

**HOMOLOGACION PARCIAL MODIFICATIVA  
SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL, A DESARROLLAR POR HOMOLOGACION  
SECTORIAL A LA LOTUP, PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACION  
INTEGRADA**



**URBAN INCENTIVES, S.L.  
( GRUPO PORCELANOSA )**

junio 2022

José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV 02978

**HOMOLOGACION PARCIAL MODIFICATIVA  
SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL, A DESARROLLAR POR HOMOLOGACION  
SECTORIAL A LA LOTUP, PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACION  
INTEGRADA**

**INDICE**

**URBAN INCENTIVES, S.L.  
( GRUPO PORCELANOSA )**

junio 2022

José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV 02978

## **ÍNDICE**

**1.- INTRODUCCIÓN.**

**2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN.**

**3.- OBJETO Y ALCANCE.**

**4.- MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

**5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**6.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION**

**7.- PLANOS DE LA HOMOLOGACIÓN.**

**1. Situación.**

**2. Planeamiento vigente.**

**3. Edificaciones y servicios existentes.**

**4. Clasificación del suelo y red estructural de dotaciones públicas.**

**5. Infraestructura verde.**

## **1. INTRODUCCIÓN.**

### **1.1. DOCUMENTO DE ALCANCE**

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

*La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.a de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).*

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

#### **ACUERDA:**

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

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

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

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

## **1.2. PASOS A SEGUIR**

### **PROCEDIMIENTO ORDINARIO. SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS DEL ARTÍCULO 54 DE LA LOTUP.**

Una vez determinado en el DA la tramitación esta sometida al procedimiento ordinario de evaluación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la LOTUP, se deben redactar los siguientes documentos:

Documento de Homologación modificativa sectorial a la LOTUP.

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

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Estudio Acústico.

Estudio de Integración Paisajística.

Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

Estudio de Inundabilidad.

Estudio de Tráfico y Accesibilidad.

Informe de Impacto de Género.

Programa de Actuación Integrada.

Proyecto de Urbanización.

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

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

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

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.  
2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Órganos de la Generalitat.***

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

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

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

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

Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.  
Subdirección General de Cambio Climático y Calidad Ambiental, Residuos, Contaminación y Cambio Climático.

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

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

### ***Órganos del Estado.***

Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras  
Confederación Hidrográfica del Júcar. CHJ

### ***Entidades provinciales y de la Administración local.***

Diputación de Castellón. Área de Medio Ambiente



Ayuntamiento de Alquerías del Niño Perdido.

**Entidades suministradoras de servicios públicos afectadas.**

Red Eléctrica Española

Compañía suministradora de energía eléctrica (Iberdrola).

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

Concesionario público de recogida de residuos, FOBESA.

Compañías suministradoras de gas, telefonía y telecomunicaciones.

**Asociaciones**

Asociaciones de defensa del medio ambiente

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

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

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

En este período de 20 días, se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

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

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

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

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

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

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

### **1.3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.**

El planeamiento vigente en Vila-real consiste en un Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 23 de febrero de 1993.

Este documento fue sometido a Evaluación de Impacto Ambiental y emitida Declaración de Impacto Ambiental (DIA) el 05.05.1994 (expediente 091/94-AIA).

El presente documento homologa el sector UHI-8 a la LOTUP y establece las condiciones de desarrollo del sector objeto de planeamiento parcial.

La mercantil Urban Incentives, S.L., es propietaria de la casi totalidad de terrenos incluidos en el sector UHI-8 y tiene interés en desarrollar el mismo para la expansión prevista de su proceso industrial, a cuyo efecto tiene previsto presentar el oportuno Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada sobre el indicado sector.

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

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

La mercantil Urban Incentives, S.L., del GRUPO PORCELANOSA, ostenta la propiedad de casi el 100 % de los terrenos incluidos en la el sector UHI-8, cuya homologación se propone en el presente documento.

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

Los terrenos cuentan con la clasificación de suelo urbano, en parte, siendo el resto no urbanizable común.

El sector se localiza al sur del núcleo urbano de Vila-real. Sus lindes son los siguientes: norte, Ronda Suroeste, en fase proyectual; sur, Rúa Sec; este, carretera N-340; y oeste, camí Cabeçol.

Los parámetros del sector son los siguientes.

<b>1. Superficie del sector.....</b>	<b>232.721,12 m2s</b>
<b>2. Afección CN-340.....</b>	<b>3.251,18 m2s</b>
<b>3. Superficie computable del sector ( 1-2 ).....</b>	<b>229.469,94 m2s</b>
<b>4. Superficie edificable.....</b>	<b>164.201,38 m2s</b>
<b>5. Índice de edificabilidad neta.....</b>	<b>0,70 m2t/m2s</b>
<b>6. Edificabilidad total (4x5).....</b>	<b>114.940,97 m2t</b>
<b>7. Índice de edificabilidad bruta ( 6/3 ).....</b>	<b>0,5009 m2t/m2s</b>
<b>8. Suelo urbano incluido en el sector.....</b>	<b>44.558,03 m2s</b>
<b>9. Suelo reclasificado ( 1 - 8 ).....</b>	<b>188.163,09 m2s</b>
<b>10. Índice de edificabilidad neta suelo urbano según PGOU...0,85 m2t/m2s</b>	
<b>11. Edificabilidad patrimonializada del suelo urbano ( 8 x 10 )</b>	<b>37.874,33 m2t</b>
<b>12. Edificabilidad no patrimonializada, ( 6 - 11 ).....</b>	<b>77.066,64 m2t</b>

<b>13. Aprovechamiento subjetivo del sector, correspondiente al suelo reclasificado ( 0,9 x 12 ).....</b>	<b>69.359,98 m2t</b>
<b>14. Excedente de aprovechamiento ( 12 – 13 ).....</b>	<b>7.706,66 m2t</b>
<b>15. Zona Verde mínima ( 10% (3-8)).....</b>	<b>18.491,20 m2s</b>
<b>16. Zona Verde prevista en el plan parcial.....</b> <b>(incluye 16.505,42 m2 de SVJ jardines y 6.298,87 m2 de SVA áreas de juego.</b>	<b>22.804,29 m2s</b>
<b>17. Equipamiento Público mínimo ( 5% (3-8)).....</b>	<b>9.245,60 m2s</b>
<b>18. Equipamiento Público PQI1 previsto en el plan parcial....</b>	<b>10.406,09 m2s</b>
<b>29. Viario Público.....</b> <b>(incluye 23.526,33 m2 de SCV viales y 11.783,03 m2 de SAV aparcamientos).</b>	<b>35.309,36 m2s</b>

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

En consecuencia, dada la situación de de los terrenos y su actual clasificación, parte urbano y parte no urbanizable, se planteó inicialmente la formulación de un Plan de Reforma Interior (PRI), pero el informe de los Servicios Territoriales de Castellón, basado en la mayor proporción de suelo no urbanizable reclasificado que de suelo urbano estableció la redacción del Plan Parcial que el presente documento homologa a la LOTUP.

En efecto de la superficie total de 232.721,12 m2s, la superficie de suelo urbano es de 44.558,03 m2s, siendo los restantes 188.163,09 m2s, suelo no urbanizable reclasificado.

Respecto del Programa, corresponde su tramitación “*junto a*” los documentos de ordenación citados (Homologación y Plan de Parcial), de acuerdo con lo dispuesto en la LOTUP, sin perjuicio de la competencia para su aprobación definitiva, que corresponde al Ayuntamiento.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN.**

### **2.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL.**

#### *NECESIDAD DE LA PRESENTE HOMOLOGACION*

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) establece en su disposición transitoria cuarta, entre otras cosas, lo siguiente:

*Disposición transitoria cuarta.*

*Innecesidad de adaptación del planeamiento general.*

*3. Los municipios podrán tramitar cuantas modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico consideren oportunas para su adecuación a el presente texto refundido.*

*4. Los municipios podrán interesar de la consellería competente en urbanismo y ordenación del territorio que declare la homologación a el presente texto refundido de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento o del planeamiento vigente de alguno de sus sectores.*

*Dicha homologación se producirá por resolución de la citada conselleria, tras su tramitación por el procedimiento del capítulo II o del capítulo III, del título III, del libro I, de este texto refundido, en función de la incidencia ambiental de su contenido.*

*5. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes antes del 20 de agosto de 2014, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.*

De acuerdo con lo anterior y especialmente del apartado 5 de la citada Disposición Transitoria Cuarta, el presente documento se redacta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la LOTUP para dar cobertura al Plan Parcial del sector UHI-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real, Unidad de Ejecución única.

La homologación se circunscribe a formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de la ordenación estructural (a las que se refieren los artículos 2 y siguientes de la LOTUP), de las de ordenación pormenorizada, a las que se refieren los artículos 35 y siguientes de la misma Ley).

Teniendo en cuenta lo expuesto, dada la existencia en Vila-real de planeamiento anterior a la LOTUP, se prevé y se considera necesario el procedimiento de homologación, a fin de que la Generalitat reconozca y haga constar expresamente la distinción entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada y se pronuncie sobre las determinaciones del planeamiento (que resulte de los documentos de Homologación y Plan de Reforma Interior que se redacten) que serán en lo sucesivo de competencia municipal.

## **2.2. JUSTIFICACIÓN COYUNTURAL.**

Como ya se ha dicho el planeamiento vigente en Vila-real consiste en un Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 23 de febrero de 1993.

Este documento fue sometido a Evaluación de Impacto Ambiental y emitida Declaración de Impacto Ambiental (DIA) el 05.05.1994 (expediente 091/94-AIA).

Por tanto, el PGMOU, es anterior a la LOTUP, así como anterior a toda la legislación medioambiental, territorial y urbanística autonómica y, en especial, a la mayor convulsión legislativa urbanística acaecida en nuestro ordenamiento jurídico, tanto a nivel estatal como autonómico.

Con el presente documento de Homologación y el documento de Plan Parcial se pretende la adaptación del citado planeamiento, PGMOU, a la normativa medioambiental territorial y urbanística vigente en la actualidad, tanto estatal como autonómica, si bien con un alcance modificativo y de ordenación parcial, al no afectar a todo el término municipal, sino únicamente al ámbito del sector de suelo industrial UHI-8, por haberse considerado esta actuación de carácter estratégico por ser imprescindible para el desarrollo y mantenimiento de la competitividad de la empresa puntera en España del sector azulejero.

### **3. OBJETO Y ALCANCE.**

De acuerdo con su objeto material, la Homologación tiene la finalidad concreta de deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

Determinaciones con carácter de **ordenación estructural**, cuya aprobación y modificación dependerá en última instancia de la Administración de la Generalitat.

Determinaciones con carácter de **ordenación pormenorizada**, cuyo establecimiento corresponde en este caso a la misma Administración de la Generalitat, si bien su modificación dependerá en última instancia del Ayuntamiento.

Por su alcance territorial, la Homologación admite dos modalidades:

Puede producirse de una sola vez para todo el planeamiento vigente en el término municipal, en su conjunto: Es la homologación global del planeamiento general (Plan General o NNSS).

Puede efectuarse la homologación separada de un sector de planeamiento: Es la homologación sectorial o parcial.

#### **3.1. ALCANCE TERRITORIAL: HOMOLOGACIÓN PARCIAL.**

En el momento actual, dadas las circunstancias y los motivos que justifican la presente actuación, no resulta necesaria ni conveniente, en el caso de Vila-real, la homologación global del PGOU, por requerir anticipar soluciones medioambientales, territoriales y urbanísticas que deben ser tratadas en el contexto del Plan General y además excede con mucho del objeto de esta actuación.

El presente documento tiene por objeto la Homologación parcial del PGOU de Vila-real en cuanto al ámbito delimitado en el documento del Plan Parcial del sector UHI-8 que se acompaña, a fin de facilitar la efectividad de las competencias municipales en materia de planeamiento, normalizando así el orden competencial previsto en la Ley, y a fin de poder contar con la ordenación completa del ámbito y poder proceder a la inmediata programación y desarrollo del ámbito, que no puede ni tiene por qué esperar a la tramitación y aprobación del Plan General entero.

#### **3.2. ALCANCE MATERIAL: HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA.**

Tal como hemos visto al principio de este apartado, el alcance material de la Homologación puede limitarse a la distinción de los dos tipos de determinaciones de ordenación, estructural y pormenorizada, simplemente identificando las ya vigentes en el plan que se pretenda homologar (con las correcciones o complementos necesarios legalmente, en su caso), o bien puede tener un alcance modificativo de las previsiones de dicho plan.

En definitiva, en cuanto a su alcance material, la Homologación puede ser declarativa, complementaria o modificativa.

La presente Homologación es modificativa, ya que se propone la programación de un ámbito, parcialmente suelo urbano y parcialmente suelo no urbanizable que constituye una pieza de suelo descolgada del modelo territorial y rodeada de grandes infraestructuras viarias.

La nueva clasificación propuesta es acorde con la vocación industrial de este ámbito, rodeado de suelos industriales y grandes infraestructuras.

#### **4. MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

A través de la presente Homologación, se introduce como modificación del PGOU de Vila-real, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 23 de febrero de 1993, sometiendo el ámbito, parte urbano y parte no urbanizable común, a la redacción de un Plan Parcial para terminar la ordenación y a una sola actuación integrada, para su programación y ejecución, formalizando la ordenación, mejorando la ordenación pormenorizada existente y determinando los elementos de red primaria estructural exteriores a la unidad de ejecución.

#### **5.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

En este punto se van a desarrollar los apartados del artículo 21 de la LOTUP referidos a clasificación del suelo, delimitación del ámbito y red primaria de dotaciones públicas de carácter estructural, contenidos todos ellos que, a través del documento de Plan Parcial, se establecen como determinaciones de carácter estructural.

##### **5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La clasificación del suelo aparece regulada como determinación de carácter estructural en los artículos 21.1.f, 28 y 34.4.b.3 de la LOTUP.

El suelo de la unidad de ejecución única del sector UHI-8 de suelo industrial de Vila-real que se delimita con la presente actuación, está clasificado, según los planos adjuntos, con carácter estructural, como **Suelo Urbanizable** zonificado como **Zona de Nuevo Desarrollo Industrial (ZND-IN)**, según terminología contenida en los artículos 25.2.b), 27.a y b y Anexo IV de la LOTUP, por tratarse de una zona de suelo no urbanizable común y en parte de suelo urbano sin ordenación pormenorizada.

Como se justifica en el Plan Parcial, el ámbito afectado constituye un enclave que permitirá la culminación de la trama urbana existente, mediante una pequeña actuación urbanística que integrará este enclave, en parte urbano en la trama urbana consolidada.



## **5.2. CRITERIO GENERAL PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN EL ÁMBITO.**

Esta determinación se regula, con carácter estructural, en el artículo 21.1.j de la LOTUP.

El **área de reparto** se define como el conjunto de terrenos, continuos o discontinuos, respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo (artículo 72.4.a de la LOTUP).

El establecimiento de las áreas de reparto constituye una técnica para hacer efectivo el principio general de justa distribución de beneficios y cargas derivados del plan, estando directamente vinculado con la gestión y ejecución del mismo.

La única Unidad de Ejecución delimitada en el sector UHI-8, cuyo ámbito está formado por una parte de terrenos ya clasificados como urbanos, con urbanización no consolidada, y los colindantes no urbanizables que configuran este enclave de vocación industrial rodeado de infraestructuras, constituye su propia área de reparto.

Por lo que se refiere al **aprovechamiento tipo**, éste se define como la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto (artículo 72.4.c de la LOTUP).

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto por la superficie de ésta.

El aprovechamiento tipo calculado es de 0,5009 m<sup>2</sup>ti/m<sup>2</sup>s, calculado a continuación, como cociente entre la edificabilidad total y la superficie computable del sector.

<b>1. Superficie del sector.....</b>	<b>232.721,12 m<sup>2</sup>s</b>
<b>2. Afección CN-340.....</b>	<b>3.251,18 m<sup>2</sup>s</b>
<b>3. Superficie computable del sector ( 1-2 ).....</b>	<b>229.469,94 m<sup>2</sup>s</b>
<b>4. Superficie edificable.....</b>	<b>164.201,38 m<sup>2</sup>s</b>
<b>5. Índice de edificabilidad neta.....</b>	<b>0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>6. Edificabilidad total (4x5).....</b>	<b>114.940,97 m<sup>2</sup>t</b>
<b>7. Índice de edificabilidad bruta ( 6/3 ).....</b>	<b>0,5009 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

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

Se establece un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 0,70 m2t/m2s, no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten, como se establece en el Plan Parcial normativamente,

El excedente de aprovechamiento es el 10% de la edificabilidad no patrimonializada, es decir descontando de la superficie el suelo urbano.

### **5.3. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.**

#### *5.3.1. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales.*

Antes de proceder a la justificación de estándares debemos realizar las siguientes consideraciones.

La modificación de la LOTUP de 2019, posteriormente refundida con la de 2014 en 2021, cambió los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 36 en lo que afecta al presente sector de la siguiente forma.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

.....  
b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector.

La LOTUP de 2021 establece en su artículo 82 lo siguiente.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

En nuestro caso la mercantil promotora carece de ningún ánimo de lucro, la actuación es puramente de carácter industrial, para uso propio de la parcela resultante y presenta claras connotaciones de interés general por la creación de puestos de trabajo que acarrea por lo que no es de aplicación el precepto del artículo anterior para el incremento del porcentaje de excedente de aprovechamiento por encima del 10%.

### 5.3.2. Dotación de zonas verdes.

De conformidad con lo establecido en el punto 6 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP, en actuaciones de uso dominante industrial, debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector.

En el caso del Sector UHI-8 este estándar formal exige reservar para dicha finalidad una superficie de 18.491,20 m<sup>2</sup> equivalentes al 10 % de los 184.911,91 m<sup>2</sup> resultantes de restar a la superficie computable de 229.469,94 m<sup>2</sup> los 44.558,03 m<sup>2</sup> de suelo urbano incluido en el sector, superficie que adoptamos a efectos de cálculo de estándares dotacionales.

Se han previsto 22.804,29 m<sup>2</sup>, superficie que supera el mínimo exigido, calculado anteriormente de 18.491,20 m<sup>2</sup> en 4.313,09 m<sup>2</sup>.

Las zonas verdes previstas son las siguientes.

SVJ1: 16.504,42 m2.  
SVA1: 3.182,45 m2.  
SVA2: 3.116,42 m2.  
TOTAL 22.804,29 m2.

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

### 5.3.3. Dotación de aparcamientos.

De conformidad con lo establecido en el punto 6.2 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP, en actuaciones de uso dominante industrial, la reserva mínima general de plazas de aparcamiento públicas sería de *"una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial"*. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada sería de *"1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial"*. El mismo punto 6.2 añade que *"parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada"*.

En el caso del sector UHI-8 este estándar general supondría la reserva de 575 plazas de aparcamiento público para turismos (114.940,97 m2t / 200) y 77 plazas de aparcamiento público para vehículos pesados (114.940,97 m2t / 1.500).

Adicionalmente la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada sería de 1.149 (114.940,97 m2t / 100).

Las plazas previstas en espacio público son las siguientes.

Turismos: 588 plazas, superior al mínimo exigido de 575.

Pesados: 84 plazas, superior al mínimo exigido de 77.

Además, debe tenerse en cuenta que el cálculo se ha realizado sobre la masa total edificable de 114.940,97 m2t, sin minoración alguna por los 44.558,03 m2 de suelo urbano consolidado incluido en el sector.

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

### 5.3.4. Dotación de equipamiento público.

Como ya se ha dicho el artículo 36 de la LOTUP exige la cesión del 5% de la superficie del sector como equipamiento público.

Esta introducción innovadora de la LOTUP, en contra de la tradición legislativa española y autonómica para polígonos industriales, que no estaba en vigor cuando se presentó en 2017 el borrador de plan parcial, obliga a la previsión de 9.245,60 m2 de suelo destinado a equipamiento público.

*“b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector.”*

Debemos tener aquí en cuenta que se han previsto 10.406,09 m<sup>2</sup> para el canal de recogida de aguas pluviales PQI 1, de la red primaria de infraestructuras, dotación pública prevista por imperativo legal, por encima de las exigencias de previsiones dotacionales de la LOTUP, superficie que supera la de 9.245,06 m<sup>2</sup>, con destino a equipamiento público exigido por la modificación de 2018 de la LOTUP, con lo que queda demostrado el cumplimiento con creces de esta exigencia dotacional.

#### **5.4.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

Tendrán la consideración de ordenación estructural las normas urbanísticas del Plan Parcial, como documento con eficacia normativa, referidas a la clasificación del suelo, a la delimitación del área o áreas de reparto, a los criterios de determinación del aprovechamiento tipo y a la determinación de la red primaria, en los términos establecidos en la LOTUP.

Como ya se ha dicho el suelo objeto del presente documento de homologación se encuentra actualmente clasificado como no urbanizable con la calificación de suelo no urbanizable común NUA, y como suelo urbano, IND-2, en parte.

Las normas urbanísticas que se adjuntan en el Plan Parcial al que la presente homologación da cobertura son las siguientes.

### **CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD**

#### **Artículo 1. Informes sectoriales.**

Tienen carácter normativo, a los efectos de este Plan Parcial, los condicionantes establecidos en la Declaración Ambiental y en todos los Informes sectoriales relacionados en la Memoria Justificativa, emitidos por las distintas Administraciones, entidades y organismos, con motivo del trámite de consultas llevado a cabo en aplicación de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en lo que no esté regulado en la presente normativa.

#### **Artículo 2. Naturaleza ámbito y aplicación subsidiaria del Plan General.**

El ámbito regulado por las presentes normas es el sector industrial UHI-8, delimitado por la Homologación Sectorial a la LOTUP de dicho sector.

En todo lo no regulado en las presentes normas será de aplicación subsidiaria la normativa del Plan General vigente.

1. El instrumento de ordenación del que las presentes normas urbanísticas forman parte constituye el plan parcial del sector UHI-8 del suelo urbanizable homologado del plan General de Vila-real.
2. Se trata de un plan parcial de desarrollo del planeamiento general, de los previstos en los artículos 40 de la LOTUP.
3. Las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas y demás documentos del plan parcial, son de aplicación en el ámbito del citado sector, cuya delimitación se refleja en los correspondientes planos de ordenación.
4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan parcial e instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con arreglo al mismo.
5. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en el documento de homologación u otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del plan parcial reflejados en la memoria justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.
6. Las referencias hechas en las presentes normas urbanísticas a la LOTUP, se refieren al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
8. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

### **Artículo 3. Vigencia.**

1. El plan parcial será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.
2. La plena entrada en vigor se producirá a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria, con transcripción de las presentes normas urbanísticas.

### **Artículo 4. Modificación del plan parcial.**

1. Se entiende por modificación del plan parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún, cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.
2. La modificación del plan parcial se atenderá a lo dispuesto en la LOTUP
3. No constituirán modificación del plan parcial.

- a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas urbanísticas.
- b) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante estudio de detalle formulado en desarrollo del plan parcial.
- c) La sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por el plan parcial por otros igualmente dotacionales públicos, mediante el procedimiento establecido en la LOTUP.

#### **Artículo 5. Precisión de límites.**

La delimitación de unidades de ejecución, zonas o dotaciones podrá precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
- c) No disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones.
- e) No se producirán, en ningún caso, variaciones del aprovechamiento tipo fijado en el planeamiento general.

#### **Artículo 6. Precisión de parámetros.**

Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

#### **Artículo 7. Edificios y usos existentes, anteriores al plan parcial.**

Todas las edificaciones y usos preexistentes en el ámbito del sector UHI-8 se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la ordenación pormenorizada del ámbito y en las presentes normas, no quedando ningún uso en fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos, en su caso, con anterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación, en los términos previstos por la LOTUP.

## **Artículo 8. Publicidad.**

1. Los documentos de planeamiento vigentes son públicos y toda persona tiene derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
2. El Ayuntamiento informará por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La información urbanística facilitada tendrá naturaleza meramente informativa sin carácter vinculante.
3. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma.

El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera adquirido con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico - real.

5. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título.
  - a) Si se tratase de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación, de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.
  - b) Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.
  - c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

6. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la



terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

7. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará a lo previsto en la LOTUP.

## **CAPÍTULO 2 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

### **Artículo 9. Competencia.**

El desarrollo del plan parcial corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

### **Artículo 10. Normativa de aplicación.**

El desarrollo del plan parcial mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, así como el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

### **Artículo 11. Estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar la ordenación, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

2. Podrán redactarse estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación:

- a) Señalar alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en la ordenación.

- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas normas urbanísticas.

- c) Ajustar el emplazamiento y la superficie de las infraestructuras de servicio urbano, como centros de transformación, cuando así se requiera por exigencias del funcionamiento de dichas dotaciones o resulte conveniente por razones de parcelación.

- d) Redistribuir el volumen asignado a una manzana, o parte de ella, definiendo alineaciones.

e) Completar la red de comunicaciones definida con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle

f) Efectuar los ajustes que se requieran con ocasión de la formulación del proyecto de urbanización, cuando éstos no puedan resolverse mediante la precisión de límites prevista en estas normas urbanísticas.

3. Cuando los estudios de detalle tengan por objeto la apertura de viales interiores en las manzanas, el ancho mínimo de dichos viales será de ocho metros (8,00 m).

4. Los estudios de detalle están sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción se establecen en estas normas urbanísticas, sin perjuicio de la posible redistribución de dicho aprovechamiento.

b) Pueden crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en la ordenación o suponer alteraciones de importancia en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.

c) No pueden ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

## **Artículo 12. Parcelaciones.**

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en la LOTUP.

2. Son indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínima, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

### **Artículo 13. Proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas allí previstas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supusiera alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento o estudio de detalle, en su caso.
3. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
4. Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en estas normas, en la LOTUP y en la legislación de contratos del sector público.
5. El presente sector se urbanizará mediante un único proyecto de urbanización, independientemente de los ámbitos de reparcelación que se delimiten.
6. Las características de los componentes de la urbanización se ajustarán a lo establecido en el planeamiento general.

### **Artículo 14. Condiciones de urbanización.**

1. Condiciones de conexión e integración:

El proyecto de urbanización deberá incorporar las condiciones que se consideren necesarias para resolver la integración y conexión del sector, desde el punto de vista técnico.

Los viales presentarán una sección constructiva y unas calidades que deberán estar en concordancia con las que el Ayuntamiento determine.

Los viales tendrán el ancho mínimo establecido en la LOTUP para usos industriales.

El alumbrado público se atenderá a las normas o requisitos que establezca el Ayuntamiento, teniendo especial consideración en impedir la contaminación lumínica y por tanto el desarrollo sostenible.

La conexión de la red eléctrica se realizará de conformidad con el informe de la compañía suministradora.

La conexión a la red de agua potable se atenderá a las normas o requisitos que establezca el Ayuntamiento.

No se proyecta red de residuales por tratarse de una parcela única que resolverá de forma autónoma y privada la recogida de sus residuos.

La red de pluviales proyectada verterá al canal a construir, de acuerdo con el estudio de inundabilidad que se acompaña, para recoger las aguas pluviales provenientes de la cuenca.

#### 2. Control de calidad:

El urbanizador deberá emplear una parte del PEM de la obra de urbanización para el control de calidad de la obra civil urbanizadora, incluida prueba de cámara de video en las redes de aguas negras y pluviales, ensayos de todo tipo de la obra civil urbanizadora, ensayos de verificación y puesta en funcionamiento de las instalaciones de infraestructuras realizadas, etcétera.

#### 3. Residuos urbanos:

La recogida de residuos sólidos urbanos se realizará con contenedores del tipo que, en su caso, establezcan los servicios técnicos municipales, según las nuevas necesidades edificatorias y las ordenanzas municipales.

#### 4. Eliminación de barreras arquitectónicas:

La propuesta deberá potenciar los usos peatonales y públicos del ámbito, garantizando la ausencia de barreras arquitectónicas conforme a la legislación vigente.

#### 5. Telecomunicaciones:

Se incorporarán en el proyecto de urbanización las unidades de obra que permitan la implantación de las más modernas tecnologías del mercado en orden a los servicios de las comunicaciones electrónicas, es decir según la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

#### 6. Estudio de integración paisajística:

Se acompaña un Estudio de Integración Paisajística, con las prescripciones estipuladas en la LOTUP y resto de normativa aplicable y la adopción de medidas normativas incluidas en el presente plan parcial para minimizar la incidencia paisajística de la actuación.

## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1 PRINCIPIOS GENERALES

#### Artículo 15. Principios generales.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes.

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas, propios de la red complementaria o secundaria de dotaciones públicas, al servicio del sector.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria de dotaciones públicas que el planeamiento incluye en el ámbito del plan parcial.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes primarias exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas redes requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el planeamiento.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al excedente de aprovechamiento que resulte de la aplicación del aprovechamiento subjetivo a la superficie del ámbito configurado por el sector.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, se establezca en el planeamiento o los programas.
- h) Los propietarios de los terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
- i) El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

## **CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

### **Artículo 16. Facultades urbanísticas.**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, hasta tanto no sea aprobado y adjudicado el correspondiente programa de actuación integrada. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo establecido en la LOTUP.
2. La programación determina la urbanización del suelo urbanizable, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos en la LOTUP.
3. Hasta que no se apruebe el programa, el suelo urbanizable queda sujeto al régimen establecido en la LOTUP.
  - a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos que establezca el plan general.
  - b) Sólo podrán realizarse aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos.
  - c) Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el plan general establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
  - d) Excepcionalmente, se podrán autorizar, con carácter provisional, las obras de reparación o reforma, sin ampliación, previstas en esta clase de suelo. Las ampliaciones de industrias legalmente implantadas y en funcionamiento se podrán autorizar en los términos previstos en la disposición transitoria quinta de la Ley del Suelo No Urbanizable.
  - e) En las transmisiones de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de dicha ley o de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el planeamiento general municipal si exige una superficie mayor y, en su defecto y en cualquier supuesto, la que disponga la legislación agraria.

4. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

Para que los particulares puedan promover planes parciales, de conformidad con la LOTUP, es imprescindible que sean adjudicatarios o compitan por la adjudicación de un programa para el desarrollo de una actuación integrada, para desarrollar al menos una de las unidades de ejecución comprendidas en dicho plan parcial, o bien propugnen la gestión por propietarios como en el caso presente, siempre que el Ayuntamiento desista de la gestión directa.

Sólo la Administración puede promover y aprobar planes parciales de oficio con independencia y anterioridad respecto de los programas.

Los derechos de los propietarios, así como las prerrogativas del urbanizador en la ejecución de programas para el desarrollo de actuaciones integradas están regulados en la LOTUP.

#### **Artículo 17. Obligaciones de los propietarios.**

En relación con la urbanización y con el desarrollo y ejecución del Plan Parcial, las obligaciones de los propietarios afectados son las siguientes:

Cesión de suelos dotacionales, equidistribución y retribución al urbanizador por su tarea.

Cesión del excedente de aprovechamiento al Ayuntamiento, a compensar en metálico por la imposibilidad de materialización con parcela en el ámbito.

Proporcionar información sobre su propiedad y sobre los derechos y situaciones jurídicas o fácticas que conozcan y que puedan afectar al desarrollo del ámbito.

Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el PAI.

### **CAPÍTULO 3 PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 18. Plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.**

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar por un sistema de gestión indirecta se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en los plazos previstos en el correspondiente programa para el desarrollo de la actuación integrada.

## **Artículo 19. Plazo para el ejercicio del derecho a edificar.**

1. De acuerdo con el artículo 179 de la LOTUP el plazo máximo para edificar desde la finalización de las obras de urbanización es de 6 años, salvo que por modificación legal se establezca un plazo superior.

2. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima o finalización de las obras fijados en la misma.

3. Salvo lo dispuesto en los apartados siguientes y salvo que por modificación legal se establezcan plazos más amplios, dichos plazos no serán superiores a los que se relacionan a continuación.

a) Comienzo de las obras: seis meses desde la concesión de la licencia.

b) Interrupción de las obras: seis meses.

c) Finalización de las obras: dos años desde la concesión de la licencia.

4. Cuando las características de las obras así lo exijan, y el interesado lo solicite simultáneamente con la licencia, el Ayuntamiento, podrá establecer plazos superiores.

5. En todo caso, a solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

6. Todos los plazos fijados anteriormente se entienden sin perjuicio del obligado cumplimiento de los plazos de edificación fijados, en su caso, en los correspondientes programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

## **TÍTULO III NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1 NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 20. Parámetros urbanísticos. Definiciones.**

1. Para la definición de los parámetros urbanísticos de carácter genérico en todas las zonas comprendidas en el presente plan parcial son de aplicación las normas urbanísticas contenidas en el vigente plan general de Vila-real.

2. Las definiciones contenidas en el Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana Parámetros Urbanísticos (Definiciones), serán de aplicación sólo con carácter subsidiario de las anteriores. No obstante, en cualquier caso, prevalecerá sobre ambas



normas el contenido más específico del plan parcial, en el caso que hubiese discrepancia entre éste y aquéllas.

#### **Artículo 21. Normas específicas.**

Las normas específicas de la edificación establecidas para cada zona por el plan parcial están ajustadas a la terminología y conceptos contenidos en el plan general para zonas del mismo uso. En caso de contradicción prevalecerán las condiciones establecidas por el plan parcial, frente a las del plan general, que actuarán de forma subsidiaria.

### **CAPÍTULO 2 NORMAS DE USO**

#### **Artículo 22. Definición y clasificación de los usos.**

Para la determinación del contenido de los distintos usos establecidos en el presente plan parcial se estará a lo dispuesto en el Título Séptimo, Definición y clasificación de los usos, arts. 265 a 271, ambos inclusive, del plan general.

#### **Artículo 23. Usos específicos.**

1. Los usos específicos definidos para cada zona calificada por el plan parcial están ajustados a la terminología y conceptos del plan general.
1. No obstante, en caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones de uso más específicas que se establecen en el presente plan parcial.

### **CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES**

#### **Artículo 24. Tipos de dotaciones**

1. El plan parcial califica las siguientes dotaciones públicas propias de la red primaria.
  - a) Infraestructuras ( QI )
    - Canal ( PQI1 )
    - Centros de transformación ( PQI 2 )
2. El plan parcial califica las siguientes dotaciones públicas propias de la red secundaria.
  - a) Red viaria (SC).
    - Viario de tránsito (SCV).
    - Aparcamiento (SCA)

- b) Zonas verdes (SV).
- Zonas verdes (SVJ).
- Áreas de juego (SVA).

**Artículo 25. Condiciones específicas de la red primaria.**

Sobre la red viaria integrante de la red primaria no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función.

**Artículo 26. Condiciones específicas de la red secundaria.**

1. Sobre la red viaria integrante de la red secundaria (SCV y SCA) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, o bien el aparcamiento al aire libre en las zonas expresamente calificadas.

Las actuaciones se sujetarán a las siguientes condiciones.

- a) Los proyectos de obras o urbanización respetarán, en lo básico, la ordenación propuesta en este plan parcial, no pudiendo modificar su ancho, aunque si distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de las calzadas, aceras y espacios libres.
  - b) Podrá admitirse la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
2. Sobre la red secundaria de zonas verdes y espacios libres, como zonas verdes (SVJ), solo se permitirán las actuaciones derivadas de su función como arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como las instalaciones siguientes.
    - a) Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica.
    - b) Quioscos, templetos y similares, de una sola planta, con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20,00 m<sup>2</sup>s) a razón de uno por cada cinco mil metros cuadrados (5.000,00 m<sup>2</sup>s) o fracción superior a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m<sup>2</sup>s).
    - c) Infraestructuras enterradas de carácter público que no menoscaben la funcionalidad de estos espacios libres.

## **CAPÍTULO 4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS**

### **Artículo 27. Ámbito.**

La Zona Industrial está constituida por el área grafiada en el plano de calificación del suelo como IN1.

### **Artículo 28. Usos.**

Como se ha dicho para la determinación del contenido de los distintos usos establecidos en el presente plan parcial se estará a lo dispuesto en el Título Séptimo, Definición y clasificación de los usos, arts. 265 a 271, ambos inclusive, del plan general.

1. El uso global o dominante es el Industrial (in) y almacén (al) en sus categorías compatible con residencial (in.1 y al.1) y enclavado en zonas no residenciales (in.2 y al.2), tal como se define en el art. 268 de las normas urbanísticas del plan general.
2. Son usos compatibles los siguientes.
  - a) Terciario Comercial tamaño medio (co.2), en situaciones 2 y 7, planta baja o edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.3 de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso.
  - b) Terciario Comercial compatible con la vivienda (co.1), en situaciones 2 y 7, planta baja o edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.3 de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso.
  - c) Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), en situación 7, edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.4 de las normas urbanísticas del plan general.
  - d) Terciario Oficina, locales de Oficina (of.2), en situación 7, edificio con uso exclusivo o en edificio mixto en cualquier situación, tal como se define en el art. 267.5b) de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción de superficie.
  - d) Terciario Recreativo (rc), en situación 7, edificio con uso exclusivo, tal como se define en el art. 267.6 de las normas urbanísticas del plan general, sin restricción de aforo o anchura de la calle o espacio libre que le sirve de acceso.

- f) Aparcamiento ap, en situaciones 1, 2, 7, 8 y 9 en planta baja e inferiores a la baja, en edificio de uso exclusivo, bajo espacio libre privado de parcela o al aire libre sobre superficie de parcela, tal como se define en el art. 271 de las normas urbanísticas del plan general.
  - g) Usos Dotacionales (do) en situación 7, en edificio con uso exclusivo: de comunicaciones (do.1); espacios libres (do.2); los siguientes usos de equipamiento comunitario: educativo (do.3), deportivo (do.4), socio - cultural (do.5), sanitario (do.6), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: captación de agua (do.13), tendidos eléctricos (do.14), depuradoras (do.15), servicios centrales de telecomunicaciones (do.17), estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18), y almacenamiento y transporte de gas (do.19), y servicios municipales (do.20). El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el art. 270 de las normas urbanísticas del plan general y a lo dispuesto en el plan parcial.
2. Son usos prohibidos los no mencionados en el apartado anterior.

#### **Artículo 29. Condiciones de la parcela y de la edificación.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones.
- a) Superficie mínima: diez mil metros cuadrados (10.000,00 m<sup>2</sup>s).
  - b) Dimensión mínima de lindes frontales: veinticinco metros (25,00 m).
  - c) Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el art. 267 de las normas urbanísticas del plan general para las distintas categorías de usos terciarios declarados compatibles.
2. Parámetros de emplazamiento.
- a) Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del setenta por cien.
  - b) En la parte de la parcela no ocupada por las edificaciones, queda terminantemente prohibida la utilización de los espacios libres resultantes para el vertido o almacenamiento de residuos, con carácter permanente.
  - c) La distancia mínima entre la edificación principal y cada uno de sus lindes será, como mínimo, de tres metros (3,00 m).
  - d) Se autorizan, edificaciones auxiliares adosadas a fachada, tales como casetas de control y vigilancia, transformadores, centros de entrega de energía, estaciones de bombeo u otras similares.

### 3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.

- a) La altura máxima de cornisa de la edificación, será de cuarenta metros (40,00 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, pararrayos, carteles, atomizadores..., y todos aquellos necesarios para el proceso productivo de las industrias. El volumen de estos elementos no computará a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.
- b) El número máximo de plantas será de tres (planta baja y dos pisos).
- c) Se establece un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 0,7000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.
- d) Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las normas urbanísticas del plan general, sin que computen a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.
- f) La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en locales de aparcamiento donde se autorizará un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
- g) Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el las normas urbanísticas del plan general.
- h) Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en el caso de marquesinas y maquinaria adosada a fachada, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.

### 4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes normas urbanísticas a su ámbito, ordenen los volúmenes en el interior del mismo pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintas a las previstas en el presente artículo.

Asimismo, podrán redactarse estudios de detalle en los términos y con las finalidades previstas en las presentes normas urbanísticas.

### 5. Condiciones estéticas.

- a) Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

#### 7. Reserva de aparcamientos.

De conformidad con el apartado 6.2 del Anexo IV de la LOTUP la reserva mínima de aparcamiento en parcela privada para turismos será de 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a lo establecido en las normas urbanísticas del plan general.

#### 8. Vallado de las parcelas.

Las parcelas podrán dotarse de un sistema de vallado perimetral.

Dicho sistema deberá ser compatible con los parámetros generales de vallado establecidos para esta zona de ordenación por las vigentes normas urbanísticas.

En caso de vallado, no obligatorio, los cerramientos contarán con una altura máxima de 2,00 ml, de los cuales el primer metro podrá ser de obra y el segundo con tela metálica, elementos vegetales, o similar.

### **Artículo 30. Seguridad industrial.**

Serán de aplicación todas las normas vigentes en materia de seguridad industrial, en especial en caso de almacenamiento de combustible, para su compatibilización con los distintos usos en el sector.

### **Artículo 21. Normas de integración paisajística.**

#### *DE CARÁCTER GENERAL.*

Las zonas verdes se ubicarán atendiendo a criterios de integración paisajística y de conexión con el Infraestructura verde, amén de su uso como barrera visual y acústica de separación de los usos no industriales.

Se deberá tratar el perfil arquitectónico resultante del sector, especialmente la frontera con el suelo no urbanizable, actual camí Cabeçol.

Se procurará establecer, en esta frontera una transición, disminuyendo la volumetría y adecuando los colores, tipologías y texturas al paisaje inmediato con el que va a convivir.

## *DE LAS EDIFICACIONES*

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario y espacios públicos.

El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.

No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen, sin perjuicio de la posible implantación de elementos singulares de alto valor arquitectónico.

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un ejemplar ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

No podrán colocarse instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada.

Los espacios libres de las parcelas privadas se deberán dotar de arbolado que fragmente la construcción para minimizar el problema de escala entre las piezas urbanas y el patrón parcelario de la huerta.

## *DE LAS ZONAS DE BORDE*

El diseño del viario perimetral deberá incluir espacios para hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas, con la finalidad de conseguir una mayor integración del sector y una mejor transición entre las zonas urbanas y las no urbanas, y evitar la aparición de problemas de

borde, tanto en la colindancia con el camí Cabeçol, como en la colindancia con los terrenos de dominio público hidráulico colindantes con el cauce del riu Sec.

Los límites del sector tanto en la colindancia con el camí Cabeçol, como en la colindancia con los terrenos de dominio público hidráulico, junto al cauce del riu Sec, se tratarán con arbolado esbelto, para la transición con el suelo rural.

Este arbolado se implantará en una zona perimetral de un ancho mínimo de 2,00m. que permita la plantación de arbolado de porte alto combinado con plantaciones de menor porte que permita mitigar la afección de las volumetrías que se proyecten en el futuro.

### *DE LA ILUMINACION*

La iluminación del borde urbano deberá adecuarse a las siguientes características:

a. En viales de tráfico rodado:

Altura de los postes lumínicos no superior a los 8 metros.

Potencia no superior a 150 W.

Nivel de iluminación no superior a 20 lux.

b. En zonas de uso peatonal y jardines:

Altura de los postes lumínicos no superior a 4 metros.

Potencia no superior a 75 W.

Nivel de iluminación no superior a 15 lux.

c. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

d. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

e. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada hacia zonas concretas y así evitar la dispersión de luz hacia el cielo.

f. En las zonas colindantes a la carretera nacional CN340 queda prohibida la focalización directa de luces a dicha vía para impedir deslumbramientos de los conductores.

### *DE LAS ZONAS VERDES*

Se integran en la Infraestructura Verde las zonas verdes de nueva clasificación, el cauce del Riu Sec y los terrenos colindantes incluidos en el dominio público Hidráulico y el cauce de canal diseñado para recoger los caudales de los barrancos de Ratils y Esbarçers.



La vegetación utilizada será acorde con la existente en el entorno.

Los espacios residuales entre edificaciones se deberán ajardinar.

#### *DE LAS VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS*

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 3 metros de altura máxima.

b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.

c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.

d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

#### *DE LA PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA*

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras.

Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3'5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

#### *DEL MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS*

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

## 6. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Las fichas de planeamiento y gestión que adjunta el Plan Parcial al que la presente homologación da cobertura son las siguientes.

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

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

## **7. PLANOS DE LA HOMOLOGACIÓN.**

1. Situación.
2. Planeamiento vigente.
3. Edificaciones y servicios existentes.
4. Clasificación del suelo y red estructural de dotaciones públicas.
5. Infraestructura verde.

***Vila-real junio de 2022.  
Fdo. José H. Garrido Pérez  
Arquitecto  
Col. 2978 COACV***