

# **3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TERCIARIO “LOS TRES TÉRMINOS”**

## **I. MEMORIA DEL PLAN**

### **2ª VERSIÓN CON RESOLUCIÓN DE INFORMES Y ALEGACIONES**

**TÉRMINO MUNICIPAL DE XILXES (CASTELLÓN)**

**ENERO 2019**

**COLORKER S.A.**



**H01 High Office 1**  
Botánico Cavanilles, 14, pta 14  
46010 Valencia  
Tel.: 96 391 77 35  
e-mail: info@ho01.com

<b>PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
1. MEMORIA INFORMATIVA .....	4
1.1. Introducción .....	4
1.2. Resultado de la Información Pública y resolución de alegaciones .....	10
1.3. Condiciones Geográficas. ....	12
1.4. Condiciones institucionales .....	20
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....	22
2.1. Justificación de la propuesta .....	23
2.2. Cumplimiento de la normativa aplicable.....	24
3. TRAMITACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA .....	26
3.1. Tramitación Ambiental .....	26
3.2. Tramitación Paisajística .....	26
4. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES .....	27
5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	28
<b>PARTE CON EFICACIA NORMATIVA .....</b>	<b>29</b>
1. NORMAS URBANÍSTICAS. ....	30
1.1. Introducción .....	30
1.2. Ordenanzas Regulatoras de la 3ª Modificación propuesta.....	31
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN .....	37
3. FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	40
<b>ANEXO PARA EL CONSEJO JURÍDICO CONSULTIVO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....</b>	<b>42</b>
JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENTE ZONIFICACIÓN O USO DE LAS ZONAS VERDES O DE LOS ESPACIOS LIBRES PREVISTOS.....	42
<b>PLANOS .....</b>	<b>47</b>
1. PLANOS DE INFORMACION.....	47
2. PLANOS DE ORDENACION.....	47

## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. INTRODUCCIÓN

Este documento forma parte de la **2ª Versión de la Modificación Nº 3 del Plan Parcial “Los Tres Términos”** con los cambios motivados por las alegaciones e informes técnicos presentados durante el período de *información pública* anunciada en el **DOGV nº 8299 de 21/05/2018**, el *Requerimiento de subsanación* emitido por el Ayuntamiento en fecha 22/11/2018, y las consultas realizadas a la Unidad de Carreteras de Castellón, del Ministerio de Fomento.

Los cambios introducidos en esta versión se explican en el apartado “1.2. Resultado de la Información Pública y resolución de alegaciones”, al cual nos remitimos.

#### 1.1.1. Objeto y alcance de la Modificación propuesta

Este documento constituye la **3ª Modificación del Plan Parcial del Sector Terciario “Los Tres Términos”**, y tiene por OBJETO modificar la ordenación pormenorizada vigente, esto es la 2ª modificación puntual aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Xilxes en sesión celebrada el 25/02/2016.

La modificación que se propone permite resolver aspectos relacionados con:

1. Los **usos** permitidos y la definición de subzonas. Por un lado en el planeamiento vigente el uso *Oficinas* es compatible con el uso Hotelero-comercial, sin embargo la legislación urbanística vigente no precisa los límites para la implantación de los usos compatibles, es decir, si sólo se pueden implantar en coexistencia con el uso principal (interpretación habitual), o bien, si incluso pueden sustituirlo con los mismos parámetros definidos para esa parcela. Esta indeterminación justifica una revisión de las ordenanzas del plan parcial que no de lugar a dudas.
2. Las alineaciones, pues propone la reconfiguración de las superficies lucrativas vacantes y las reservas de suelo dotacional.
3. La recalificación de la reserva dotacional de equipamientos *Deportivo-recreativo* y de *Servicios*, que pasa a considerarse de *Uso Múltiple*, pues se considera oportuno plantear la posibilidad de que el Ayuntamiento decida en el futuro su uso y condiciones de común acuerdo con la Consellería correspondiente.
4. El acceso al sector desde la Carretera N-340.

Conforme al **artículo 44.5** de la **Ley 5/2014, de 25 de julio**, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (**LOTUP**), las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural aprobada por la Generalitat. **La modificación que se propone no afecta a determinaciones de carácter estructural**, como más adelante se explica.

Además, el **artículo 63** de la misma Ley establece que los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación, el cual está regulado en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. La elección del procedimiento dependerá según la modificación que se propone incida o no en la ordenación estructural y tenga, o pueda tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el Órgano Ambiental en la preceptiva consulta.

Por lo tanto, para dar inicio al procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica, y conforme al artículo 50 de la LOTUP, se redactó el correspondiente **Borrador** que, junto con la **Solicitud de inicio** y el **Documento Inicial Estratégico** fue presentado, en fecha 26/10/2017, por el órgano promotor ante el órgano sustantivo.

El 9/01/2018 la Alcaldía Presidencia resuelve emitir **Informe ambiental y territorial estratégico favorable** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación puntual Nº 3, que se publica en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana DOCV nº 8223 de 30/01/2018.

Posteriormente los documentos que integran la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector Terciario Finca de los Tres Términos se sometieron a **información pública** según publicación del **DOGV nº 8299 de 21/05/2018**. La resolución de alegaciones consta en el apartado 1.2. del presente al cual nos remitimos.

El CONTENIDO de los Planes Parciales está establecido en el **artículo 40** de la LOTUP, y se estructura del siguiente modo:

1. Introducción
2. Memoria informativa
3. Memoria justificativa.
4. Normas urbanísticas
5. Planos:
  - a. Planos de información
    - Situación y ámbito de la modificación.
    - Estado actual (foto aérea).
    - Topográfico.
    - Afecciones jurídicas y bienes de dominio público
    - Planeamiento vigente.
  - b. Planos de Ordenación
    - Planos de ordenación propuesto.
    - Plano de conjunto que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

#### 1.1.2. Ámbito de la modificación. Justificación de la reducción de superficie del Sector.

El ámbito de la modificación propuesta está localizado en el extremo norte del Término Municipal de Xilxes, en el límite con los términos municipales de Moncofar y Vall d'Uxó.

Abarca una superficie de **68.533,53 m<sup>2</sup>** como queda señalado en la siguiente Imagen, y se detalla en el **Plano de Información I.4 Topografía**. La superficie del ámbito ha sido modificada respecto al planeamiento precedente, el cual contemplaba una superficie de **69.880 m<sup>2</sup>**. Este cambio se justifica con el nuevo levantamiento topográfico realizado y luego de considerar la delimitación del dominio público de Carreteras conforme a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Como se observa en el plano I.4 antes mencionado, se adoptaron los siguientes criterios en la delimitación del sector:

- En el borde Noroeste que linda con la finca privada nº 2127 de Xilxes (parcela catastral 55 del polígono 1), y en el borde Suroeste lindante con las fincas privadas 1174 y 1175 de Xilxes (parcelas catastrales nº 57 y 58 del polígono 1 respectivamente): el límite del sector se ajustó

al vallado perimetral existente, considerando el muro incluido en el ámbito. En cuanto al camino que discurre paralelo al borde Suroeste, se trata de una servidumbre de 3,10 m. incluida en las fincas privadas que sirve para el paso de vehículos.

- En el borde Noreste, se tuvo en cuenta el límite del *Camí de la Sénia de la Ratlla* que queda incluido en el ámbito del sector, y para ello se ajustó el límite del sector a la línea de muro que delimita el vial existente (excluyendo dicho muro del sector), luego la línea de acera, y finalmente la línea del muro de contención del talud.
- En el borde que linda con la carretera N-340 se tuvieron en cuenta los criterios de delimitación contemplados en el artículo 29 de la Ley 37/2015, relativo a la Zona de dominio público, y que se transcriben en el apartado “1.3.3 Afecciones de esta memoria”. Es así que se trazó una línea paralela al borde de la cuneta más alejado de la carretera, y a una distancia de 3 metros de la misma.





Imagen 1. Ámbito de modificación de la ordenación pormenorizada

### 1.1.3. Antecedentes.

En las Normas Subsidiarias de Xilxes, aprobadas el 21/10/1993, se califica el sector como suelo apto para urbanizar de uso terciario y se prevé su desarrollo mediante un Plan Parcial.

Por Resolución de **28/10/1993** del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) de Castellón de 21/10/1993 relativo a la **aprobación definitiva del Plan Parcial Terciario “Los tres términos” de Xilxes** (DOGV Núm 2.157 de 02/12/1993).

Se trata de un sector que inicialmente se consideró óptimo para la instalación de un área de servicio exclusiva para camiones (*Truck Stop*), dada su ubicación limítrofe con los términos municipales de Moncofar y Vall d'Uxó, con fachada a la N-340. Esta situación motivó el interés de la mercantil Tres Términos Arregui S.A. en el desarrollo del sector y en la implantación en el mismo de un hotel y una estación de servicio.

El **18/12/1996** la CTU aprueba la **Modificación Puntual Nº1**, por la que se traslada el uso Hotelero/Comercial junto a la carretera N-340, motivada por el cambio parcial del acceso al sector desde la N-340. Además se permite la edificación de PB+4 alturas.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado el 13/02/1997, y la urbanización terminada y abierta al uso público en el año 1.998, a falta de pequeños remates.

El 25/02/2015 la Sociedad mercantil “Tres Términos Arregui, S.A.”, propietaria de los terrenos incluidos en el sector y de la actividad hotelera existente, solicitó al Ayto de Xilxes que iniciara el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la **Modificación Puntual Nº 2**. En 12/11/2015 presentó nueva propuesta y contenidos en la Modificación Puntual junto con el Estudio de Integración Paisajística (EIP).

Esta segunda modificación consistió en la reorganización de los usos pormenorizados del sector, agrupando el equipamiento deportivo y de servicios, incrementando el suelo dotacional deportivo en detrimento del viario, manteniendo el equilibrio de las dotaciones públicas y sin incrementar el aprovechamiento lucrativo. Además regula la ocupación de uno de los espacios libres públicos del sector y las instalaciones construidas sobre el mismo.

El 12/06/2015 la Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente emitió el **Informe Ambiental y Territorial favorable en el procedimiento simplificado**.

El **25/02/2016** el Pleno del Ayto acuerda la **aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 2** del PP Terciario “Los Tres Términos” y el Estudio de Integración Paisajística (BOPC nº 87 de 19/07/2017).

El 30/06/2016 el **Consell Jurídic Consultiu** de la CV emitió Dictamen favorable, luego de comprobar que se cumple el estándar dotacional mínimo que para las zonas verdes en sectores de uso dominante terciario prevé el art. 36.2 de la LOTUP (mínimo el 10 % de la superficie del sector).

De fecha 19/04/2017 consta la Escritura de **cesión de la condición de promotor y/o agente urbanizador** del desarrollo y gestión urbanística del Plan Parcial del Sector, otorgada por la Mercantil Tres Términos Arregui, S.A. a favor de la Mercantil Colorker, S.A. El pleno del Ayuntamiento de Xilxes aprueba en cesión de junio de 2017 la cesión antes mencionada, lo que aporta mayores garantías para finalizar la urbanización.



El 26/10/2017 la Mercantil Colorker, S.A. presenta ante el órgano sustantivo la Solicitud de **inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica**, adjuntando el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico.

En fecha 9/01/2018 la Alcaldía Presidencia resuelve emitir **Informe ambiental y territorial estratégico favorable** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación puntual Nº 3, que se publica en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana DOCV nº 8223 de 30/01/2018.

## 1.2. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES

En el DOGV nº 8299 de fecha 21/05/2018 se publica el anuncio de la Información pública de la Modificación puntual nº 3, el PAI, Estudio de integración paisajística y Proyecto de reurbanización.

Según consta en el certificado expedido por Secretaría de fecha 12/11/2018 se han presentado las siguientes ALEGACIONES Y OBSERVACIONES:

1. 11/05/2018 - Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, de la Consellería de Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Que comunica que no tiene ninguna observación a realizar.
2. 15/05/2018 - Iberdrola Distribución Eléctrica S.A. traslada condiciones técnico-económicas para dotar de suministro eléctrico a la citada actuación urbanística. Este informe **motiva la modificación de los parámetros de ordenación de la parcela dotacional de Uso múltiple (edificabilidad máxima y porcentaje de ocupación)**, que ha sido informada y estimada favorablemente por el Ayuntamiento en su Requerimiento de subsanación de 22/11/2018.
3. 03/07/2018 - ADIF informa que no le corresponde emitir informe sectorial.
4. 10/07/2018 - COLORKER S.A. adjunta *Ficha de Planeamiento y Gestión modificada*, en la que introduce la edificabilidad máxima permitida en la parcela Dotacional Múltiple y su porcentaje de ocupación, motivado por la necesidad de firmar los correspondientes acuerdos con la empresa suministradora Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. El Ayuntamiento estima favorablemente dicha modificación y requiere justificaciones que más abajo se desarrollan.
5. 20/07/2018 y 09/11/2018 - FACSA presenta observaciones relativas al Servicio de abastecimiento de Agua potable y Alcantarillado, e informa de anomalías detectadas en la red de saneamiento de aguas pluviales y residuales, que han sido consideradas en la modificación del Proyecto. El primer informe **motiva la modificación de la ordenación pormenorizada en el sentido de generar una reserva de suelo dotacional (SQI-3 reserva de infraestructuras Urbanas) en el que se implantará un Depósito de Agua potable.**

Respecto a la justificación requerida por el Ayuntamiento de los NUEVOS DATOS INTRODUCIDOS EN LA FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN:

- La disminución de la **Superficie del Sector** queda justificada en el apartado “1.1.2. *Ámbito de la modificación. Justificación de la reducción de superficie del Sector*”.
- El **Uso Hotelero** consta como permitido en el artículo 8 de las Ordenanzas reguladoras, y en la Ficha de zona de ordenación “TBE-1”. Se corrige la Ficha de gestión, incluyéndose dicho uso en el apartado de usos permitidos.
- Respecto a los **nuevos conceptos incluidos en los “Criterios de aprovechamiento tipo y área de reparto” de la Ficha de Planeamiento y Gestión**, en el Proyecto de Reparcelación consta la siguiente explicación:

La reparcelación afecta a todas las fincas situadas dentro de la Unidad Reparcelable, si bien, con ocasión del levantamiento topográfico realizado para la redacción del presente Proyecto de reparcelación, se ha procedido a ajustar el ámbito, de conformidad con lo establecido en el art. 81.3 de la LOTUP que dice:

*“El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. (...)”*

*Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.”*

En este caso el área reparcelable no coincide con la superficie de la Unidad de Ejecución, porque, por un lado, se excluyen **suelos afectos a su destino** (*Camí de la Sénia de la Ratlla*) y, por otro, existe **suelo pendiente de cesión al Ministerio de Fomento** que, conforme a la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, constituye Dominio Público de Carreteras.

De acuerdo a la consulta realizada a la Unidad de Carreteras de Castellón, del Ministerio de Fomento, para definir las expropiaciones realizadas para la ejecución de la carretera debe considerarse una franja de 10 metros a cada lado del eje central de la carretera. Del área reparcelable también se excluirá el área ya afecta a su destino por Carreteras (vial de servicio, cuneta) que coincide aproximadamente con su zona de servidumbre. Por lo tanto, la franja de suelo restante, hasta el límite del dominio público definido conforme a la normativa sectorial, constituye la superficie de suelo pendiente de cesión al Ministerio de Fomento.

El Requerimiento indica además que *“La Modificación propuesta supone una diferente zonificación o uso de las zonas verdes previstas, por lo que requerirá, en cumplimiento del art. 57.1.d) de la Ley 5/2014, una vez introducidos los cambios consecuencia de los informes y alegaciones anteriores y tramitados de acuerdo a lo establecido en el art. 57.1.c de la Ley 5/2014, dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.”* A tales efectos, el presente documento incluye un ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENTE ZONIFICACIÓN O USO DE LAS ZONAS VERDES O DE LOS ESPACIOS LIBRES PREVISTOS.

Finalmente, en junio de 2018 se redacta un ESTUDIO DE TRÁFICO de conformidad con el artículo 36.9 de la Ley de Carreteras, según el cual el cambio de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas. El Estudio **concluye que los niveles de servicio de la carretera y de los ramales del enlace no se ven afectados con la implantación propuesta.** Como complemento del antes mencionado, y luego de las correspondientes consultas a la Unidad de Carreteras del Estado en Castellón, se redacta un ESTUDIO DE TRAZADO para la remodelación de acceso a la vía de servicio del PK 950 de la Carretera N-340, sentido Valencia, en Xilxes (Castellón). **Este documento de planeamiento incorpora el nuevo trazado de acceso al sector definido en el Estudio de Trazado anexo al Estudio de Tráfico.**

Para solicitar el correspondiente informe del organismo sectorial competente en Carreteras **el PROYECTO DE REURBANIZACIÓN incorpora una SEPARATA RELATIVA A LA RED VIARIA.**

### 1.3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

#### 1.3.1. **Situación y Superficie**

El ámbito objeto de esta modificación se encuentra ubicado en el extremo norte del Término Municipal de Xilxes, en el límite con los términos municipales de Moncofar y Vall d'Uxó. Además es colindante con la carretera N-340. El sector tiene una superficie total de **68.533,53 m<sup>2</sup>s**, menor a la que recogía el planeamiento precedente (**69.880 m<sup>2</sup>s**) y ajustada conforme a la información topográfica actualizada y a los criterios de delimitación del dominio público de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, tal como se justifica en el apartado 1.1.2 de esta Memoria.

El ámbito del Sector se encuentra lindando al:

- NOR-ESTE con el *Camí de la Sénia de la Ratlla* y el enlace a la N-340
- NOR-OESTE con propiedad privada (parcela catastral 55 del polígono 1).
- SUR-OESTE con propiedades privadas (parcelas catastrales 57 y 58 del polígono 1), que incluyen una servidumbre de paso vehicular de 3,1 m de ancho y que discurre contiguo al límite del sector.
- SUR-ESTE con la carretera N-340, de propiedad estatal.

#### 1.3.2. **Características naturales del Territorio.**

##### Climatología.

La Comunidad Valenciana pertenece plenamente a la región de clima mediterráneo. Este tipo de clima se caracteriza por tener inviernos moderados y veranos algo calurosos, con un claro periodo seco durante la época estival

El municipio de Xilxes se enmarca dentro del **clima de la llanura litoral septentrional**. Este clima registra unas precipitaciones anuales de unos 450mm aumentando de Sur a Norte, con un máximo destacado en otoño, un débil máximo secundario en primavera y un período seco estival de unos 4 meses. La temperatura media de enero fluctúa alrededor de los 10°C, y en julio y agosto se aproxima a los 25°C. Un aspecto destacado es la elevada humedad relativa en el periodo estival y el muy frecuente régimen de brisas marinas, que suavizan las temperaturas y aumentan la humedad del aire.<sup>1</sup>

##### Topografía

La pendiente natural regularizada del terreno, de aproximadamente 5% que cae en sentido oeste/este hacia la N-340, se mantiene en los viales.

El área de actuación se caracteriza por una topografía llana que queda representada gráficamente en la siguiente Imagen.

---

<sup>1</sup> Pérez Cuevas, A. J.; Atlas Climático de la Comunidad Valenciana.



Imagen 2. Mapa Topográfico Base del Instituto Cartográfico de Valencia (Fuente: [www.terrasit.gva.es](http://www.terrasit.gva.es))

### Litología

De acuerdo con la cartografía temática del territorio de la Comunidad Valenciana, en el ámbito de actuación se constata que la litología está compuesta por suelos sedimentarios no consolidados, y en concreto cantos, gravas y arcillas (SI/2-5)

### Hidrogeología.

Según el sistema de clasificación hidrogeológico que se establece, el municipio de Xilxes pertenece al Sistema nº. 56 SIERRA DEL ESPADAN-PLANA DE CASTELLON-PLANA DE SAGUNTO, y en concreto al **subsistema de la Plana de Castellón**. A su vez, pertenece al sistema de explotación Mijares-Plana de Castellón.

La formación acuífera está constituida por un conjunto de sedimentos pliocuaternarios, compuestos por paquetes de gravas, arenas y conglomerados embutidos en una formación eminentemente arcillosa-limosa. Este conjunto descansa indistintamente, según las zonas, sobre materiales mesozóicos, los cuales constituyen un segundo acuífero, o sobre sedimentos terciarios de muy baja permeabilidad. En general los espesores más comunes están comprendidos entre 50 y 200 m.

El funcionamiento hidráulico de la unidad es asociable, al de un acuífero multicapa en el que la superficie piezométrica, en la mayor parte de la Plana, varía entre 10 m.s.n.m. y el nivel del mar.

Enero de 2019



Las aguas subterráneas presentan gran variedad de facies hidroquímicas, si bien predomina la facies sulfatada cálcica en la mayor parte de la Plana y la clorurada sódica en la franja litoral. La calidad del agua subterránea utilizada en abastecimiento urbano, es deficiente y en la mayoría de los casos se superan, en varios elementos, los límites de potabilidad fijados por la Reglamentación Técnico-Sanitaria.

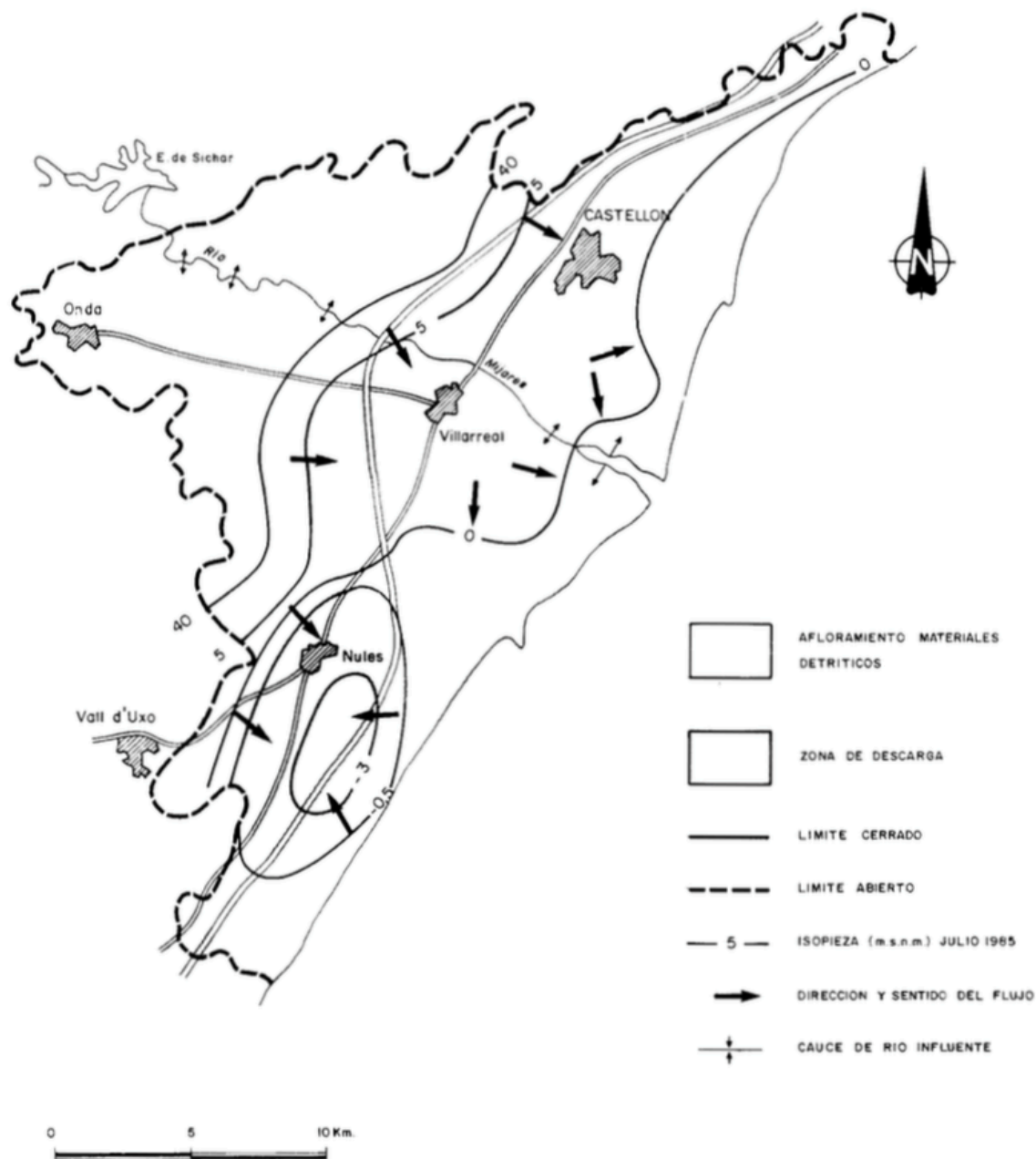


Imagen 3. Subsistema de la Plana de Castellón S.A.56 (Subsistema de la Plana de Castellón. S.A. 56 (Fuente: Las Aguas Subterráneas en la CV. Uso, calidad y perspectivas de utilización (1988) Instituto Geológico y Minero de España)

### 1.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

#### Estructura de la propiedad del Suelo:

Conforme queda grafiado en el Plano de Información I.3, el ámbito del Sector incluye unos bienes afectos a su destino, denominado *Camí de la Sénia de la Ratlla*, y una propiedad particular única con referencia catastral nº 1492201YK4019S0001WG, perteneciente a la promotora de la presente modificación.

En la propiedad particular se han ejecutado las obras de urbanización conforme al Plan Parcial aprobado, y está pendiente parte de la gestión urbanística, en concreto la cesión del suelo dotacional público.

Se adjunta **Hoja informativa del Catastro** de esta última.

#### Usos existentes:

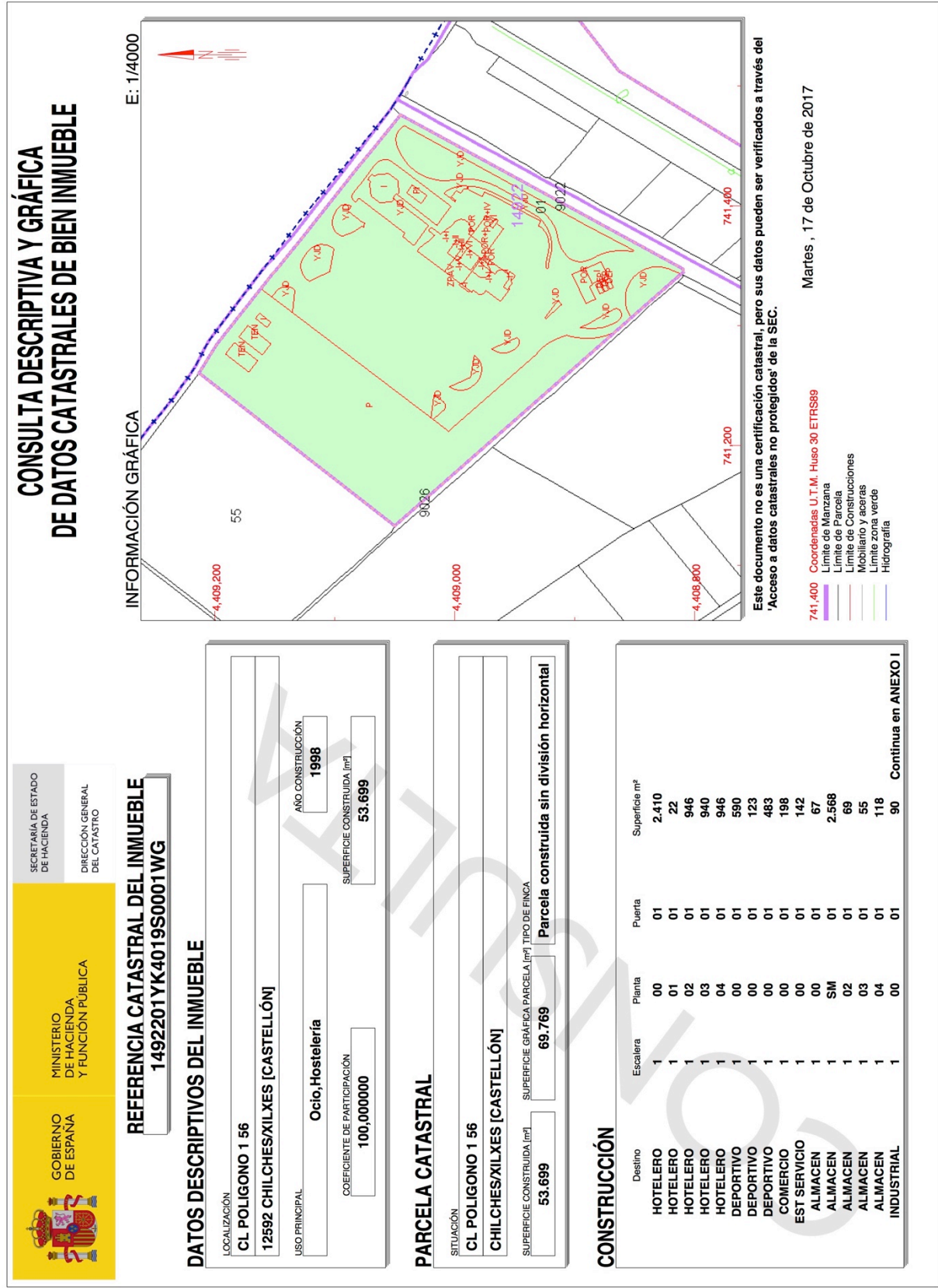
El uso global del sector es el Terciario. El planeamiento vigente autoriza los siguientes usos:

- Hotelero-comercial (que según sea el índice de edificabilidad neta se diferencia en zona IA y IB)
- Almacén-talleres.
- Estación de Servicios.
- Espacios libres privados.

#### Edificaciones existentes:

En el ámbito se han construido las siguientes edificaciones:

- **Hotel**, construido en 1998, con zona de recreo (piscina, juegos infantiles, salón), que actualmente ha cesado su actividad. El hotel tiene una superficie construida de **9.739 m<sup>2</sup>**, de los cuales **2.629m<sup>2</sup>** corresponden a superficie de sótano. Tiene una edificación anexa de 514 m<sup>2</sup> que era destinada a zona de exposición dispuesta sobre un depósito de agua, además una piscina y cuarto de CTs.
- **Estación de Servicio**, en funcionamiento. Edificio que consta de planta baja de 111,46 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a tienda, oficina, aseos, almacén y cuarto de instalaciones y servicios. Marquesina apoyada sobre pilares que ocupa una superficie de 407 m<sup>2</sup>, la instalación mecánica de carburantes y combustibles (5 tanques de 30.000 lts y aparatos surtidores) y poste de suministro de aire-agua para vehículos.
- **Canchas deportivas** (baloncesto, dos de tenis, y una pista de karting) en estado de abandono, que ocupan una superficie aproximada de 2.254 m<sup>2</sup>.





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## ANEXO I RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1492201YK4019S0001WG**

HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
OCIO HOSTEL.	1	01	01	1.092
ALMACEN	1	05	01	194
OBR URB INT	1	00	01	33.070
JARD. 100%	1	00	01	9.576

Martes , 17 de Octubre de 2017

Infraestructuras y redes generales de servicios existentes:

Vienen reflejados en el Plano de información I.5.

- RED VIARIA

Al Sureste del ámbito del sector discurre la **Carretera N-340**, cuya competencia corresponde al Ministerio de Fomento.

Desde la carretera se plantean los accesos al Sector: que en dirección Valencia-Castellón se realiza a través de un enlace, y en dirección Castellón-Valencia se efectúa directamente mediante un carril de desaceleración.

En el interior del sector queda incluido parte de un camino existente denominado **Camí de la Sénia de la Ratlla**, que conecta con la zona rural circundante. Se estima una superficie de 2.248,64 m<sup>2</sup>.

- RED DE SANEAMIENTO

El sistema de desagüe es separativo.

Las líneas de desagüe de aguas fecales de las edificaciones se adaptan a las pendientes del terreno de los viales y su destino final es el Alcantarillado Municipal (Depuradora), que discurre a lo largo del límite suroeste. Los pozos de registro se disponen cada 50 m y en cambios de dirección. En la cabecera de colectores se dispone una cámara de descarga, con la posibilidad de introducir en ella agua a presión para la limpieza y mantenimiento. El pozo de registro final se localiza en el extremo sur del sector.

Por otro lado, se ejecutó una **red de aguas pluviales** en la mitad sureste del sector, que desemboca en el extremo sur del ámbito, en dirección al Barranco del Palmeral.

La pendiente natural del terreno, mantenida en el diseño de viales, obliga a una recogida de las aguas en la parte baja en paralelo a la cuneta, diseñándose el colector para los excesos de escorrentía por los cambios en la superficie deslizante de los terrenos. Para evitar que las aguas hagan grandes recorridos y se produzcan concentraciones y flujos, se habilitan unos ramales perpendiculares que acaban en sumideros situados en las plataformas de los viales y aparcamientos, achicando así las aguas en su origen. Dado que las aguas depuradas se vierten al colector de pluviales en su tramo final, se hace necesario prever un aliviadero en el punto final del camino Palmeral, con vertido a acequia de los caudales continuos, con el fin de eludir que el camino esté permanentemente en agua.

- RED DE AGUA POTABLE

La red general municipal de agua potable discurre a lo largo del perímetro suroeste y noroeste del sector, en cuyo extremo sur se dispuso el punto de abastecimiento.

Un segundo punto de abastecimiento se localiza en el límite norte.

Dada la mala calidad de las aguas se ejecutaron por dos redes independientes: una para riego, incendio, lavados y usos comerciales y de almacenes, y otra exclusivamente para el agua potable de consumo humano, que parte de una depuradora de ósmosis situada al norte del hotel, y desde ahí se distribuye a las distintas zonas de consumo.



- RED DE RIEGO

Desde el depósito enterrado en la parcela privada se impulsa a la red principal el agua a través de una tubería de presión, pasando a un anillo de distribución en 100 mm de diámetro. La red de riego se conecta a ésta. Mediante arquetas que contienen electroválvulas se realiza control del riego por goteo mediante conductos en superficie de PEBD 16mm en todas las isletas ajardinadas y la zona ajardinada colindante con la carretera N-340.

- RED DE ELECTRICIDAD

Desde la torre metálica situada en el límite norte del sector, se efectúa el entronque aéreo-subterráneo de la línea eléctrica de Media Tensión de 20 Kv.

Dos centros de transformación (CT) se ubican contiguos al Hotel. Son del tipo caseta con entrada subterránea, y albergan transformadores de 400 kVA y 630 kVA, respectivamente. El de mayor potencia alimenta al Hotel, mientras que el otro corresponde a las otras zonas incluidas en el ámbito del sector.

La distribución en baja tensión para alimentación de los Cuadros Generales de mando y protección (CGP) de cada una de las zonas en que se divide el ámbito, se ha resuelto a base de líneas enterradas directamente en zanjas.

También existe un Grupo Electrógeno que asiste a las instalaciones del Hotel.

- RED DE ALUMBRADO

En la instalación de alumbrado público que se ejecutó, se distinguen las siguientes zonas:

- a) Zona deportiva: 4 torres de alumbrado con 6 proyectores cada una.
- b) Zona de aparcamiento de camiones: puntos de luz de 4 proyectores sobre columna octogonal azul de 12m de altura.
- c) Viales que rodean el hotel y la estación de servicio: puntos de luz de una lámpara sobre columna tronco-cónica azul de 9 m de altura.

- ACEQUIAS

La actuación urbanística no afecta a ninguna red de acequias. Realizadas las consultas pertinentes con la Cooperativa de Riegos La Punta, se confirma que el tramo de acequia existente junto al *Camí de la Sénia de la Ratlla* no se utiliza, y por tanto está anulada.

#### 1.4. CONDICIONES INSTITUCIONALES

##### 1.4.1. Planeamiento vigente

En la actualidad es vigente para este ámbito el siguiente planeamiento:

- Normas Subsidiarias del Término Municipal de Xilxes, aprobadas el 21/10/1993.
- Ordenanzas de la Modificación puntual Nº 1 del Plan Parcial (BOP de Castellón nº 87, de 19/07/2016): 13 artículos que determinan la configuración de zonas y los parámetros urbanísticos relativos a la parcela, a la intensidad de la edificación, y de volumen y forma de los edificios.
- Modificación puntual Nº 2 del Plan Parcial (BOPC nº 87 de 19/07/2017): sólo modifica la ubicación de los usos pormenorizados, manteniendo superficies, edificabilidades y demás parámetros edificatorios definidos en el planeamiento precedente.

- Normas Urbanísticas de la modificación del Plan Parcial:  
“ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PROPUESTA.  
Como ya se ha indicado, la modificación que se propone consiste en la reorganización y/o reubicación de parte de los usos pormenorizados del sector manteniendo el equilibrio de las dotaciones públicas y sin incrementar el aprovechamiento lucrativo.  
De acuerdo con la modificación propuesta, las superficies del sector serán las siguientes:

ZONIFICACIÓN	Ordenación vigente Superficie de parcela	Ordenación propuesta Superficie de Parcela
HOTELERO-COMERCIAL. IA	8.994 m2	6.100+2.894=8.994 m2
HOTELERO-COMERCIAL. IB	4.350 m2	4.350 m2
ALMACENTALLERES	2.800 m2	2.800 m2
ESTACION SERVICIO	5.400 m2	5.400 m2
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	2.700 m2	2.700 m2
TOTAL	24.244 m2	24.244 m2
SUELO DOTACIONAL		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.795 m2	7.800 m2
SERVICIOS	1.315 m2	1.315 m2
ZONAS VERDES PUBLICAS	7.350 m2	7.350 m2
VIARIO	34.176 m2	29.171 m2
TOTAL	45.636 m2	45.636 m2

Como puede apreciarse, no existe ninguna merma de las dotaciones públicas y tampoco incremento del aprovechamiento lucrativo.”

##### 1.4.2. Obras programadas y políticas de inversiones públicas.

Se han realizado consultas previas con el Ayuntamiento para comprobar la viabilidad de implantar Oficinas y Servicios administrativos-comerciales en el ámbito del Sector. Habiéndose obtenido informe urbanístico municipal de fecha 06/02/2017 que concluye que los usos previstos (Oficina, Servicios administrativos, Comercial) son compatibles con la zona calificada como Hotelero/Comercial, y advierte que el plan parcial aprobado el 13/07/2016 tiene pendiente parte de su gestión urbanística correspondiente a la cesión del suelo dotacional.

##### 1.4.3. Afecciones impuestas por la legislación actual.

Con carácter general la actuación queda afectada por la legislación vigente en materia urbanística (LOTUP), así como por el resto de leyes en materia urbanística de la Comunidad Valenciana y vigentes del Estado. También las Ordenanzas del Ayuntamiento de Xilxes.

En concreto cabe mencionar las afecciones de la Carretera N-340, grafiadas en el plano de ordenación, reguladas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Dicha ley define las siguientes zonas de protección de la carretera (artículo 28 y siguientes):

- **Zona de dominio público:** los terrenos ocupados por la propia carretera del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de **3 m** en carreteras convencionales y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Enero de 2019

La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmante o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural. En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

- **Zona de servidumbre:** delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación, a una distancia de **8 m** en carreteras convencionales, medidos horizontalmente desde la citada arista.
- **Zona de afección:** delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la aristas exterior de la explanación, a una distancia de **50m** en carreteras convencionales, medida horizontalmente desde la citada arista.
- **Zona de limitación a la edificabilidad:** se sitúa a **25 m** en carreteras convencionales, medida horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Además, cabe considerar que las vías de servicio, sólo serán consideradas a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección (art. 28.4 de la Ley de carreteras).

Por otro lado, se ha tenido en cuenta y consultado la Orden de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre diversas cartografías temáticas, publicada en el DOGV de 17 de marzo de 1.999 no encontrándose ningún impedimento, en cuanto a las mismas, para modificar el planeamiento vigente.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Reajuste de la configuración de parcelas lucrativas así como la reordenación de la disposición viaria interna del sector.

Modif. Puntual Nº 2 VIGENTE				Modif. Puntual Nº 3 PROPUESTA			
USO	SUPERFIC. m <sup>2</sup> s	IEN m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	TECHO m <sup>2</sup> t	USO	SUPERFIC. m <sup>2</sup> s	IEN m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	TECHO m <sup>2</sup> t
Hotelero/ Comercial IA	6.100 <u>2.894</u> 8.994	0,35	3.148	Oficinas- Servicios Administrativo s-Comercio	21.973,15	0,67	14.647,90
Hotelero/ Comercial IB	4.350	2,00	8.700				
Almacén/ Talleres	2.800	1,00	2.800				
EL privados	2.700	---	---				
Estación Servicio	5.400	0,10	540	Estación Servicio	962,07	0,56	540,00
<b>TOTAL S. Privado</b>	<b>24.244</b>		<b>15.188</b>		<b>22.935,22</b>		<b>15.187,90</b>
Deportivo	7.800	---	---	Uso Múltiple	13.509,48	---	---
Servicios	1.315	---	---	Inf. Servicios Urbanos	40,13	---	---
					23,32	---	---
					478,57	---	---
					542,02	---	---
Zonas Verdes	3.200	---	---	Zona Verde	7.399,58	---	---
	3.400						
	750						
Viario	29.171	---	---	Espacio libre de reserva viaria	4.800,49	---	---
				Viario de tránsito y aparcamiento	<u>19.346,74</u>	---	---
				Viario total	24.147,23		
<b>TOTAL S. Público</b>	<b>45.636</b>				<b>45.598,31</b>		
<b>TOTAL Sector</b>	<b>69.880</b>				<b>68.533,53 *</b>		
<b>Estándar dotacional global</b>							
<b>3,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t</b>				<b>3,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t</b>			

\* Ver justificación de la disminución de superficie del sector en el apartado 1.1.2



## 2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

### 2.2.1. Relación de la modificación propuesta con el modelo territorial

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial del Término Municipal de Xilxes, en cuanto supone una modificación de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de un sector de suelo urbanizable, y no representa ninguna alteración de parámetros que requieran su evaluación dentro de un contexto territorial.

Se mantiene el uso dominante terciario del planeamiento vigente, por lo que no se prevé una alteración de la demanda de infraestructuras y servicios.

### 2.2.2. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales

El cálculo de los estándares de dotaciones públicas está regulado en el Anexo IV, “Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas”, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana (LOTUP). En este caso, son de aplicación los apartados 6 y 8 del Punto III, “Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas”. A continuación se procede a justificar el cumplimiento de éstos.

#### A. Justificación del apartado 5 del punto III del Anexo IV: reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

Se modifica la superficie de zonas verdes públicas respecto al planeamiento vigente, ya que la superficie inicial de 7.350 m<sup>2</sup>s se amplía hasta 7.399,58 m<sup>2</sup>s.

La otra dotación prescrita para el suelo terciario son las plazas de aparcamiento públicas, que deben cuantificarse como “una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de edificabilidad terciaria”. La reserva para aparcamiento público en el sector asciende a **204 plazas**, superior al mínimo requerido por normativa (15.188 m<sup>2</sup>t/100 pz/m<sup>2</sup>t = 152 plazas).

En el cuadro siguiente se indica el número de plazas de aparcamiento públicas que establece el planeamiento parcial vigente y el que prescribe la LOTUP para la edificabilidad que resulta de esta modificación:

APARCAMIENTO		Modif. Puntual Nº 2 VIGENTE	Modif. Puntual Nº 3	
			MÍNIMO (LOTUP)	PROPUESTA
PÚBLICO	Turismos	39	152	165
	Camiones	121	---	31
PRIVADO EN ESPACIO PÚBLIC.	Estación de servicio	---	6 (mínimo PGOU)	8

#### B. Justificación del apartado 8 del punto III del Anexo IV: modificaciones de los planes.

Este apartado prescribe: “Como regla general, la ordenación pormenorizada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación”.

El planeamiento precedente tiene un estándar dotacional global (EDG) de 3,00 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>t.

Tras esta modificación, y teniendo en cuenta los ajustes de superficies producidos por adecuación del planeamiento a la normativa vigente de Carreteras y a la realidad de la urbanización ejecutada conforme a la 1ª modificación del Plan Parcial, el estándar dotacional global en el ámbito del plan parcial se mantiene en 3,00m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t. Estas superficies se detallan a continuación, verificándose el cumplimiento de la LOTUP:

	Equipamientos	Zonas Verdes	Red viaria	TOTAL	Techo	Estándar dotacional global
Plan vigente	9.115	7.350	29.171	<b>45.636</b>	15.187,90	<b>3,00</b>
Modificación propuesta	14.051,50	7.399,58	24.147,23	<b>45.598,31</b>		

### 3. TRAMITACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

#### 3.1. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Resulta de aplicación la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) al indicar, con respecto a la modificación de los Planes Parciales (art. 63.2) lo siguiente:

*a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitará conforme a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.*

*b) Si no precisa evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitará, según dictamina el art. 57.1, relativo a la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

Dicho artículo obliga a realizar las actuaciones (art. 50) consistente en el inicio del procedimiento a través de la Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Por tal motivo, al considerarse que los efectos ambientales previsibles como consecuencia de la modificación propuesta son escasos o nulos, se presentó en fecha 26/10/2017, la Solicitud de tramitación simplificada de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, borrador de Plan Parcial modificativo, y Documento Inicial Estratégico.

El 9/01/2018 la Alcaldía Presidencia resolvió emitir **Informe ambiental y territorial estratégico favorable** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación puntual Nº 3, que se publicó en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana DOCV nº 8223 de 30/01/2018.

#### 3.2. TRAMITACIÓN PAISAJÍSTICA

Con respecto al Paisaje, la LOTUP establece en su art. 39.3 que un plan de ordenación pormenorizada, debe acompañarse de “*el Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, Estudio de Paisaje conforme a lo establecido en los anexos I y II*” de la Ley.

Los Estudios de Paisaje son aquellos instrumentos de paisaje (art. 6.4 LOTUP) que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme a su anexo I.

Los Estudios de Integración Paisajística valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme a su anexo II.

Nos encontramos ante una modificación que, por su escasa incidencia ambiental, no fue sometida al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. Del mismo modo no se prevén efectos significativos sobre el paisaje, razón por la cual se acompaña el planeamiento del correspondiente **Estudio de Integración Paisajística**.

#### 4. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

De acuerdo con el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que refiere, entre otros aspectos, a la documentación de los planes parciales, este documento debe incorporar un inventario de las edificaciones existentes.

A este respecto, en el ámbito del Sector, tal como se puede apreciar en el plano I.3 Estado actual (foto aérea), se han construido las siguientes edificaciones:

Uso principal	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t
HOTEL	4.353	7.110 (*)
ESTACIÓN DE SERVICIO	5.400	111
PISTAS DEPORTIVAS	2.245	---
CASSETAS DE INSTALACIONES	191	---

\* Superficie sobre rasante. Además 2.629 m<sup>2</sup> corresponden a **superficie de sótano que no computarán a efectos de edificabilidad**, conforme al artículo 4º del plan parcial vigente que se mantiene en las ordenanzas de la modificación propuesta. Superficie conforme al nuevo levantamiento del estado actual del hotel.

Hay que indicar que esta modificación del Plan Parcial no afecta a las edificaciones principales existentes (hotel y estación de servicio) ya que, como se ha expuesto, el objeto principal de este documento es la relocalización de las superficies lucrativas pendientes de edificar y la transformación de usos en las zonas Hotelero-Comercial y Almacenes-Talleres.

Las casetas de instalaciones serán relocalizadas conforme al Proyecto de reurbanización del sector, y las pistas deportivas, dado su mal estado de conservación, serán desmanteladas.

## 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 40 antes referido, exige la incorporación a los planes parciales de “un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.” Lo anterior en concordancia con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del *Suelo* y Rehabilitación Urbana (TRLRU).

En primer lugar, se trata de analizar la **Viabilidad económica** que permita garantizar la ejecución de la modificación propuesta. Permitirá comprobar si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen debidamente el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación.

La Modificación del plan que se propone se tramitará y aprobará junto el correspondiente Programa de Actuación Integrada, y conforme establece el artículo 111 de la LOTUP, la Proposición jurídico-económica contendrá, entre otros, una Memoria de Viabilidad Económica.

En cuanto a la **Sostenibilidad Económica**, la legislación estatal y autonómica establece que, se debe ponderar el **impacto de la actuación en las Haciendas Públicas** afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Lo cual implica la elaboración de un **Informe de Sostenibilidad Económica**.

La modificación planteada no afecta negativamente a las Haciendas Públicas, ya que **no se requieren mayores recursos que los ya previstos anteriormente, al no incrementarse las infraestructuras existentes ni los servicios públicos**.

En lo que refiere a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, hay que indicar que **esta modificación no incorpora nuevos usos al ámbito que sean diferentes a los ya implantados y/o previstos**. No se incrementa la edificabilidad destinada a uso terciario inicialmente prevista.



## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

## 1. NORMAS URBANÍSTICAS.

### 1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial inicial incluye unas Ordenanzas Particulares constituida por 12 artículos. La Modificación Puntual Nº 1 modificó los artículos 8 a 11 relativos a las zonas de ordenación, e introdujo el artículo 13 que se refiere a los Estudios de Detalle.

La modificación Puntual Nº 2 no modificó ordenanzas.

La modificación Nº 3 que se propone, mantiene los artículos 1 a 6, y el artículo 13 (que pasa a ser artículo 11), siendo los demás de nueva redacción (ver apartado 6.2).

Esta modificación modifica la denominación de las zonas de ordenación, y se adecúa a los criterios establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana y las vigentes Normas Subsidiarias de Xilxes.

El esquema de equivalencia es el siguiente, indicándose en **negrita** los artículos de nueva redacción:

	PLAN PARCIAL VIGENTE	PLAN PARCIAL 3ª MODIF. PROPUESTA
Artículo 1	Tratamiento del Suelo	Tratamiento del Suelo
Artículo 2	Policía	Policía
Artículo 3	Desperfectos en bienes y servicios comunes.	Desperfectos en bienes y servicios comunes.
Artículo 4	Cálculo de volúmenes	Cálculo de <b>edificabilidad</b>
Artículo 5	Instalaciones deportivas	Instalaciones deportivas
Artículo 6	Medianeras	Medianeras
<b>Artículo 7</b>	División de zonas	<b>Calificación del suelo</b>
<b>Artículo 8</b>	Zona I – Hotelero/Comercial	<b>Terciario Bloque Exento (TBE-1)</b>
<b>Artículo 9</b>	Zona II – Almacenes y Talleres	<b>Terciario Bloque Exento (TBE -1)</b>
<b>Artículo 10</b>	Zona III – Estaciones de Servicios	<b>Suelo Dotacional Público.</b>
<b>Artículo 11</b>	Zona IV – Equipamiento deportivo	Estudios de detalle
Artículo 12	Zona V – Espacios libres	---
Artículo 13	Estudios de detalle	---

### **1.2. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA 3ª MODIFICACIÓN PROPUESTA**

Además de las Ordenanzas de carácter general establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Xilxes, regirán las siguientes:

#### **Artículo 1. Tratamiento del Suelo**

La parte de parcela o solar no ocupada por la o las construcciones, recibirá un tratamiento adecuado de jardinería.

#### **Artículo 2. Policía**

El depósito de materiales para la construcción, se realizará dentro de los límites de la respectiva parcela quedando terminantemente prohibido ocupar las aceras y calzadas o parcelas limítrofes.

Mientras no se realicen obras, estará completamente prohibido el servirse de las parcelas como depósito de materiales, escombros, etc.

Igualmente queda prohibido, mientras no se efectúe la obra definitiva, la realización de casetas o instalaciones provisionales, que solo se permitirán si fueren necesarias para servir de almacén de materiales para la obra.

#### **Artículo 3. Desperfectos en bienes y servicios comunes.**

Si a causa de los trabajos que se realicen en cualquier obra particular, se produjeran desperfectos en los servicios comunes, el propietario responsable, quedará obligado a efectuar la reparcelación o el pago de los gastos que ocasione, y la indemnización de los perjuicios causados a que hubiese lugar.

#### **Artículo 4. Cálculo de edificabilidad**

En el cómputo de metros cuadrados edificados, no se incluirán las plantas bajas abiertas, construidas exclusivamente por pilares, sin cierres laterales, y destinados a jardines cubiertos, aparcamientos o zonas de recreo, así como los sótanos y semisótanos.

Tampoco computarán con volúmenes los voladizos que no estén cerrados lateralmente.

#### **Artículo 5. Instalaciones deportivas**

La realización de las instalaciones deportivas en las parcelas privadas o públicas, deberán buscar la integración con su entorno, tanto por su forma como por su colorido y deben imperativamente respetar las siguientes normas:

Piscinas: se separarán de las construcciones de los lindes de las parcelas, de terrenos o calles, un mínimo de 5 metros, y en cualquier caso deberán incluirse en la topografía del terreno.

Pista de tenis: la protección de las pistas, deberá realizarse mediante tela metálica, preferentemente de color verde o forrada de verde. Deberán estar separadas un mínimo de 5 m de las calles y de 3 m de los otros linderos y la altura máxima de la valla será de 5 m.

Frontones: las paredes no sobrepasarán 10 m de altura, medida en vertical desde el punto más bajo del terreno natural donde se realice el frontón a la coronación de la obra en cualquier punto. Deberá

tener en su coronación una protección de tela metálica preferente de color verde o forrada en verde. Estarán separados como mínimo 10 metros de las calles y 5 metros de los otros linderos.

#### **Artículo 6. Medianeras**

Los elementos que sobresalgan de la altura permitida (depósito de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

#### **Artículo 7. Calificación del suelo**

En el ámbito del presente plan existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, las vigentes Normas Subsidiarias de Xilxes y las determinaciones del presente plan:

##### **RED PRIMARIA**

- Espacio Libre de Reserva Viaria (ELRV)

##### **RED SECUNDARIA**

- **Comunicaciones:**
  - Viario de tránsito (SCV),
  - Aparcamiento (SCA).
- **Zonas Verdes:**
  - Jardín (SVJ).
- **Equipamiento:**
  - Dotacional múltiple (SQM)
  - Infraestructura de servicios urbano (SQI-1, SQI-2 y SQI-3).

##### **PARCELAS PRIVADAS**

- **Terciario Bloque Exento (TBE)** que, según el uso, se subdivide en:
  - TBE-1. Uso Oficinas-Servicios administrativos –Comercial.
  - TBE -2. Uso Estación de Servicio.

## Artículo 8. Terciario Bloque Exento 1 (TBE-1).

### 1. Destino de las parcelas:

La Zona Terciario Bloque Exento se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global “Oficinas, Servicios administrativos, y Comercial”.

### 2. Usos pormenorizados

A efectos de estas normas se considerarán los siguientes usos, definidos en las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Xilxes:

USO DOMINANTE: Oficinas  
Servicios administrativos  
Comercial

USOS PERMITIDOS:  
Hotelero  
Almacenes  
Asistencial-Benéfico  
Deportivo  
Docente  
Espectáculos recreativos  
Garaje-aparcamiento  
Religioso  
Salas de reunión  
Sanitario  
Socio-cultural

Los usos compatibles con el uso principal estarán sometidos a las mismas limitaciones que este respecto a alturas, número de plantas, retranqueos y edificabilidad.

USOS PROHIBIDOS: El resto

### 5. Parámetros Urbanísticos:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo de parcela: 10 m.  
Distancia mínima a lindes: 3 m.  
Índice de edificabilidad neta: 0,67 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima: 60%.  
Nº máximo de plantas: Cinco (PB+4).  
Altura máxima de cornisa: 19,90 m.

No se incluyen en esta altura las techumbres, cuyas pendientes no podrán tener un ángulo superior a 30 grados de media.

Semisótanos y Sótanos: Se permiten

Edificaciones secundarias:

Las edificaciones secundarias necesarias para el uso de la parcela como hornacinas, centros de transformación, etc. no contabilizarán en el cómputo de la edificabilidad máxima de parcela.

Enero de 2019

Admitiéndose la ubicación de dichas edificaciones secundarias sin retranqueos.

#### 6. Aparcamientos

Se dispondrán como mínimo las reservas de aparcamiento reglamentadas en la normativa urbanística vigente:

Para usos comerciales o recreativos:	1 plaza/25 m <sup>2</sup> t
Para Hosteleros y similares:	1 plaza/50 m <sup>2</sup> t
Para usos terciarios distintos a los anteriores:	1 plaza/100 m <sup>2</sup> t

### Artículo 9. Terciario Bloque Exento 2 (TBE-2).

#### 1. Destino de las parcelas:

La Zona Terciario Bloque Exento se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global “Estación de Servicio”.

El empleo de la parcela está reservado a la realización de Estación de Servicio para el Suministro de Carburantes a Vehículos de motor y servicios a los conductores.

#### 2. Usos pormenorizados

Uso Dominante:	Estación de Servicio
Usos Compatibles:	Almacenes Garaje-aparcamiento Comercial Los usos compatibles con el uso principal estarán sometidos a las mismas limitaciones que este respecto a alturas, número de plantas, retranqueos y edificabilidad.
Usos Incompatibles:	El resto

#### 3. Parámetros Urbanísticos:

Parcela mínima:	962 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela:	15 m.
Distancia mínima a lindes:	1 m.
Índice de edificabilidad neta:	0,56 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> .
Ocupación máxima:	15 %. No computándose las marquesinas, o instalaciones auxiliares de lavado, engrase o similares, propias de una Estación de Servicio.
Nº máximo de plantas:	Una (PB).
Altura máxima de cornisa:	6,00 m. No existe limitación de altura para las marquesinas.
Semisótanos y sótanos:	No se permiten.

#### 4. Aparcamiento:

Se dispondrán como mínimo las reservas de aparcamiento reglamentadas en la normativa urbanística vigente, esto es, 2 plazas por surtidor.

Enero de 2019



Las plazas de aparcamiento podrán disponerse en espacio público viario, siempre y cuando constituyan un excedente sobre la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas propias del sector.

#### **Artículo 10. Suelo Dotacional Público**

1. Comunicaciones viarias:

Corresponde a las reserva de suelo dotacional destinado a Red viaria para transito peatonal, ciclista y de vehículos a motor (SCV), así como también al aparcamiento al aire libre (SCA). Son compatibles los espacios libres y ajardinados, estacionamiento de camiones y autobuses, infraestructuras básicas e instalación de elementos de iluminación y de publicidad exterior.

El diseño definitivo de los elementos que integran la red viaria se establecerá en el Proyecto de Urbanización.

2. Zonas Verdes (SVJ y SVA)

- Jardín (SVJ): con una superficie de 7.399,58 m<sup>2</sup>, en el que sea inscribible un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
- La zona verde deberá cumplir las condiciones funcionales y dimensionales de la normativa urbanística vigente.
- No podrá dedicarse a otros usos que los especificados de recreo y esparcimiento públicos; pero podrán realizarse las obras que se consideren necesarias para la instalación del mobiliario urbano. Se permitirá la construcción inmersa dentro de la zona verde de quioscos auxiliares, debidamente integradas.

3. Equipamientos

- Dotacional Múltiple (SQM): corresponde a la reserva de suelo dotacional, de 13.509,48 m<sup>2</sup> de superficie, cuyo uso específico y condiciones se definirán con posterioridad a la gestión del plan.

Edificabilidad máxima permitida: 4.660 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: 30 %

- Dotacional de Infraestructuras de Servicios urbanos (SQI-3) corresponde a la reserva de suelo dotacional de 478,57 m<sup>2</sup> de superficie, en el que se prevé la implantación del depósito de agua potable.

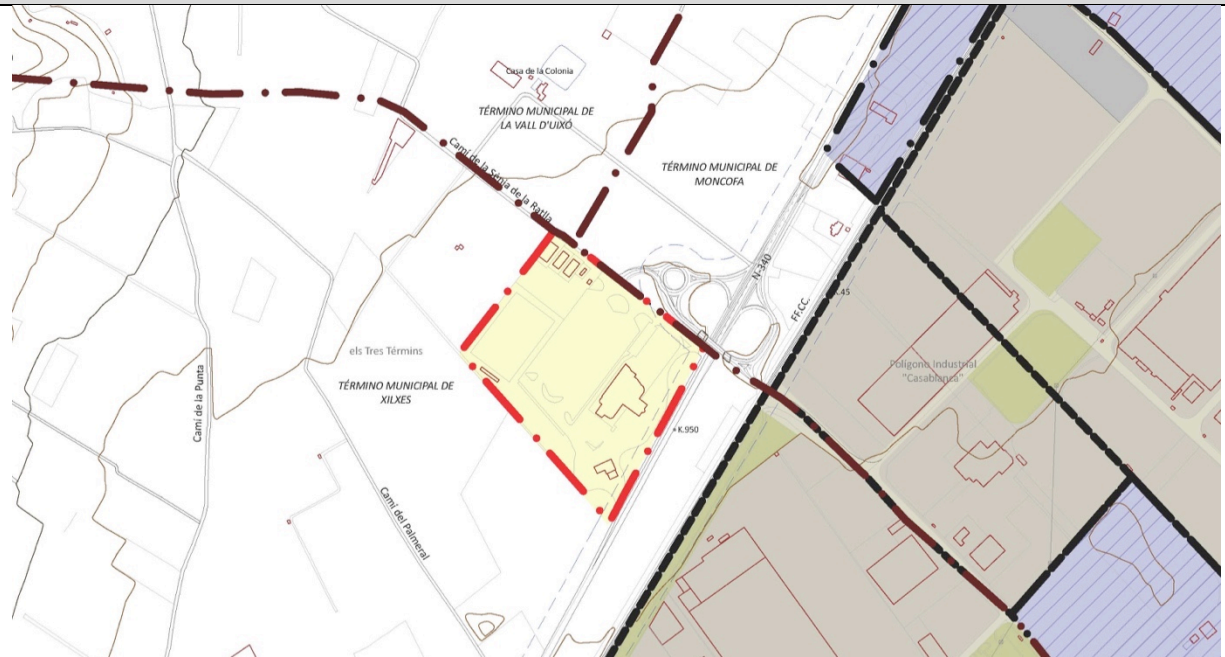
#### **Artículo 11. Suelo Dotacional Privado**

Infraestructura de servicios urbano (SQI-1 y SQI-2): corresponde a la reserva de suelo dotacional destinado a centros de transformación de energía eléctrica, con una superficie de 40,13 m<sup>2</sup> y 23,32 m<sup>2</sup> respectivamente, que se cederán en su momento a la compañía eléctrica suministradora.

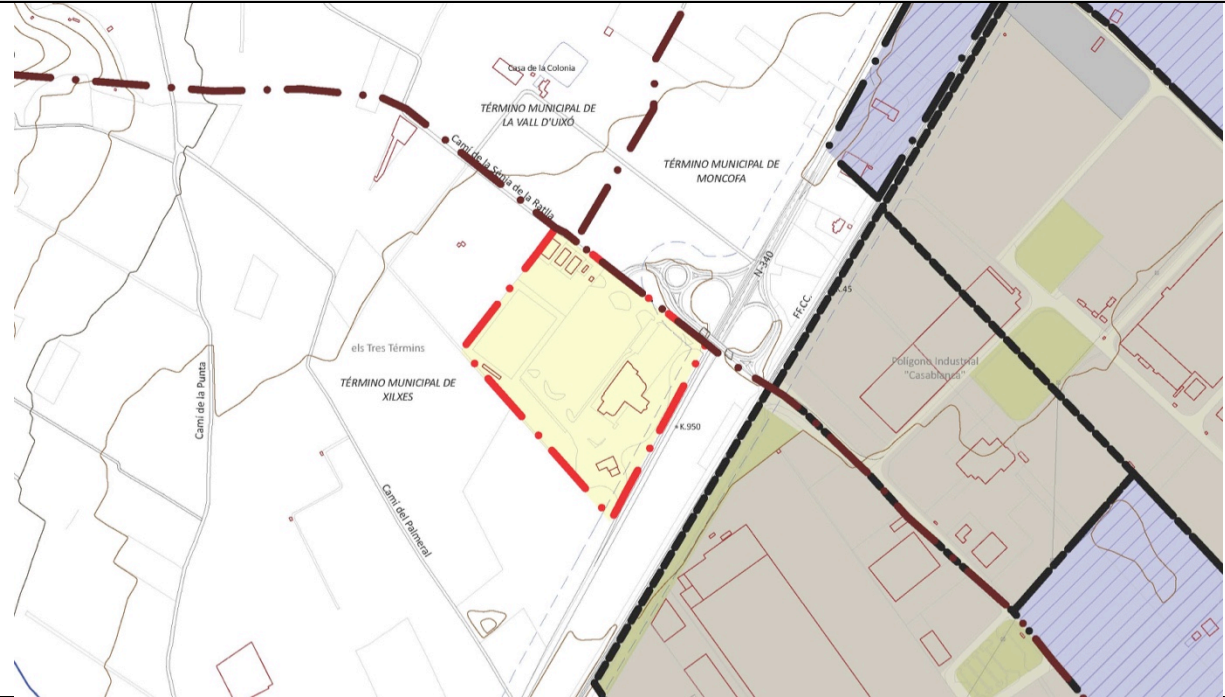
**Artículo 12. Estudios de detalle**

Cualquier cambio volumétrico respecto a esta ordenación que no altere alturas ni afecte a Zonas Verdes y tan solo suponga un desplazamiento del volumen sobre viales o aparcamiento, será justificado y tramitado mediante estudio de detalle.

## 2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHA DE ZONA (urbanizada o de nuevo desarrollo)	SUELO DE NUEVO DESARROLLO “LOS TRES TÉRMINOS”
<b>DEFINICIÓN DE LA ZONA</b>	
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR
SUPERFICIE	68.533,53 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE	Terciario
USOS PERMITIDOS	Oficinas, Servicios Administrativos, Comercial, Hotelero, Almacenes, Asistencial-Benéfico, Deportivo, Docente, Espectáculos recreativos, Garaje-aparcamiento, Religioso, Salas de reunión, Sanitario, Socio-cultural.
USOS NO PERMITIDOS	El resto
DENSIDAD	Edificación aislada
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
POBLACIÓN MÁXIMA	---
<b>PLANO DE LA ZONA</b>	
	
<b>PROTECCIONES</b>	
No existen	
<b>AFECCIONES</b>	
<p>Zonas de protección de la Carretera N-340, conforme a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.</p> <p>Banda de 500 metros a ambos lados de la N-340 y el Ferrocarril, en aplicación del DECRETO 49/2011, de 6 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril.</p>	
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b>	
No se contemplan.	
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
Tipología bloque exento. Los usos compatibles con el uso principal estarán sometidos a las mismas limitaciones que este respecto a alturas, número de plantas, retranqueos y edificabilidad.	
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
<p>Normas Subsidiarias de Xilxes de 1993</p> <p>Normas Urbanísticas de la 3ª Modificación del Plan Parcial Terciario “Los Tres Términos”.</p>	

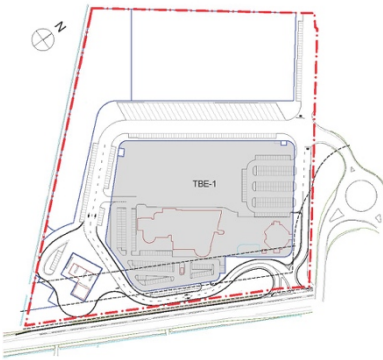
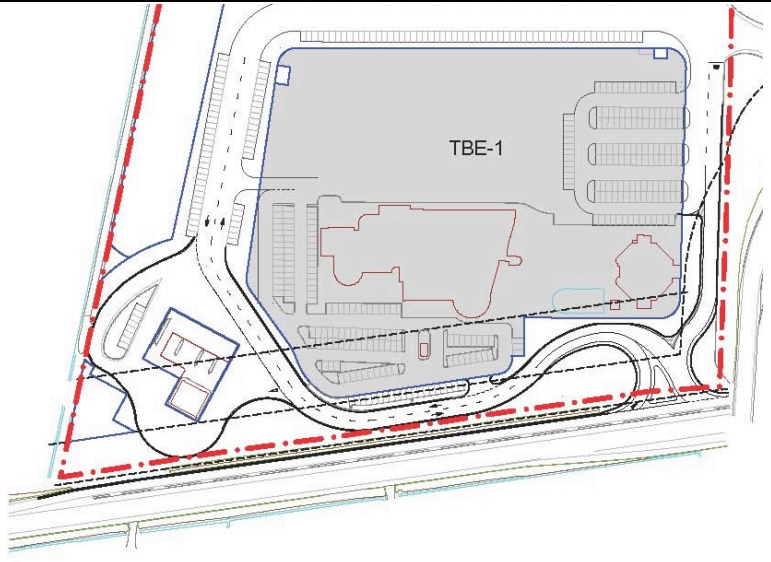
Enero de 2019

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR		“LOS TRES TÉRMINOS”	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR		
USO DOMINANTE	TERCIARIO		
USOS PERMITIDOS	Oficinas, Servicios Administrativos, Comercial, Hotelero, Almacenes, Asistencial-Benéfico, Deportivo, Docente, Espectáculos recreativos, Garaje-aparcamiento, Religioso, Salas de reunión, Sanitario, Socio-cultural.		
USOS NO PERMITIDOS	El resto		
CRITERIO DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	Superficie del Sector = Suelo afecto a su destino (Camí de la Sénia de la Ratlla) = Suelo pendiente de cesión a M. de Fomento (Carretera N-340) = Superficie del Área de Reparto = <b>Aprovechamiento Tipo = 15.187,90 m<sup>2</sup>t/ 67.082,48 m<sup>2</sup>=</b>		68.533,53 m <sup>2</sup> 2.248,64 m <sup>2</sup> 797,59 m <sup>2</sup> 67.082,48 m <sup>2</sup> <b>0,226 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	68.533,53 m <sup>2</sup> s	IEB	0,22 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	4.800,49 m <sup>2</sup> s	IER	---
Sup. Inscrita Comunicaciones (ELV)	4.800,49 m <sup>2</sup> s	IET	0,22 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Sup. Inscrita Zonas Verdes	---	IEI	---
Sup. Inscrita Equipamientos	---	EDIFICABILIDAD TOTAL	15.187,90 m <sup>2</sup> t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	---	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	---
Sup. Adscrita Comunicaciones	---	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP	---
Sup. Adscrita Zonas Verdes	---	NÚM. DE VIVIENDAS TOTAL	---
Sup. Adscrita Equipamientos	---	NÚM DE HABITANTES ESTIMADOS	---
SUP. AFECTA A SU DESTINO	2.248,64 m <sup>2</sup> s	Nº. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	---
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	68.533,53 m <sup>2</sup> s		

Enero de 2019

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
La edificabilidad máxima permitida en la parcela dotacional de uso múltiple es de 4.660 m <sup>2</sup> t, y un porcentaje de ocupación del 30%.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	GESTIÓN	Indirecta
Las condiciones temporales para su ejecución serán los establecidos en el Programa de actuación integrada.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delimitación de la Unidad de Ejecución: no se modifican los criterios establecidos por el planeamiento precedente.</li> <li>• Condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada: serán las que determine el Estudio de Tráfico y el Estudio de Trazado a realizar por un técnico competente.</li> <li>• Abastecimiento de agua potable: Con cargo al sector se ejecutará el Depósito de almacenamiento y grupo de presión para el suministro de agua potable a la actuación.</li> </ul>			

### 3. FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: TBE-1	
MUNICIPIO: XILXES			
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES EN LA MANZANA	Usos INCOMPATIBLES	
Oficinas Servicios administrativos Comercial	Hotelero Almacenes Asistencial-Benéfico Deportivo Docente Espectáculos recreativos Religioso Salas de reunión Sanitario Socio-cultural Garaje-aparcamiento	EL RESTO	
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a lindes	3 m.
Frente mínimo de parcela	10 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef. edificabilidad neta	0,67 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máximo de plantas	5
Coef. de ocupación máximo	0,60	Altura máxima de cornisa	19,90
		Sótanos y Semisótanos	SI
OTRAS CONDICIONES			
RESERVA DE APARCAMIENTOS SEGÚN USOS: Comercial o Recreativo 1 plaza/25 m <sup>2</sup> t. Hostelero o similares: 1plaza/50m <sup>2</sup> t. Otros distintos a los anteriores:1 plaza/100 m <sup>2</sup> t.			
En todos los demás parámetros se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Xilxes o planeamiento que la sustituya, el DB-SI del Código Técnico de la Edificación y demás Normas de obligado cumplimiento en la Comunidad Valenciana.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA / PARCELA		
			

Enero de 2019

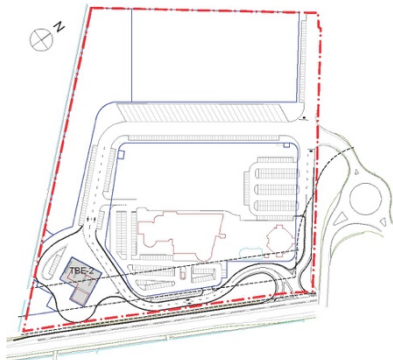
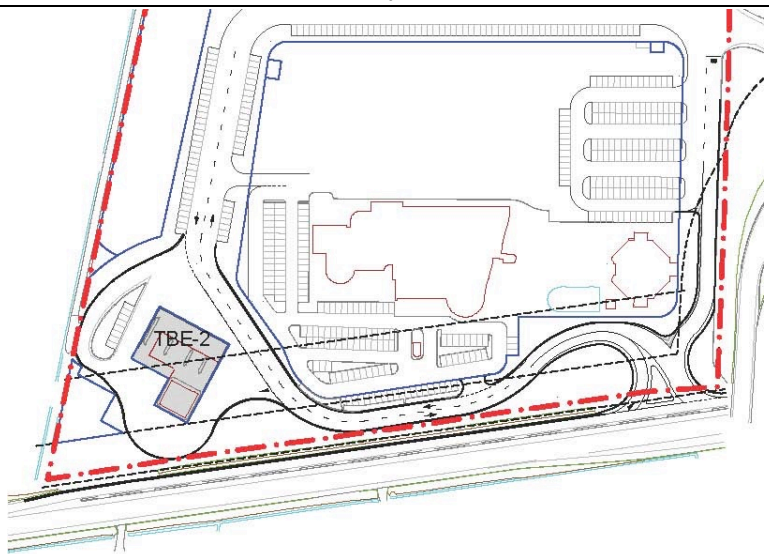


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Terciario Bloque Exento		CÓDIGO: TBE-2
MUNICIPIO: XILXES		
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES EN LA MANZANA	Usos INCOMPATIBLES
Estación de Servicio	Almacenes Garaje-aparcamiento Comercial	EL RESTO

PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	962 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a lindes	1 m.
Frente mínimo de parcela	15 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef. edificabilidad neta	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máximo de plantas	1
Coef. de ocupación máximo	0,15	Altura máxima de cornisa	6 m.
		Sótanos y Semisótanos	NO

OTRAS CONDICIONES
<b>RESERVA DE APARCAMIENTOS:</b> mínimo 2 plazas/surtidor.
En todos los demás parámetros se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Xilxes o planeamiento que la sustituya, el DB-SI del Código Técnico de la Edificación y demás Normas de obligado cumplimiento en la Comunidad Valenciana.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA	MANZANA / PARCELA
	

Firmado en Valencia, Enero de 2019

Fdo: JOSE LUÍS TOLBAÑOS UREÑA  
High Office Uno SLP.

Enero de 2019

## ANEXO PARA EL CONSEJO JURÍDICO CONSULTIVO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENTE ZONIFICACIÓN O USO DE LAS ZONAS VERDES O DE LOS ESPACIOS LIBRES PREVISTOS.

La 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector Terciario “Los Tres Términos”, tiene por OBJETO modificar la ordenación pormenorizada vigente, esto es la 2ª modificación puntual aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 25/02/2016, que se observa en la siguiente imagen.



Gráfico 1. Planeamiento vigente. Modificación Nº 2 del Plan Parcial

La Modificación Nº 3 que se propone permite:

- Concentrar en una sola área los usos terciarios pormenorizados pendientes de materializar.
- Ajustar la superficie de la parcela Estación de servicio a la necesaria para su funcionamiento, liberando espacio público para una mejor circulación y para posibilitar la continuidad del suelo público en todo el perímetro del sector.
- Optimizar las reservas de suelo dotacional público: liberando zonas de protección de carreteras que deben ser calificadas como espacio libre viario, ampliando la superficie de equipamiento en detrimento del viario, recalificando los Equipamientos Deportivo-recreativo y Servicios a Uso múltiple para garantizar la satisfacción de necesidades que el Ayuntamiento pudiera detectar en un futuro, y sobre todo posibilitando una disposición perimetral de estas reservas que permitiría la aplicación de medidas de integración paisajística con el entorno próximo. **En concreto, las Zonas Verdes se relocalizan a lo largo del límite suroeste y constituya así una franja de transición con el suelo rural colindante.**

En general, y a nivel de paisaje, la concentración de la edificabilidad dentro de la misma parcela y la disposición perimetral de la reserva de suelo dotacional favorecerán la aplicación de medidas de integración de la actuación.



Gráfico 2. Planeamiento propuesto. Modificación Nº 3 del Plan Parcial.

En definitiva, se trata de una **redistribución de superficies**, donde no se varían los estándares dotacionales, pero sí que se mejora notablemente el funcionamiento del sector .

Por lo tanto **existe un cambio y redistribución de calificación o uso urbanístico de las zonas verdes, de manera que se mejora el aprovechamiento de estas en el contexto de la ordenación**. Se mantiene en cualquier caso la proporción de las dotaciones y se mejora su disposición, y se modifica puntualmente la ordenación pormenorizada establecida en el pan parcial sin afectar a la ordenación estructural. **En ningún caso se disminuyen los estándares de la zona verde el sector, únicamente se redistribuye.**

Dado el carácter de las modificación pormenorizada antes descrito, se considera que el órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación es el Ayuntamiento. No obstante, puesto que afecta a las zonas verdes, se requiere dictamen previo del *Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana*, de conformidad con el artículo 57.1.d) de la LOTUP.

Procedemos a justificar que con la modificación propuesta se mantiene el equilibrio de la zonas dotacionales. Para ello elaboramos el siguiente cuadro comparativo:

	PLANEAMIENTO VIGENTE. Modificación Nº 2 del Plan Parcial	PLANEAMIENTO PROPUESTO. Modificación Nº 3 del Plan Parcial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	69.880 m <sup>2</sup> s	68.533,53 m <sup>2</sup> s
<b>Total Suelo Privado</b>	<b>24.244 m<sup>2</sup>s</b>	<b>22.935,22 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Suelo Dotacional:</b>	<b>45.636 m<sup>2</sup>s</b>	<b>45.598,41 m<sup>2</sup>s</b>
<i>Zona Verde</i>	7.350 m <sup>2</sup> s	7.399,58 m <sup>2</sup> s
<i>Equipamiento</i>	9.115 m <sup>2</sup> s	14.051.50 m <sup>2</sup> s
<i>Viario</i>	29.171 m <sup>2</sup> s	24.147.23 m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad total</b>	<b>15.188 m<sup>2</sup>t</b>	<b>15.188 m<sup>2</sup>t</b>
Estándar dotacional global	<b>3,00 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>t</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>t</b>

Tras esta modificación, y teniendo en cuenta el ajuste en la superficie del sector motivada por la adecuación del planeamiento a la normativa vigente de Carreteras y a la realidad de la topografía y la urbanización existente, el estándar dotacional global en el ámbito del plan parcial se mantiene en 3,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t. Por lo tanto queda comprobado el cumplimiento del apartado 8 del punto III del Anexo IV de la LOTUP que prescribe: “*Como regla general, la ordenación pormenorizada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación*”.

**Se remite a los siguientes PLANOS:**

- Plano de información I.7 Ordenación pormenorizada vigente
- Plano de Ordenación O.1 Ordenación pormenorizada propuesta
- Plano de Ordenación O.4 Superposición de la ordenación vigente y la propuesta

Firmado en Valencia, Enero de 2019

Fdo: JOSE LUÍS TOLBAÑOS UREÑA  
High Office Uno SLP.

## PLANOS

### 1. PLANOS DE INFORMACION.

- I.1. SITUACIÓN y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- I.2. ESTADO ACTUAL (FOTO AÉREA)
- I.3. CATASTRO
- I.4. TOPOGRAFÍA.
- I.5. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. AFECCIONES. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS
- I.6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.
- I.7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

### 2. PLANOS DE ORDENACION

- O.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.
- O.2 INCARDINACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- O.3 ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.4 SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA