ARTÍCULO 36. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA (ZND-IN2) 16

ARTÍCULO 37. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA (ZND-IN3) 17

ARTÍCULO 38. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES – JARDINES (SVJ1 Y SVJ2) 18

ARTÍCULO 39. EQUIPAMIENTOS - DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM) 18

1 TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. ÁMBITO APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas particulares son de aplicación en los terrenos incluidos en la delimitación del sector del Plan Parcial MODIFICADO del Sector UHI-2 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (**PGMOU**, en adelante), y tienen por objeto establecer las determinaciones que detallan la ejecución del mismo.

ARTÍCULO 2. ALCANCE EN RELACIÓN A LAS RESTANTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS SOBRE ORDENACIÓN URBANA.

Las presentes Ordenanzas Particulares, se integran en la normativa sobre ordenación urbana en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes, siendo, en primer lugar, de aplicación la legislación y reglamentación urbanística y territorial vigente, tanto estatal como autonómica.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas particulares, son de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (**PGMOU**, en adelante).

ARTÍCULO 3. OBJETO

Las presentes ordenanzas particulares de uso de suelo y edificación, regulan en concreto las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

Título I. Disposiciones de carácter general.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo I. Clasificación y calificación del suelo.

Capítulo II. Normas generales de los usos del suelo.

Capítulo VI. Estudios de detalle y normas de urbanización.

Título III. Gestión del suelo

Título IV. Normas de la Edificación

Capítulo I. Normas generales de la edificación.

Capítulo II. Normas particulares de cada zona

ARTÍCULO 4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U (y sus modificaciones puntuales vigentes) y en la legislación y reglamentación urbanística y territorial vigente, tanto estatal como autonómica.

ARTÍCULO 5. DOCUMENTACIÓN Y GRADO VINCULACIÓN.

1. En virtud de lo establecido en el art. 40.3 del TRLOTUP, integran el presente Borrador del Plan Parcial modificado los siguientes documentos:

a) Documentos sin eficacia normativa:

- Documento nº 1.- Memoria Informativa y Justificativa.
- Documento nº 2.- Planos Información: Estado actual y afecciones territorio.
- Documento nº 3.– Inventario Edificaciones existentes
- Documento nº 4.- Estudio de Viabilidad Económica
- Documento nº 5.- Memoria de Sostenibilidad Económica
- Documento nº 6.- Memoria Perspectiva de Género.

b) Documentos con eficacia normativa:

- Documento nº 1.- Planos de ordenación.
- Documento nº 2.- Ordenanzas particulares de edificación y usos del suelo.
- Documento nº 3. – Fichas Urbanísticas de zona y gestión

2. En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del Plan Parcial modificado, se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste plasmados en la Memoria Justificativa. Las posibles contradicciones internas que existan se substanciarán de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos. Si la contradicción se produjera entre documentos gráficos prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor. Si pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan Parcial, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, adoptada por acuerdo o resolución del órgano competente del Ayuntamiento, que podrá recabar, con carácter previo, cuantos informes estime oportunos.

2 TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del sector UHI-2, en virtud de lo indicado en el art. 254.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U (**NNUU PGMOU**, en adelante) tienen la clasificación de **suelo urbanizable homologado de uso dominante de la zona industrial y almacenes** (Capítulo Octavo del Título Sexto de las NNUU PGMOU), con la ordenación pormenorizada modificada propuesta en el presente Plan Parcial modificado.

ARTÍCULO 7. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

El presente Plan Parcial modificado no modifica la red primaria estructural prevista en el PGMOU y plan parcial vigente, que queda grafiada en el plano de ordenación 'O.05-RED PRIMARIA ESTRUCTURAL ADSCRITA AL SECTOR' incluido en el Documento nº 1 Planos de Ordenación y sus superficies indicadas en la 'Ficha de planeamiento y gestión' del Documento nº 3, de los documentos con eficacia normativa, del presente Borrador del Plan Parcial modificado.

ARTÍCULO 8. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El presente Plan Parcial prevé la siguiente calificación del suelo, que se grafían e indican superficies en el plano 'O.03-PLANTA ORDENACIÓN PORMENORIZADA' del Documento nº 1 Planos de Ordenación de los documentos con eficacia normativa:

1. Suelo para aprovechamiento lucrativo con las siguientes zonas de nuevo desarrollo industrial:
   - **Zona ZND-IN1**: Comprende los terrenos de una manzana completa destinados para la implantación de una gran actuación de uso industrial. Su superficie es de 39.876,75 m²s.
   - **Zona ZND-IN2**: Comprende los terrenos de una manzana completa destinados para la implantación de una gran actuación de uso industrial. Su superficie es de 41.571,00 m²s.
   - **Zona ZND-IN3**: Comprende los terrenos de una manzana completa destinados para la implantación de pequeñas actividades industriales, almacenes o terciarias. Su superficie es de 10.167,93 m²s.
2. Reservas de suelo para la red primaria de dotaciones públicas:
   - **Comunicaciones red viaria primaria:**
     a. **de tránsito:** PCVT (9.199,46m²s)
     b. **de aparcamiento en vial**: PCA (1.754,10m²s).
3. Reservas de suelo para la red secundaria de dotaciones públicas:
   - **Zonas verdes y espacios libres - jardines:** SVJ1 (11.799,94m²s) y SVJ2 (6.725,16m²s).
   - **Equipamientos - dotacional múltiple:** SQM (6.973,00m²s).

- **Comunicaciones red viaria secundaria:**
  c. **Bolsas de aparcamiento**: SCA 1 (3.256,83m²s) y SCA 2 (3.009,50m²s).
  d. **Red viaria de tránsito y aparcamiento en vial**: SCVT (3.802,70m²s) y SCA (1.149,30m²s).
- **Área en régimen de semiconsolidado**: acequia Mayor (1.605,10m²s).

2.2 CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 9. USOS DEL SUELO EN PARCELAS LUCRATIVAS.

El uso global fijado al sector es el industrial y almacenes, con las limitaciones que establezca la '*Ley 6/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana*', permitiéndose, de conformidad con el art. 243.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vila-real, con carácter general, los usos siguientes de entre los previstos en el Capítulo único del Título séptimo de las NNUU del PGMOU:

1) Uso global o dominante: Industrial (in) y Almacén (al).
2) Usos compatibles:
   a) Terciarios comercial (co) en todas sus categorías, en situaciones 2 y 7.
   b) Terciario hotelero (ho.1), en situación 7.
   c) Terciario oficinas (of.2), en situación 7 o en edificio de uso mixto en cualquier situación.
   d) Terciario recreativo (rc) en todas sus categorías en situación 7.
   e) Aparcamiento (ap) en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9.
   f) Dotaciones: do.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 18 y 19 en edificio exclusivo.

   El do.17 es compatible en situaciones 7, 9 y 11, si bien, por criterios paisajísticos, dichas instalaciones (do.17):
   - que delimiten con Suelo Urbano Residencial, deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto del Suelo Urbano Residencial.
   - deberán emplazarse guardando una separación mínima de 150,00 m (medidos en línea recta imaginaria) respecto de los usos do.3, do.5, do.6, do.7 existentes y/o previstos en el Plan General.
3) Usos incompatibles: todos los usos no mencionados en el apartado anterior.

ARTÍCULO 10. APROVECHAMIENTOS PRIVADOS Y EDIFICABILIDADES.

El **aprovechamiento tipo**, calculado de conformidad con la legislación urbanística es de 0,629686m²t/m²s, siendo el **aprovechamiento subjetivo** el 90% del aprovechamiento tipo, correspondiendo el 10 % restante al Ayuntamiento de Vila-real, de conformidad con el art. 82.1.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*' (en adelante TRLOTUP).

El cuadro síntesis de aprovechamientos es el siguiente:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL	Superficie bruta del sector (m^2s)		140.890,75	
	Superficie computable del sector (SCS) s/ epígrafe IV.1 Anexo IV TRLOTUP (m^2s)		139.285,66	
	Aprovechamiento tipo (= IEB) (m^2t/m^2s)		**0,629686**	
	Edificabilidad bruta del SECTOR (m^2t) = A.T. * Superf bruta sector		88.716,91	
	Superficie neta total de parcelas lucrativas (m^2s)		91.615,67	
	I.E.N. manzana (m^2t/m^2s) E.N. (m^2t)	Zona de ordenación ZND-IN1	**0,930508**	37.105,63
		Zona de ordenación ZND-IN2	**0,630042**	26.191,46
		Zona de ordenación ZND-IN3	**2,500000**	25.419,82
		Edificabilidad total (m^2t)	**88.716,91**	
	Aumento o disminución de la edificabilidad prevista en el planeamiento (%) [hasta +/-10 %]		**-10,00%**	
	Total dotaciones públicas (m^2s)		**47.669,99**	
	ESTÁNDAR GLOBAL (DOTACIONES / APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)		**53,7327%**	
	Cesión aprovechamiento al ayuntamiento (10 %)		**8.871,69**	

ARTÍCULO 11. USOS Y APROVECHAMIENTOS PÚBLICOS.

1. El Plan Parcial define los siguientes tipos de dotaciones públicas:

- Comunicaciones red viaria primaria:
  a. de tránsito: PCVT (9.199,46m^2s)
  b. de aparcamiento en vial: PCA (1.754,10m^2s).
- Zonas verdes y espacios libres - jardines: SVJ1 (11.799,94m^2s) y SVJ2 (6.725,16m^2s).
- Equipamientos - dotacional múltiple: SQM (6.973,00m^2s).
- Comunicaciones red viaria secundaria:
  a. Bolsas de aparcamiento: SCA 1 (3.256,83m^2s) y SCA 2 (3.009,50m^2s).
  b. Red viaria de tránsito y aparcamiento en vial: SCVT (3.802,70m^2s) y SCA (1.149,30m^2s).

2. Las condiciones de uso y edificación que deben cumplir estas dotaciones públicas, serán las indicadas en las presentes ordenanzas, en las NNUU del PGMOU y en la legislación vigente.

ARTÍCULO 12. CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS.

1. Los aparcamientos privados se regulan por lo establecido en el capítulo Quinto del título quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Los aparcamientos públicos se regulan por lo establecido en el ANEXO IV del TRLOTUP.

3. En el interior de las manzanas ZND-IN1 y ZND-IN2 deberán habilitarse 26 y 17 plazas, respectivamente, para vehículos pesados, para dar cumplimiento a los estándares dotacionales de aparcamiento según el epígrafe III.6.2 del Anexo IV del TRLOTUP.

4. Además de estas reservas, es necesario hacer las previstas en función de cada uso de plazas de aparcamiento privadas que establecen las NNUU del PGMOU y el ANEXO IV del TRLOTUP.

ARTÍCULO 13. USOS Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Los usos y edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial modificado, y que resulten disconformes con el mismo, se considerarán como fuera de ordenación únicamente cuando invadan espacios de destino público o su permanencia resulte incompatible con la ejecución de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 14. INTENSIDADES Y USOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.

La distribución de superficies, parámetros de la edificación y usos del suelo por manzanas es la que resulta del cuadro siguiente:

ZONA	SUPERFICIE MANZANA (m2s)	I.E.N (m2t/m2s)	USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	PARCELA MÍNIMA (m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
ZND-IN1	39.876,75	0,930508	IND	37.105,63	10.000,00	70%	III	-
ZND-IN2	41.571,00	0,630042	IND	26.191,46	10.000,00	70%	III	-
ZND-IN3	10.167,93	2,50	IND	25.419,82	500,00	100%	III	-
TOTALES	**91.615,67**			**88.716,91**				

2.3 CAPÍTULO III.- ESTUDIOS DE DETALLE Y NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 15. ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación se realiza con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, que las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación tengan la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No obstante, la ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMOU y la legislación urbanística, con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en la ordenación pormenorizada.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Urbanísticas.
- Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, siendo ésta de carácter privado.

ARTÍCULO 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1.- Los proyectos de urbanización tendrán por objetivo definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas en el Plan, deberán referirse a la totalidad de una o varias unidades de ejecución que desarrolle el programa de actuación integrada propuesto.

2.- Deben cumplir con:

a) las prescripciones del capítulo VII del Título II del Libro II del TRLOTUP;

b) las condiciones establecidas en el capítulo quinto del Título tercero de las NNUU del PGMOU, y en concreto con las del art 254.9 de las NNUU PGMOU.

c) toda la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación,

3.- Deben respetar las determinaciones contenidas en este Plan Parcial modificado, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

4.- Cuando la adaptación de detalle suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 17. RED VIARIA DE TRANSITO Y APARCAMIENTO.

1.- La red viaria de tránsito (PCVT y SCVT) que se diseñe en los proyectos de urbanización, debe respetar los anchos, trazado, elementos y secciones previstos en los planos del Plan Parcial Modificado.

2.- La red viaria de aparcamientos (PCA, SCA, SCA1 y SCA2) debe dar cabida a las plazas de apartamiento necesarias para cumplir los estándares del Anexo IV del TRLOTUP según la tabla siguiente:

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RED VIARIA DE COMUNICACIONES			
RED	ZONA O VIAL	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS LIGEROS	PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO VEHÍCULOS PESADOS
RED PRIMARIA (PCA)	Vial de Ronda Sudoeste a c/ Carinyena	84	0
	Cº Carretera - tramo Oeste	31	0
	Cº Carretera - tramo Este	50	0
	TOTAL RED PRIMARIA	**165**	**0**
RED SECUNDARIA (SCA)	C/ Aixà - tramo Norte	56	0
	C/ Aixà - tramo Sur	55	0
	Bolsa aparcamiento SCA 1	42	17
	Bolsa aparcamiento SCA 2	127	0
	TOTAL RED SECUNDARIA	**280**	**17**
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO SECTOR UHI-2		**445**	**17**

3.- En las bolsas de aparcamiento SCA 1 y SCA 2 se debe incluir arbolado de hoja perenne sin fruto a razón de 1 árbol cada 4 plazas de aparcamiento y deben diseñarse con pavimentos permeables bajo las plazas de aparcamiento y dotar de SUDS para la recogida de agua de lluvia.

ARTÍCULO 18. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

1.- La red de abastecimiento de agua potable, deberá ser mallada y con alimentación directa desde la red municipal, cumpliendo con las especificaciones técnicas que establezca la empresa concesionaria del servicio público de agua potable, y con la normativa vigente de aplicación.

2.- Se instalarán las bocas de riego necesarias según especificaciones de la empresa concesionaria del servicio público de agua potable, y con la normativa vigente de aplicación.

3.- Para obtener la condición de solar, el proyecto de urbanización se deberá dotar a las parcelas del suministro de agua potable con el caudal y presión suficiente para la edificación prevista por el Plan Parcial modificado.

4.- Para obtener la licencia de actividad en el caso de las edificaciones existentes, el proyecto de obras ordinarias, se deberá dotar a las parcelas del suministro de agua potable con el caudal y presión suficiente para la actividad para la que se solicita licencia de actividad.

ARTÍCULO 19. RED DE AGUA CONTRAINCENDIOS

1.- La red de agua contraincendios, deberá ser mallada, independiente a la red de agua potable y con alimentación directa desde la red municipal, cumpliendo con las especificaciones técnicas que establezca la empresa concesionaria del servicio público de agua potable y con la normativa vigente de aplicación.

2.- Los hidrantes de incendios serán de tipo bajo nivel de tierra y estarán fabricados según la norma UNE 23-407 EN 14339, tal y como se exige en el Reglamento de Instalaciones contra incendios (R.D. 513/2017, de 22 de mayo), con diámetro de brida de conexión a la red DN 100 mm, y los rácores de salida serán de tipo Barcelona, fabricados según norma UNE 23400, o los que la empresa concesionaria del servicio público de agua potable indique en su informe.

3.- Además, en función de la actividad concreta a implantar, si la red general instalada no es suficiente para cumplir la normativa sectorial correspondiente, cada actividad deberá implantar su sistema de protección contra incendios correspondiente en su parcela.

4.- Las acometidas de agua potable y las de contraincendios, se realizarán de forma independiente y contarán con llave de paso registrable sobre la red general municipal.

ARTÍCULO 20. RED DE SANEAMIENTO: RESIDUALES Y PLUVIALES

Red de saneamiento

1.- Los proyectos de urbanización deberán diseñar un sistema de saneamiento separativo, con redes independientes para el saneamiento de las aguas residuales y de las aguas pluviales, que se diseñarán según las Especificaciones técnicas de la empresa concesionaria del servicio público de saneamiento y cumpliendo con la normativa vigente de aplicación.

Evacuación de aguas residuales

2.- Cada proyecto de urbanización garantizará que la red de residuales se conecta a la red municipal de alcantarillado conectada con la estación depuradora de aguas

residuales, debiendo las parcelas estar conectadas a dicha red de evacuación de aguas residuales.

3.- Respecto a los vertidos de aguas residuales, se deberá cumplir lo indicado en la '*Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos líquidos residuales*' del municipio de Vila-real.

4.- Se deberá disponer una arqueta de registro en el exterior de la parcela con el fin de proceder al control sobre la calidad de las aguas residuales generadas.

Evacuación de aguas pluviales y drenaje sostenible urbano.

5.- La urbanización del sector favorecerá la evacuación natural de las aguas de escorrentía, evitando la formación de puntos bajos y vertidos a propiedades colindantes que alteren las condiciones iniciales de paso de escorrentías.

6.- En cada parcela privada, se deben incorporar las medidas necesarias que disminuyan los coeficientes de escorrentía, minimizando el pavimento impermeable y maximizando la infiltración al terreno y la retención del agua de lluvia, con el objetivo de que parte del agua de lluvia, se infiltre en el subsuelo, bien a través de las zonas con pavimentos permeables o bien en las zonas no pavimentadas o ajardinadas, y que además, dichas aguas captadas sean recogidas en sistemas de almacenamiento e infiltración, dentro de la parcela privada.

7.- El sistema de gestión de las aguas pluviales de las parcelas privadas se dimensionará para gestionar la escorrentía producida vinculada al período de retorno de **15 años**, pudiéndose distinguir dos tipologías:

a) **Sistema de bajantes de cubierta y colectores, conectados al alcantarillado de aguas pluviales municipal**, a aplicar exclusivamente en las parcelas de la **zona de ordenación ZND-IN 3**.

   En estas parcelas, se deberá implantar sistemas que minimicen el caudal punta del vertido a la red municipal, en concreto se deberá implantar **depósitos aljibes de recogida de pluviales de cubierta**, para la reutilización del agua en parcela o el vertido a red de pluviales municipal en tiempo seco. El volumen de almacenamiento a implantar será de al menos 3,5 m^3 por cada 100 m^2 de superficie de parcela o fracción.

b) **Sistemas urbanos de drenaje sostenible**, en adelante SUDS, conforme a lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 126 del '*Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas*' (RDPH), a aplicar en las parcelas de las **zonas de ordenación ZND-IN 1 y ZND-IN 2**.

   Estas parcelas, deben gestionar el agua pluvial correspondiente a un periodo de retorno Tr = 15 años en el interior de la parcela, mediante la aplicación de las siguientes técnicas o sistemas: 1º) captación del agua pluvial, 2º) filtrado, 3º) tratamiento de eliminación de contaminantes, 4º) retención para reutilización en parcela o detención para posterior infiltración en el terreno o vertido a la red de alcantarillado municipal:

   1º) Se deben diseñar las pendientes interiores de las parcelas, para **garantizar la captación** del agua pluvial que caiga sobre la misma para un periodo de retorno Tr = 15 años.

2º) Se debe deben implantar **sistemas de filtración** del agua de lluvia captada, a través de un medio poroso, bien ejecutado con pavimentos permeables o drenes filtrantes, o bien mediante vegetación, que retenga los sedimentos presentes en el agua pluvial, principalmente los provenientes de las zonas de aparcamiento de vehículos y viales.

3º) **El agua filtrada**, previamente a su retención en depósitos para su reutilización en parcela o a su detención para la posterior infiltración al terreno o vertido a la red de alcantarillado pluvial, **deberá ser tratada eliminando los contaminantes** que pueda tener (sólidos suspendidos totales, metales pesados, hidrocarburos, etc..), hasta cumplir con la legislación o normativa sectorial correspondiente de vertidos.

El tipo de tratamiento será acorde a la carga contaminante, siendo especialmente cuidadoso con la gestión del agua pluvial procedente del patio de muelles de vehículos pesados.

Si no se pudiera mitigar la carga contaminante mediante soluciones SUDS, será necesaria la instalación de un separador de hidrocarburos que garantice la mitigación de la carga contaminante.

Las soluciones de acabado de superficies vegetadas o ajardinadas se recomiendan con el objeto de hacer la función de **tratamiento**, utilizando procesos de fitorremediación o colonias bacterianas para metabolizar contaminantes en la escorrentía de aguas pluviales.

4º) Tras el tratamiento de eliminación de contaminantes del agua pluvial filtrada, podrá optar por uno o varios de los siguientes **sistemas de uso o gestión** de la misma:

a) retención en depósitos estancos, para **reutilización** en parcela,

b) detención en depósitos permeables, para posterior **infiltración en el terreno**, previa solicitud y declaración de vertido y autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Júcar, según lo dispuesto en el artículo 245.1 del RDPH, y teniendo en cuenta los condicionantes establecidos en los artículos 251, 259 y 259 ter de dicho reglamento, debiendo aportar la documentación oportuna que requiera la administración competente.

c) detención en depósitos estancos o permeables, para posterior **vertido a la red de alcantarillado municipal siempre en tiempo seco y/o infiltración en el terreno** debiendo cumplir en el segundo caso con lo referido en el apartado 4º.b anterior.

ARTÍCULO 21. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los proyectos de urbanización, deberán garantizar a las parcelas del suministro de energía eléctrica, con la potencia suficiente para la edificación prevista en el Plan Parcial Modificado, mediante conexión a la red general de distribución, según condiciones de la Compañía suministradora, y/o mediante un sistema de autoconsumo complementario a implantar en el interior de las parcelas, que garantice dicha potencia suficiente, y siempre que el propietario de la misma acepte dicha solución y renuncie, en escritura pública, a solicitar al ayuntamiento, una vez urbanizado, el total de la potencia eléctrica con conexión a la red de distribución.

ARTÍCULO 22. ALUMBRADO PÚBLICO.

Los proyectos de urbanización, deberán garantizar el alumbrado público necesario, cumpliendo las especificaciones de los servicios técnicos municipales y con la normativa vigente de aplicación.

ARTÍCULO 23. RED PÚBLICA DE TELECOMUNICACIONES

Los proyectos de urbanización, deberán implantar la red pública de telecomunicaciones y las acometidas a parcela, para garantizar el servicio necesario a la edificación prevista en el Plan Parcial Modificado, cumpliendo las especificaciones de los servicios técnicos municipales y con la normativa vigente de aplicación.

ARTÍCULO 24. COORDINACIÓN DE LOS DISTINTOS SERVICIOS EN EL VIARIO.

1.- La disposición de las infraestructuras y servicios particulares, no interferirá las municipales.

2.- Bajo la acera se situarán las infraestructuras de agua potable, red de telecomunicaciones y red de alumbrado público, y si no hay más especio disponible en la misma, el resto de instalaciones discurrirán por la calzada. Si existe espacio disponible en las aceras, se podrá ir trasladando servicios desde la calzada a la acera, previo informe de los servicios técnicos municipales.

3.- Los anchos de zanjas, disposición, profundidad y separación entre los diferentes servicios, se definirán de acuerdo con: las normas de las compañías suministradoras o concesionarias del servicio, la legislación vigente y previo informe de los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 25. ZONAS VERDES.

El ajardinamiento de las zonas verdes (SVJ-1 y SVJ-2) deberá realizarse con especies vegetales de bajo consumo hídrico adecuadas al clima mediterráneo y bajo mantenimiento, disponiendo acolchado vegetal en superficies para mantener la humedad, sistema de riego eficiente, y alumbrado público que garantice la seguridad y la perspectiva de género, así como los recorridos peatonales accesibles y el mobiliario urbano necesario, siguiendo las instrucciones de los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

En el proyecto de urbanización, se deberá prever los espacios necesarios en los suelos dotacionales públicos, para ubicar los contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos, según las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

3 TÍTULO III.- GESTIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 27. ÁREA REPARTO.

1.- El área de reparto, de conformidad al art 254.8 NNUU PGMOU, se corresponde con el total del ámbito del sector UHI-2, cuya superficie bruta es de 140.890,75m²s y la superficie computable es de 139.285,66m²s al descontar la superficie de la acequia mayor de 1.681,46 considerada como área en régimen de semiconsolidado (aptdo 1.2 epígrafe IV Anexo IV del TRLOTUP), y tras los ajustes realizados con el levantamiento topográfico de detalle realizado con la realidad física.

ARTÍCULO 28. ÁREA REPARCELABLE.

2.- El área reparcelable abarca la totalidad de la superficie computable del área de reparto del sector UHI-2.

ARTÍCULO 29. APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo provisional, que será objeto de concreción y detalle en el Proyecto de Reparcelación, es el resultado de referir el aprovechamiento total de Plan a la superficie de suelo del área reparcelable una vez deducidos los suelos dotacionales existentes afectos a su destino:

$$Aprovechamiento\ Tipo = \frac{Aprovechamiento\ total\ (m^2t)}{Superfice\ a\ gestionar\ (m^2s)}$$

$$= \frac{Aprovechamiento\ total\ (m^2t)}{Área\ Reparcelable - Superfice\ Dotacional\ afecto\ a\ su\ destino\ (m^2s)}$$

$$= \frac{88.716{,}91(m^2t)}{139.285{,}66(m^2s)} = \mathbf{0{,}629686}\ (m^2t/m^2s)$$

ARTÍCULO 30. TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1.- La gestión de la transformación urbanística se realizará mediante la programación del suelo con programas de actuación integrada, de una o varias unidades de ejecución, según prevé el Título II del Libro II y la Disposición Transitoria 17ª del TRLOTUP, y como se indica en el art 254.5 de las NNUU del PGMOU.

2.- Si bien el Plan Parcial prevé una única unidad de ejecución para el desarrollo de la totalidad del ámbito del sector UHI-2, los programas de actuación integrada, tal y como indica el art 254.5 de las NNUU del TRLOTUP y la D.Tª.17ª del TRLOTUP, podrán redelimitar varias unidades de ejecución, siempre que las mismas sean autónomas y estén equilibradas en cuanto al reparto de cargas y beneficios, procediéndose en tal caso, como se indica en el art 254.6 de las NNUU del PGMOU.

3.- Se prevé la posibilidad de subdividir en fases técnicamente autónomas las obras de urbanización necesarias dentro de cada una de las unidades de ejecución, para su recepción parcial, agilizando de esta forma la gestión y transformación del sector.

ARTÍCULO 31. DEBER DE DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS Y DE INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

1.- Si bien, la transformación urbanística completa del suelo deberá ser mediante programas de actuación integrada según prevé el Título II del Libro II y la Disposición Transitoria 17ª del TRLOTUP, tal y como indica el apartado b) del art. 190.1 del TRLOTUP, las personas propietarias, y demás obligadas de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos industriales o terciarios, que estén situadas en el suelo urbanizable del sector UHI-2, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos, para lo cual, deben realizar las actuaciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar de acuerdo con el título II del libro II del TRLOTUP, y en su defecto, y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.

2.- En virtud del art. 190.4 del TRLOTUP, los propietarios de edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014, podrán obtener autorización de iniciación de la actividad, siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

3.- Para ello, la implantación de los servicios urbanísticos básicos anteriores, que bien permitan obtener, en primer lugar, la licencia de inicio de actividad, o en segundo lugar, la condición jurídica de solar, según prevé el art 190.3 del TRLOTUP para los suelos consolidados por la edificación preexistente, se podrán aprobar **proyectos de obras ordinarias,** que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación.

Estas obras ordinarias se financiarán mediante cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 156 del TRLOTUP, siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas.

Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán las personas propietarias afectadas por programaciones sucesivas de sus terrenos.

En este caso, las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una **memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización**, que se someterá a audiencia previa de las partes afectadas antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.

4. **Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables** sin programación, a que se refiere el apartado 1 de este artículo, **deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias** para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del texto refundido de la '*Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*', y en los artículos 8 y 210 del TRLOTUP. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y

secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

ARTÍCULO 32. ÁREAS SEMICONSOLIDADAS.

Los usos y edificaciones preexistentes, identificadas en el Documento "*Inventario de edificaciones existentes*" del presente Plan Parcial modificado, pertenecientes a la industria de prefabricados de hormigón Herarbo-2, S.L. en funcionamiento, dado que son conformes con el nuevo planeamiento del Plan Parcial modificado y se ajustan a las alineaciones del mismo, se considerarán como una situación semiconsolidada, tratándola tal y como prevén los artículos 207 a 209 del TRLOTUP, si bien, se integran en la superficie del sector para cómputo de estándares dotacionales a cumplir y para los deberes de cesión de dotaciones del Plan, y asumirán los costes de las cargas de urbanización correspondientes al programa de actuación integrada en el que se incluya.

4 TÍTULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

4.1 CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 33. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS DE USO PRIVADO.

Se definen los siguientes parámetros de la edificación para cada zona:

ZONA	I.E.N (m2t/m2s)	OCUPACIÓN (%)	PARCELA MÍNIMA (m2s)	Nº PLANTAS MÁX	RETRANQUEO MÍNIMO (m)	
					A VIAL TRANSITO (PCVT o SCVT)	RESTO LINDES
ZND-IN1	0,930508	70%	10.000,00	III	5,00	LIBRE
ZND-IN2	0,630042	70%	10.000,00	III	5,00	LIBRE
ZND-IN3	2,50	100%	500,00	III	- Tipología edificación adosada: fachada con alineación a vial - Tipología edificación aislada: al menos 5m.	- Tipología edificación adosada: 0 metros. - Tipología edificación aislada: al menos 5m.

ARTÍCULO 34. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

1. Ningún elemento de la edificación, cimentación de vallados o elementos auxiliares, podrá ocupar la vía pública.
2. Si durante la ejecución de las obras de edificación o en el normal funcionamiento de la actividad, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción u otras causas, se producen desperfectos en elementos de las vías públicas, el coste de las reparaciones las asumirá el promotor de la obra.

4.2 CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA (ZND-IN1).

1. **Tipología**: Edificación aislada.
2. **Parcela mínima edificable:**
   a) Superficie mínima: 10.000 m²s.
   b) Dimensión mínima de lindes frontales: 15 m.
   c) Forma de la parcela: que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 × 20 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
3. **Parámetros de emplazamiento:**
   a) Distancia mínima a vial de tránsito (PCVT o SCVT): 5 m
   b) Distancia mínima al resto de lindes: libre
   c) Superficie ocupable: 70%.

d) Espacios libres resultantes: podrán destinarse a aparcamientos al aire libre con o sin pérgolas, carga y descarga, y áreas ajardinadas, o se podrán utilizar como zonas de acopio de materiales inertes no pulverulento.

e) El cerramiento de la parcela se realizará con vallado con base inferior de muro opaco acabado de hormigón visto de altura 1,5 m y parte superior diáfana de h = 1,5 m, permitiéndose un porcentaje del 20% de la longitud de vallado perimetral con acabado de hormigón hasta 3m de altura.

4. **Condiciones de volumen y forma de los edificios**

a) La máxima altura de cornisa se fijará atendiendo al parámetro de edificabilidad y número máximo de plantas establecido, adecuándose la misma a las necesidades que en cada caso concreto las instalaciones requieran y así se justifique técnicamente. Por encima de dicha altura se permitirán aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, casetas de instalaciones, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada, sin que los mismos computen a efectos de determinar la edificabilidad total.

b) Número de plantas: 3 (baja más dos).

c) Coeficiente de edificabilidad neta de 0,930508 m^2t/m^2s.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.

5. En lo no regulado en estas normas, será de aplicación la normativa correspondiente del PGMOU.

ARTÍCULO 36. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA (ZND-IN2)

1. **Tipología**: Edificación aislada.

2. **Parcela mínima edificable**

a) Superficie mínima: 10.000 m^2s.

b) Dimensión mínima de lindes frontales: 15 m.

c) Forma de la parcela: que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 × 20 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

3. Parámetros de emplazamiento

a) Distancia mínima a vial de tránsito (PCVT o SCVT): 5 m

b) Distancia mínima al resto de lindes: libre

c) Superficie ocupable: 70%.

d) Espacios libres resultantes: podrán destinarse a aparcamientos al aire libre con o sin pérgolas, carga y descarga, y áreas ajardinadas, o se podrán utilizar como zonas de acopio de materiales inertes no pulverulento

e) El cerramiento de la parcela se realizará con vallado con base inferior de muro opaco acabado de hormigón visto de altura 1,5 m y parte superior diáfana de h = 1,5 m, permitiéndose un porcentaje del 20% de la longitud de vallado perimetral con acabado de hormigón hasta 3m de altura..

4. **Condiciones de volumen y forma de los edificios**

   a) La máxima altura de cornisa se fijará atendiendo al parámetro de edificabilidad y número máximo de plantas establecido, adecuándose la misma a las necesidades que en cada caso concreto las instalaciones requieran y así se justifique técnicamente. Por encima de dicha altura se permitirán aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, casetas de instalaciones, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada, sin que los mismos computen a efectos de determinar la edificabilidad total.

   b) Número de plantas: 3 (baja más dos).

   c) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,630042m^2t/m^2s.

   d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales.

   e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.

5. En lo no regulado en estas normas, será de aplicación la normativa correspondiente del PGMOU.

ARTÍCULO 37. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA (ZND-IN3)

1. **Tipología**: Edificación adosada o aislada.

2. **Parcela mínima edificable**

   a) Superficie mínima: 500 m^2s.

   b) Dimensión mínima de lindes frontales: 10 m.

   c) Forma de la parcela: que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 × 20 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

3. **Parámetros de emplazamiento**

   a) Retranqueo a vial de tránsito (PCVT o SCVT):

      - Tipología edificación adosada: fachada con alineación a vial
      - Tipología edificación aislada: al menos 5m.

   b) Retranqueo a otros lindes:

      - Tipología edificación adosada: 0 metros.
      - Tipología edificación aislada: al menos 5m.

   c) Superficie ocupable: 100%.

4. **Condiciones de volumen y forma de los edificios**

   a) La máxima altura de cornisa se fijará atendiendo al parámetro de edificabilidad y número máximo de plantas establecido, adecuándose la misma a las necesidades que en cada caso concreto las instalaciones requieran y así se justifique técnicamente. Por encima de dicha altura se permitirán aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, casetas de instalaciones, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada, sin que los mismos computen a efectos de determinar la edificabilidad total.

   b) Número de plantas: 3 (baja más dos).

   c) Coeficiente de edificabilidad neta: 2,50 m^2t/m^2s.

   d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales.

   e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m sobre la cota de referencia en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.

5. En lo no regulado en estas normas, será de aplicación la normativa correspondiente del PGMOU.

ARTÍCULO 38. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES – JARDINES (SVJ1 Y SVJ2)

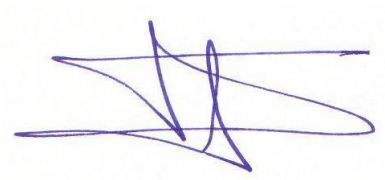
Las condiciones específicas aplicables a los jardines públicos, serán las reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 39. EQUIPAMIENTOS - DOTACIONAL MÚLTIPLE (SQM)

Las condiciones específicas aplicables al equipamiento dotacional múltiple, serán las reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General correspondiente al uso dotacional que finalmente se implante.

En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)

INGENIO, GESTIÓN Y TÉCNICA, S.L. C.I.F. [redacted] C/ Lavernia, 23, entlo. 12002 Castelló de la Plana Tlf.: 964 83 00 68 www.ingestec.es

DOCUMENTO Nº 3.- FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR INDUSTRIAL "UHI-2" DEL PGMOU DE VILA-REAL (CASTELLÓN)

INTERESADO:

HERARBO-2, S.L.

AUTOR:

D. Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos | Colegiado N.º 17.892

SITUACIÓN:

VILA-REAL

VERSIÓN:

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN (VERSIÓN 1)

FECHA:

MARZO DE 2024

ingestec

Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura

ÍNDICE

1 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN: SECTOR _____ 1

1 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN: SECTOR

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN			SECTOR	UHI-2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN				
CLASIFICACIÓN SUELO	SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO			
ZONA DE ORDENACIÓN	Zona Nuevo Desarrollo INDUSTRIAL (ZND-IN)			
SUBZONAS ORDENACIÓN	ZND-IN1, ZND-IN2, ZND-IN3			
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	**USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES**	Según Ordenanza Particular Edificación y Usos	
CRITERIOS DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARTO Y DEL CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO				
APROVECHAMIENTO TIPO	0,629686 m^2t/m^2s	Se obtiene dividiendo la edificabilidad lucrativa total entre la superficie bruta del sector menos la superficie afecta a destino de la acequia Mayor		
ÁREA DE REPARTO	Única	Coincide con la globalidad del ámbito del sector UHI-2, tal y como prevé el PGMOU		
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR				
Plano O.1.- "Delimitación ámbito sector UHI-2" del Documento nº 2 Planos de Ordenación del Borrador del Plan Parcial Modificado UHI-2				

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIES		m^2s	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
BRUTA DEL SECTOR		140.890,75	ZONA	Superficie Neta (m^2s)	I.E.N. (m^2t/m^2s)	E.N. (m^2t)
COMPUTABLE SECTOR		139.285,66	**ZND-IN1**	39.876,75	0,930508	37.105,63
RED PRIMARIA ASCRITA		0,00	**ZND-IN2**	41.571,00	0,630042	26.191,46
	RED COMUNICACIONES	0,00	**ZND-IN3**	10.167,93	2,500000	25.419,82
	ZONAS VERDES	0,00	TOTAL	91.615,68		88.716,91
	EQUIPAMIENTOS	0,00				
RED PRIMARIA INSCRITA		10.953,56				
	RED COMUNICACIONES	10.953,56				
	ZONAS VERDES	0,00				
	EQUIPAMIENTOS	0,00				
RED SECUNDARIA		36.716,32				
	RED COMUNICACIONES	11.218,22				
	ZONAS VERDES	18.525,10				
	EQUIPAMIENTOS	6.973,00				
AFECTA A SU DESTINO (REGIMEN SEMICONSOLIDADO ACEQUIA MAYOR)		1.605,10				

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La red primaria inscrita se ejecutará a cargo la urbanización del sector UHI-2

CONDICIONES DE GESTIÓN

Planeamiento	cumplir la ordenación del Plan Parcial Modificativo	
Gestión	Directa o Indirecta	mediante Programa/s Actuación Integrada

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. Las conexiones de los servicios urbanísticos (saneamiento, abastecimiento, telefónia, suministro eléctrico...) se deberá realizar en el lugar y modo que indiquen las compañías suministradoras, las concesionarias del servicio y los servicios técnicos municipales.
2.- 1.- La gestión de la transformación urbanística se realizará mediante la programación del suelo con PAIs, de una o varias unidades de ejecución, según prevé el Título II del Libro II y la Disposición Transitoria 17ª del TRLOTUP, y como se indica en el art 254.5 de las NNUU del PGMOU.
2.- Si bien el Plan Parcial prevé una única unidad de ejecución para el desarrollo de la totalidad del ámbito del sector UHI-2, los programas de actuación integrada, tal y como indica el art 254.5 de las NNUU del TRLOTUP y la D.Tª.17ª del TRLOTUP, podrán redelimitar varias unidades de ejecución, siempre que las mismas sean autónomas y estén equilibradas en cuanto al reparto de cargas y beneficios, procediéndose en tal caso, como se indica en el art 254.6 de las NNUU del PGMOU.
3.- Se prevé la posibilidad de subdividir en fases técnicamente autónomas las obras de urbanización necesarias dentro de cada una de las unidades de ejecución, para su recepción parcial, agilizando de esta forma la gestión y transformación del sector.

En Castelló de la Plana, a marzo de 2024.

El autor



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (N.º colegiado 17.892)