



AYUNTAMIENTO
FORCALL

DOCUMENTO URBANÍSTICO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.G.O.U. DE FORCALL

MARZO 2021



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL *Arquitecto*

VICTOR|
GARCIA|GIL

Firmado digitalmente por VICTOR|
GARCIA|GIL
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=VICTOR|GARCIA|GIL,
serialNumber=00411436N,
givenName=VICTOR, sn=GARCIA GIL,
ou=Ciudadanos, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2021.03.05 09:11:02 +01'00'

JOAQUÍN GIMENO GARCÍA *Ingeniero Técnico en Diseño Industrial*



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-arquitectos.com



INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	7
2 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO REDACTOR	8
3 SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	9
4 PLANEAMIENTO VIGENTE	9
5 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	9
6 INNECESARIDAD DE FORMULAR UNA CONSULTA PREVIA.....	9
7 PRINCIPIO DE ECONOMÍA Y PROPORCIONALIDAD DOCUMENTAL.....	10
8 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RELACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.....	10
9 CONDICIONES DERIVADAS DE LA POLÍTICA EUROPEA DE COHESIÓN TERRITORIAL	10
9.1 ZONAS ESCASAMENTE POBLADAS Y REGIONES CON BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN	10
10 INCIDENCIA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y DE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SOBRE LA MP	15
10.1 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	15
10.2 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	22
11 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE CON RELACIÓN AL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	22
11.1 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA FORMA DE MEDIR LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE (ARTÍCULO 110 DEL PGOU)	22
ARTÍCULO 110: MEDICIÓN DE ALTURAS.....	22
11.2 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA REGULACIÓN DE LOS PORTALES (ARTÍCULO 129 DEL PGOU)	25
ARTÍCULO 129 PORTALES.....	25
11.3 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL (ARTÍCULO 156 DEL PGOU).....	25
ARTÍCULO 156. USO INDUSTRIAL.....	25
11.4 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA ALTURA MÍNIMA EN SUELO URBANO (ARTÍCULO 264 DEL PGOU)	29
ARTÍCULO 264: ALTURA MÍNIMA EN SUELO URBANO	29
11.5 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LOS USOS PERMITIDOS EN LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES MÚLTIPLES (ARTÍCULO 274 DEL PGOU)	29



ARTÍCULO 274. DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM)	29
12 DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y DEL TIPO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	31
13 DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO SUSTANTIVO	32
14 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	32
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	33
1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL.	35
2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	36
2.1 MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	36
3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	37
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACLARAR LA FORMA DE MEDIR LA ALTURA MÁXIMA DE LOS EDIFICIOS (ART. 110)	37
3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ADAPTAR LA REGULACIÓN DE LOS PORTALES A LA NORMATIVA VIGENTE (ART. 129).....	37
3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUALIZAR LAS REFERENCIAS NORMATIVAS EN EL SUELO INDUSTRIAL (ART. 156)	37
3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CORREGIR LA REGULACIÓN DE LA ALTURA MÍNIMA (ART. 264)	37
3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUALIZAR Y AMPLIAR LOS USOS EN LOS INMUEBLES CALIFICADOS COMO DOTACIONAL MÚLTIPLE EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (ART. 274)	38
3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RELACIÓN A OTROS ELEMENTOS PONDERADOS	39
3.6.1 CON RELACIÓN AL CRECIMIENTO RACIONAL Y SOSTENIBLE.....	39
3.6.2 CON RELACIÓN A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	39
3.6.3 CON RELACIÓN A LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA PÚBLICA	39
3.6.4 CON RELACIÓN AL CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS.....	40
3.6.5 CON RELACIÓN AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES Y SU DEPURACIÓN	40
3.6.6 CON RELACIÓN A LA AFECCIÓN SOBRE LOS SUELOS CRÍTICOS PARA LA RECARGA DE ACUÍFEROS.....	40
3.6.7 CON RELACIÓN A LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE.....	40
3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	40
4 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN.....	42
5 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	43
6 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 74/2016, DE 10 DE JUNIO, DEL CONSELL.....	43
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.....	45
1 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	47



Art. 110	MEDICIÓN DE ALTURAS.....	47
Art. 129	PORTALES.....	50
Art. 156	USO INDUSTRIAL.....	50
Art. 264	ALTURA MÍNIMA EN SUELO URBANO.....	53
Art. 274	DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM).....	54

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .. 57

ANEXOS..... 61

ANEXO I: ANUNCIO DEL DOGV DE 05-02-2021 RELATIVO AL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO 63

ANEXO II: INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO 65





MEMORIA INFORMATIVA



1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La situación vivida en España en estos últimos quince años, en lo que se refiere al modelo territorial y las consecuencias del “boom inmobiliario” y el estallido de la burbuja asociada al mismo, han llevado a las distintas administraciones a impulsar medidas para reorientar el modelo urbanístico hacia umbrales de sostenibilidad. En este contexto y en el ámbito autonómico, destacan como herramienta nuclear de la nueva política, el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** (en adelante E.T.C.V), así como la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (L.O.T.U.P.), recientemente modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

Uno de los principales retos a los que se enfrentan las administraciones públicas en toda España y en la Comunidad Valenciana, en particular, es la **lucha contra el éxodo rural, la despoblación y el envejecimiento de la población**, problemas que se acusan con especial gravedad en un municipio como Forcall y en Els Ports, la comarca a la que pertenece. Ante esta situación, en abril de 2017, la COMISIÓN DESPOBLACIÓN de la FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS hizo público el “**Documento de acción**” que incluye un “Listado de medidas para luchar contra la despoblación en España”. Dicho documento, comienza señalando lo siguiente:

“La regresión demográfica se ha convertido en un problema de Estado y como tal ha de responderse a él desde una perspectiva de gobernanza multinivel que, en la práctica, conlleva la implicación de todas las administraciones públicas en todos sus frentes de acción.

La despoblación del medio rural es una de las realidades más severas de las que confluyen en este marco de regresión demográfica nacional, pero con peculiaridades estructurales que deben ser tenidas en cuenta.

En los últimos años, España ha registrado pérdidas en la población residente, un hecho excepcional en la historia reciente; ahora bien, aunque incipiente, las proyecciones demográficas plantean un escenario en el que la caída de la población nacional puede ser sostenida si no cambian las variables de dinámica interna y externa. Si el crecimiento socioeconómico de España desde finales de los noventa y hasta mediados de la década pasada propiciaron el aumento demográfico más intenso de su historia, el ajuste demográfico derivado de la crisis económica ha provocado, en sentido contrario, la pérdida de población por saldos migratorios negativos, con la salida de una población inmigrante que no se arraigó suficientemente al territorio, y más aún al ámbito rural. A ello se están uniando, a escala del país, saldos vegetativos negativos en el último año.”

Dentro de las medidas concretas que propone la citada comisión, distingue un grupo de siete áreas, siendo la tercera de ellas, la dedicada a las Infraestructuras. En este bloque se destaca, entre otras cosas, lo siguiente:

“La lucha contra la despoblación del medio rural debe centrar una parte importante de los esfuerzos de las administraciones en asegurar la plena igualdad en la calidad de los servicios públicos y de los servicios sociales, con las adaptaciones necesarias en función de sus características territoriales.

La falta de servicios específicos, la menor calidad media y la dificultad de acceso afectan de forma directa a la percepción en cuanto a la calidad de vida de la población del medio rural, y constituye otra de las causas objetivas de salida de población del medio rural, en particular de las familias.

La implantación de servicios sociales de proximidad, así como la garantía de una mejor accesibilidad y calidad de los servicios básicos de Sanidad y Educación son esenciales para la consolidación demográfica -y crecimiento, en coordinación con las demás áreas de trabajo- en las áreas rurales.

.....

2. Diseñar, de acuerdo con las C.C.A.A. y las Diputaciones, y con la participación del Estado, planes provinciales de cobertura de servicios públicos (Sanidad y Educación como prioritarios) y sociales que garanticen el acceso a dichos servicios por parte de la población rural. El diseño de los modelos bajará al nivel supramunicipal, a fin de que responda a las peculiaridades y necesidades de cada territorio."

El Documento de Acción al que nos hemos referido fue asumido como hoja de ruta por el gobierno de la nación en octubre de 2018.

En el ámbito de la Comunitat Valenciana, el presidente reconoció recientemente que "en el 15% del territorio vive el 85% de la población, y esa es una problemática que afecta al conjunto de la Comunitat", quien destaca la creación de la Agenda Valenciana contra la Despoblación, cuyo principal objetivo es detener esa tendencia demográfica y apuesta por "superar los desequilibrios territoriales" en las comarcas del interior de la Comunitat mediante "fórmulas que tienen que ser desarrolladas conjuntamente con sus protagonistas". Así pues, la mejora en la cantidad y calidad de las dotaciones públicas en el medio rural se constituye, en este contexto, en una de las herramientas básicas de que dispone la administración pública para intentar paliar el fenómeno de la despoblación rural. Dicha despoblación ha venido asociada a distintas causas, encontrándose entre ellas, el abandono de las actividades agropecuarias, teóricamente inherentes al medio rural. Los campos, y sus masías en el caso de Els Ports, se han ido abandonando, al tiempo que languidecía una forma de vida secular y sostenible. Los efectos de ese progresivo abandono sobre la población y también sobre el medio natural, han sido devastadores y han determinado un cambio de perspectiva en la forma de abordar su solución.

El Documento Inicial Estratégico de la Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. de Forcall y su Borrador, fueron presentados al órgano ambiental municipal el 5 de agosto de 2020. La Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall, una vez hechas las consultas oportunas y emitidos los correspondientes informes, emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégica y acordó la aplicación del procedimiento simplificado, el 4 de diciembre de 2020. El anuncio de aprobación del Informe Ambiental y Territorial Estratégica fue publicado en el DOGV número 9014, de 5 de febrero de 2021.

2 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO REDACTOR

La presente Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. de Forcall ha sido redactada por AUG-ARQUITECTOS, S.L.P., bajo la dirección del Arquitecto Urbanista VÍCTOR GARCÍA GIL, por encargo de su Ayuntamiento.

3 SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. de Forcall no tiene efecto sobre la cartografía del plan.

4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General que ahora se propone modificar puntualmente, denominado “Plan General de Ordenación Urbana” (en adelante, PGOU) de Forcall, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el 5 de junio de 2013 (acuerdo y normativa publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de 13 DE JUNIO DE 2013). Dicho plan general comenzó a elaborarse en 2007 y se redactó conforme a los criterios y la normativa ambiental, territorial, urbanística y de paisaje vigente en su momento, utilizando para ello la cartografía y herramientas informáticas disponibles en aquella fecha. La empresa redactora del PGOU fue AUG-ARQUITECTOS SLP.

Tras varios años de vigencia, se ha visto la necesidad y conveniencia de acometer una modificación puntual que afecta a varios aspectos de la ordenación pormenorizada.

5 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Ayuntamiento de Forcall promueve la Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. con el propósito de aclarar algunas cuestiones relativas a los artículos 110, 129, 156, 264 y 274 de las Normas Urbanísticas. Concretamente y de un modo resumido, se pretende lo siguiente:

- Del artículo 110, aclarar algunas cuestiones que han suscitado distintas interpretaciones, en materia de medición de alturas.
- Del artículo 129, adaptar su regulación a la normativa técnica vigente.
- Del artículo 156, adaptar algunas referencias a la normativa vigente e implementar parte de la regulación, relativa a las aguas residuales.
- Del artículo 264, regular de un modo distinto la altura mínima.
- Del artículo 274, flexibilizar los usos permitidos en el suelo dotacional múltiple en suelo urbano y urbanizable.

6 INNECESARIDAD DE FORMULAR UNA CONSULTA PREVIA

En virtud del artículo 49.bis 3.a) de la LOTUP, en la tramitación de este instrumento de planeamiento, no es necesario formular una consulta previa, al tratarse de una Modificación Puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

7 PRINCIPIO DE ECONOMÍA Y PROPORCIONALIDAD DOCUMENTAL

En virtud del artículo 14.4 de la L.O.T.U.P., el contenido y documentos de este instrumento de ordenación se han ajustado a los **principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad**.

8 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RELACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

Con relación al artículo 48.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), esta Modificación Puntual afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.

9 CONDICIONES DERIVADAS DE LA POLÍTICA EUROPEA DE COHESIÓN TERRITORIAL

9.1 ZONAS ESCASAMENTE POBLADAS Y REGIONES CON BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN

Conforme señala el Briefing de septiembre de 2016 del Parlamento Europeo,

“La reforma de la política de cohesión después de 2020 ya es objeto de debate entre los responsables políticos, las partes interesadas y las instituciones de la UE. El insuficiente apoyo a las zonas escasamente pobladas y las regiones con baja densidad de población de la UE es uno de los temas que discuten diversas instituciones europeas y regionales. Los retos que afrontan este tipo de territorios están muy relacionados con el cambio demográfico y plantean la cuestión general del nivel de financiación de la UE para el desarrollo regional.

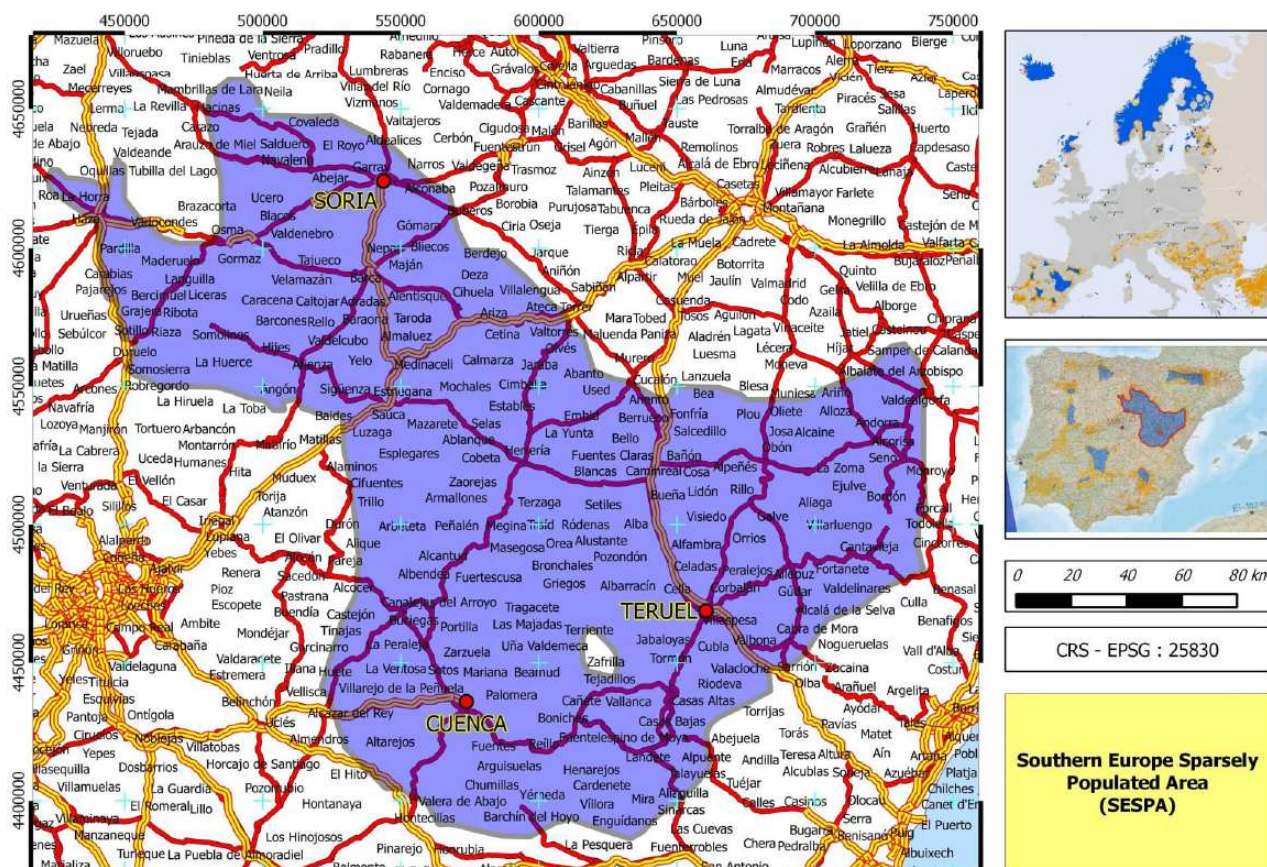
Varios estudios indican que los bajos niveles de población y la existencia de zonas remotas implican que las economías de las zonas escasamente pobladas y las regiones con baja densidad de población tienden a crecer en mucha menor medida que la media de la UE o a estancarse. Asimismo, añaden que estas regiones padecen una serie de problemas estructurales que constituyen un gran desafío, como la baja tasa de natalidad y la falta de conexiones de transporte, oportunidades de empleo y servicios sociales adecuados. No obstante, aunque todos estos problemas puedan considerarse graves, diversos estudios indican que las tecnologías de banda ancha, el turismo y la agricultura podrían ofrecer nuevas oportunidades que permitirían fomentar la prosperidad económica de las zonas escasamente pobladas y las regiones con baja densidad de población.”

El mismo Parlamento Europeo considera que

“El debate sobre la política de cohesión después de 2020 ya ha comenzado. Una serie de actores locales y regionales, como el Comité de las Regiones (CDR), la Red Europea de Regiones con Desafíos Demográficos (DCRN), la Red de las Regiones Septentrionales de Escasa Densidad Demográfica (NSPA) y grupos de regiones españolas, han afirmado con insistencia que los retos demográficos y otros

problemas, como la escasez de población, deben tenerse en cuenta en mayor medida a la hora de configurar las futuras prioridades de la política de cohesión de la UE.

El artículo 174 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) establece que debe prestarse especial atención a las regiones que padecen desventajas naturales o demográficas graves y permanentes, por ejemplo, las regiones más septentrionales con una densidad de población muy escasa y las regiones insulares y montañosas. Las zonas escasamente pobladas (véase la figura 1) tienen un estatus especial, en virtud del Protocolo n.º 6 del Acta relativa a las condiciones de adhesión de Noruega, Austria, Finlandia y Suecia a la UE. Las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional para 2014-2020 (2013/C 209/01) definen las zonas con muy baja densidad de población de la manera siguiente: regiones NUTS 2 con menos de 8 habitantes por km² o NUTS 3 con menos de 12,5 habitantes por km² (según datos de Eurostat sobre densidad de población para 2010). Estas Directrices también mencionan la posibilidad de fomentar el apoyo para las **«zonas con muy baja densidad de población» que sean regiones NUTS 2 con menos de 8 habitantes por km²** (según datos de Eurostat sobre densidad de población para 2010) o partes de dichas regiones designadas por el Estado miembro en cuestión”



MAPA DEL ÁREA ESCASAMENTE POBLADA DE EUROPA MERIDIONAL – SESPA (Southern Europe Sparsely Populated Area)

Fuente: FERNÁNDEZ TOMÁS, ANTONIO; SÁNCHEZ LEGIDO, ANGEL y ORTEGA TEROL, JUAN MIGUEL. "Cuenca, Soria y Teruel y su encaje en un Área Meridional Escasamente Poblada". CEOE-CEPYME. 2016



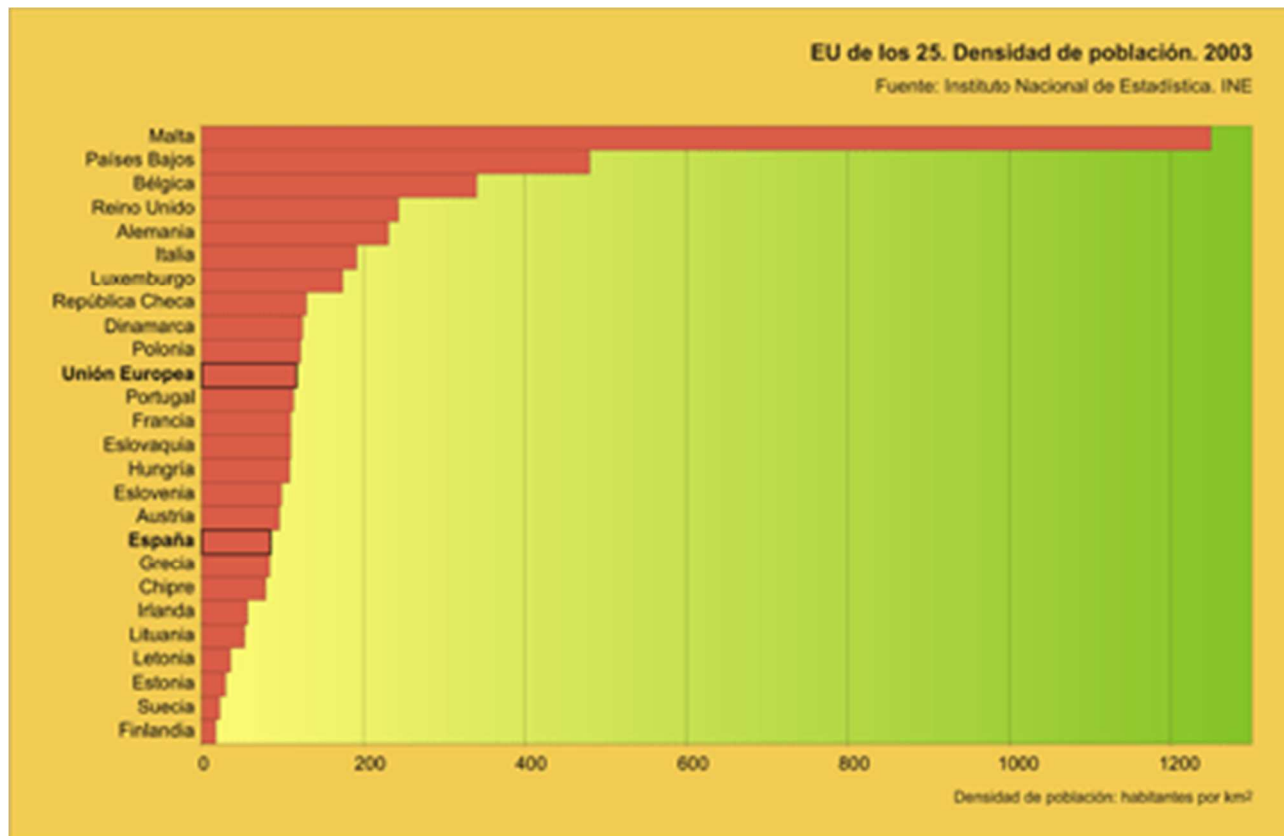
Zonas escasamente pobladas (nivel NUTS 3). Fuente: Parlamento Europeo.

Según el Ministerio de Fomento,

La distribución de la densidad de población es muy desigual. Las más altas se registran en los Países Bajos, Bélgica, Reino Unido, Alemania e Italia, gracias al desarrollo primero del comercio, y después de la industrialización, que atrajo mucha población y permitió la creación de grandes ciudades. Por su parte, la elevada densidad de Malta se debe a su pequeña superficie.

España tiene una baja densidad de población, similar a la de Grecia, y sólo supera las de Chipre, Irlanda, Lituania, Letonia, Estonia, Suecia y Finlandia. Esa baja densidad oculta las profundas desigualdades que existen entre una costa muy poblada y un interior, salvo Madrid, bastante despoblado.

El crecimiento natural de la mayoría de los países de la UE se encuentra estancado o en regresión, debido a sus bajas tasas de natalidad y de mortalidad. No obstante, la llegada de personas, procedentes de países extracomunitarios, ha incrementado en ocasiones las tasas de natalidad y ha reducido, en algunos países, la tendencia al envejecimiento de la población.



Fuente: <https://www.ign.es/espmapi/>

De acuerdo con los datos de <http://www.argos.qva.es/> (2020) **la comarca de Els Ports en la que se enclava Forcall tiene una densidad de 4,87 Háb./km²**, es decir, muy por debajo de la media provincial (87,45 Háb./km²) y muy por debajo, también, de lo que la Unión Europea considera una región NUTS 2. Para estos ámbitos, la Comisión Europea propone:

- Impulsar la transferencia de conocimientos y la innovación en la agricultura, la silvicultura y las zonas rurales;
- Mejorar la viabilidad y la competitividad de todos los tipos de agricultura y promover las tecnologías agrícolas innovadoras y la gestión forestal sostenible;
- Fomentar la organización de la cadena alimentaria, el bienestar animal y la gestión de riesgos en la agricultura;
- Restaurar, preservar y mejorar los ecosistemas relacionados con la agricultura y la silvicultura;
- Promover la eficiencia de los recursos y alentar el paso a una economía hipocarbónica y capaz de adaptarse a los cambios climáticos en el sector agrícola, alimentario y forestal;
- Fomentar la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales.

La misma Comisión, añade que "otros instrumentos, como la promoción del conocimiento y la innovación a través de la Asociación Europea para la Innovación «Productividad y sostenibilidad

agrícolas» (EIPAgri), también pueden ayudar a las zonas escasamente pobladas y las regiones con baja densidad de población a afrontar sus deficiencias mediante la innovación tecnológica. Por otra parte, el establecimiento de la Red Europea de Desarrollo Rural (REDR) y las redes rurales nacionales (RRN) respaldan también a los agentes del medio rural para que intercambien experiencias y buenas prácticas mediante el estímulo de la cooperación y el aprendizaje conjunto y la mejora de la planificación y aplicación de los programas de desarrollo rural.”

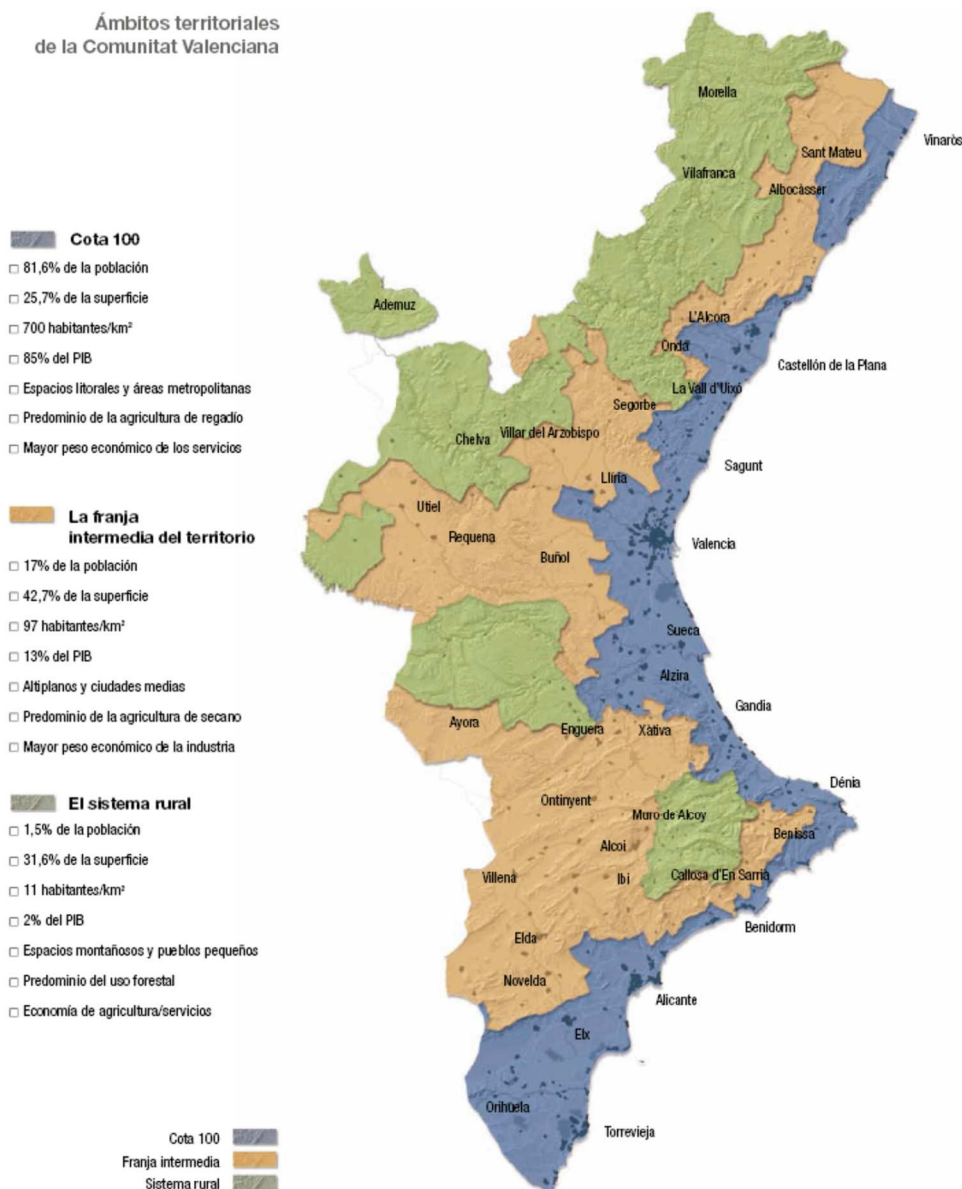


Vistas del paisaje de Forcall y del casco urbano. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

10 INCIDENCIA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y DE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SOBRE LA MP

10.1 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento que establece los objetivos, criterios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. Las directrices se expresan mediante propuestas de carácter orientador y dinamizador cuyo nivel de vinculación se establece en las mismas.



Fuente: División territorial señalada por la E.T.C.V., en términos gráficos - C.I.T.M.A

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana se formuló al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, posteriormente derogada por la L.O.T.U.P. Tiene como visión estratégica hacer de la Comunidad Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del Arco Mediterráneo Europeo. Para ello define una serie de objetivos generales desarrollados en varios documentos. Las determinaciones de la Estrategia Territorial tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.

Globalmente, la E.T.C.V. distingue tres grandes zonas en la Comunidad: La Cota 100, el Sistema Rural y la Franja Intermedia del territorio¹:

Conforme establece la Directriz 12 de la E.T.C.V.,

El gobierno del territorio tiene que organizarse en torno al planeamiento urbanístico y territorial, como procedimiento de concertación entre los distintos agentes que actúan en el territorio y la aportación técnico-científica que debe racionalizar el proceso de construcción del mismo, de acuerdo con los objetivos, principios y directrices que establece la estrategia territorial.

Así mismo y por exclusión, el municipio ordenado está integrado en lo que la Directriz 67.1 denomina **"Sistema Rural"**, encontrándose concretamente adscrito al **Área Funcional de "Els Ports - Baix Maestrat"**, según la Directriz 68 de la misma estrategia:

El Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat comprende 33 municipios de la provincia de Castellón con una población de 91.576 habitantes en 2009 (el 1,8% del total regional) y una superficie de 2.270 km² (el 9,8% del total regional), lo que supone una densidad aproximada de 40 habitantes por km² que se puede calificar de muy baja, ya que es más de cinco veces inferior a la media regional. Aunque la evolución de la población ha seguido un ritmo similar a la de la provincia y ligeramente inferior a la del conjunto de la Comunitat Valenciana, la distribución espacial está muy contrastada, pues los municipios del litoral (Vinaròs, Benicarló, Peníscola y Alcalà de Xivert) concentran el 90% de la población y han experimentado un crecimiento poblacional muy importante en estos últimos años. Por su parte, los municipios del interior han mantenido unas tasas negativas que han acentuado el vacío demográfico del interior, si bien en los últimos años se ha ralentizado este proceso, sobre todo, en los municipios con mejor accesibilidad y con mejores activos para el desarrollo del turismo rural, como por ejemplo los casos de Sant Mateu o Morella. Respecto a la especialización económica destaca todavía el importante peso de la agricultura en los municipios del interior y la presencia preeminente de los servicios en la capital de Els Ports. La industria está concentrada en el eje Rossell-Traiguera-Càlig-Benicarló, siendo Peníscola, Vinaròs y Alcalà de Xivert los municipios con mayor porción de ocupados en el sector terciario. En cuanto a usos del suelo, destaca la gran proporción de suelo forestal, que supone más del 61% del territorio, muy por encima de la media de la Comunitat Valenciana, y el escaso peso del suelo urbanizado que ocupa apenas el 1,5% de este territorio, casi cuatro veces por debajo del conjunto regional. No obstante, en los últimos 20 años, el suelo dedicado a las actividades residenciales, industriales e infraestructuras ha experimentado un incremento superior al 70%, concentrándose la mayor parte de este crecimiento en el litoral.

¹ Señala la E.T.C.V que, en una síntesis territorial, la Comunitat Valenciana, por su configuración urbana y ambiental, se puede dividir en tres grandes zonas geográficas: el litoral - cota 100, la franja intermedia del territorio y el sistema rural del interior. En el primer ámbito vive más del 80% de la población total en una superficie que supone el 26% del territorio. En la franja intermedia, la población representa el 17% y la superficie casi el 43% y, por último, en el sistema rural reside menos del 2% de los ciudadanos de la Comunitat Valenciana en una superficie que totaliza el 31,6% del territorio valenciano. Respecto al comportamiento demográfico reciente, el incremento de población en el periodo 2001-2009 ha sido del 22,3% en la cota 100, el 18,3% en la franja intermedia y el 0,3% en el conjunto de los municipios del interior.

De este ámbito, considera la ETCV que:

Por su localización estratégica en el eje mediterráneo, por sus conexiones con el Bajo Aragón y **por sus excelentes recursos ambientales, paisajísticos y culturales, este territorio cuenta con grandes expectativas de desarrollo futuro y de convertirse en un ejemplo demostrativo de las ventajas de la cooperación entre los mundos urbano y rural.** Además, el conjunto urbano que forman Vinaròs, Benicarló y Peníscola posee un gran potencial para la consolidación del eje mediterráneo en uno de sus tramos de mayor debilidad de su sistema de ciudades, como es el comprendido entre las áreas metropolitanas de Castellón y Tarragona.

La **ETCV atribuye una gran importancia al peso que en esta zona tiene la denominada "Infraestructura Verde"**, con respecto a la cual se afirma que:

El Área Funcional de las comarcas de Els Ports y el Baix Maestrat **cuenta con uno de los patrimonios ambientales y culturales más valiosos del conjunto mediterráneo.** Por una parte, este patrimonio es fruto de la conjunción de espacios naturales protegidos y ecosistemas mediterráneos muy bien conservados, donde se encuentran representados la mayor parte de nuestros ecosistemas litorales y continentales. Por otra parte, la presencia de una red de ciudades con gran protagonismo histórico, que han mantenido los elementos de su patrimonio arquitectónico, dotan a este territorio de una singularidad cultural cuya puesta en valor es capaz de generar procesos de innovación en el territorio.

Y añade que

para consolidar la Infraestructura Verde que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio, se desarrollan un conjunto de actuaciones enmarcadas en los objetivos específicos²:

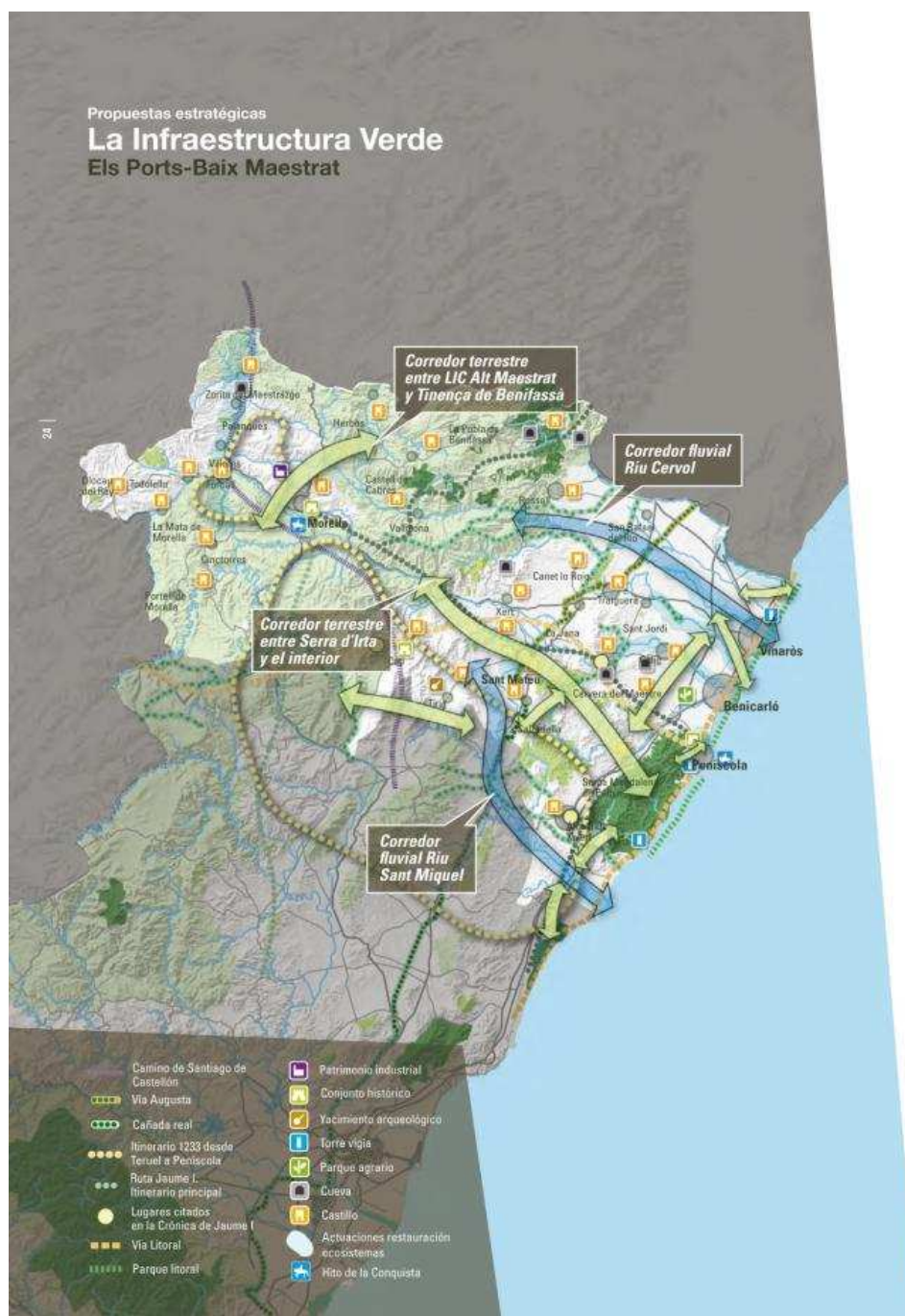
- Conectar los ecosistemas litorales y los de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor.
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional.

Propuestas estratégicas referidas a la Infraestructura Verde en el Área Funcional, según la E.T.C.V:



Detalle del esquema de la Infraestructura Verde en el Área Funcional

² Solo se citan las que guardan relación con el término municipal.



Respecto al **Sistema de asentamientos en el territorio**, la ETCV apunta que

La proximidad de Vinaròs y Benicarló, dos ciudades medias litorales, con poblaciones bastante semejantes, de aproximadamente 30.000 habitantes, o la existencia de ciudades históricas como Sant Mateu y Morella en el interior, permite el establecimiento de fórmulas de integración funcional y relaciones de cooperación intermunicipal con el fin de generar un ámbito urbano capaz de articular el espacio mediterráneo en un entorno de debilidad urbana y, al mismo tiempo, garantizar en condiciones de eficiencia el acceso de los ciudadanos a los equipamientos y servicios sociales así como establecer ámbitos estratégicos para las actividades económicas en el territorio y propone el siguiente esquema:



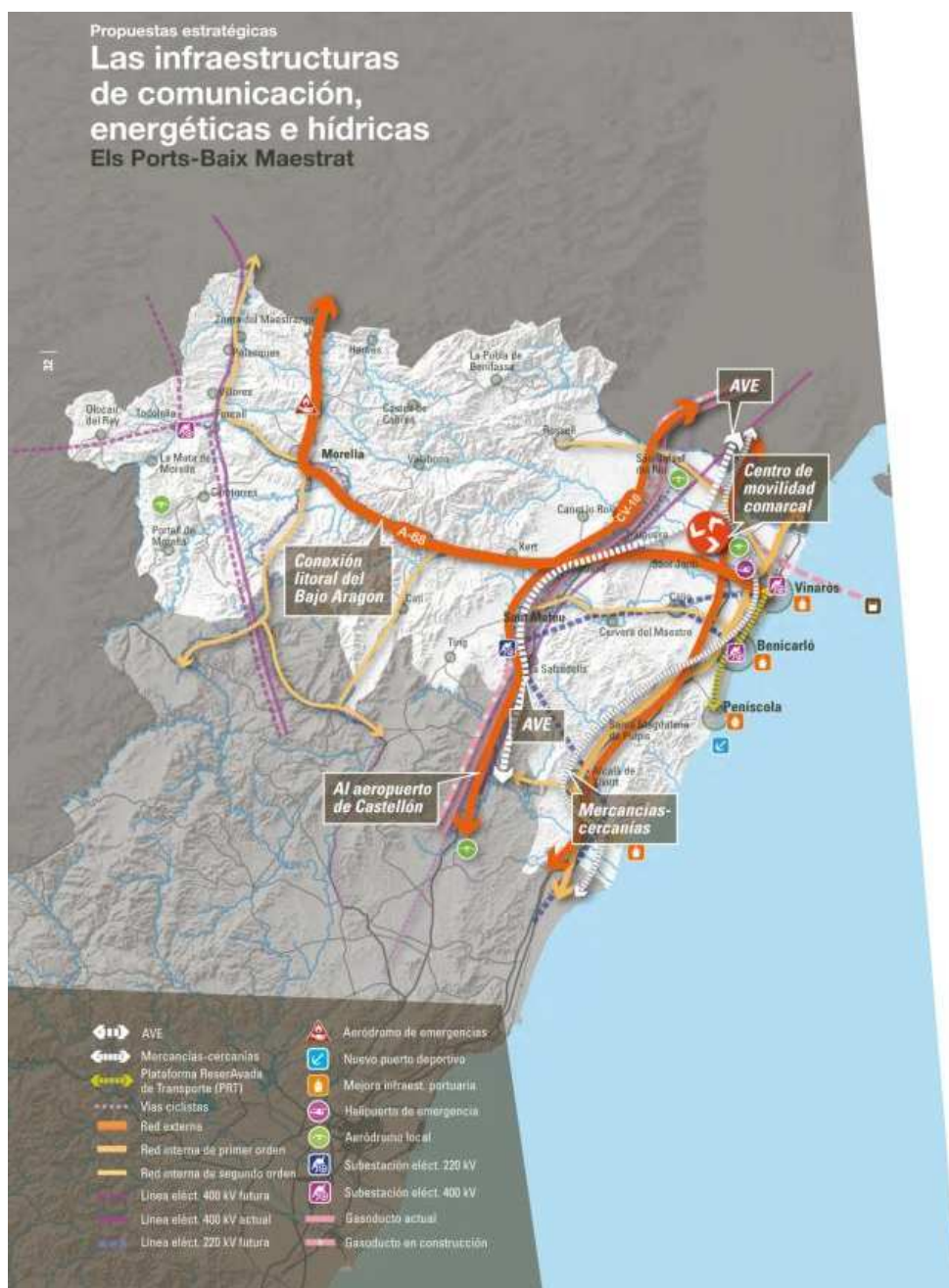
Es decir, visto en detalle, se observa el protagonismo de Morella en la zona, como centro de polaridad comarcal y **se aprecia la previsión de un polígono industrial del sistema rural de tipo mancomunado en Forcall**, en una posición muy próxima a la señalada con el icono que figura en las imágenes siguientes:



En este sentido, propone la E.T.C.V. un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio, recogiendo específicamente como una de sus actuaciones, los **“Polígonos industriales en el mundo rural de gestión mancomunada en los entornos de Morella, Forcall y Rossell”**.

En materia de **grandes infraestructuras** y dada la posición que ocupa Forcall, no hay elementos destacables con incidencia sobre el término municipal, como puede verse en la siguiente imagen. No obstante, es destacable en el término municipal la presencia de importantes líneas de transporte de energía, de Red Eléctrica Española, con fuerte impacto sobre el medio.





Una valoración similar puede hacerse de las propuestas contenidas en la ETCV relativas a Actividad económica e innovación, que son igualmente genéricas y de las que no se deriva concretamente nada que no se conozca y se haya recogido en otros apartados de la memoria. Según la ETCV,

Este territorio cuenta con un elevado potencial para compatibilizar sus actividades tradicionales con otras nuevas relacionadas con los servicios logísticos, la explotación de sus recursos agrarios o la puesta en valor de sus extraordinarios valores ambientales, paisajísticos y culturales. En este contexto, hay pocos territorios en la Unión Europea que cuenten, en tan poca extensión, con un litoral de alta calidad y unos pueblos del interior con un patrimonio arquitectónico de elevada riqueza y variedad.

10.2 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Esta Modificación Puntual no tiene ninguna incidencia sobre otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial.

11 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE CON RELACIÓN AL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Las determinaciones del P.G.O.U. de Forcall que se ven afectadas por esta Modificación Puntual están recogidas en los **artículos 110, 156, 263, 264 y 274**, cuyo tenor literal transcribimos a continuación:

11.1 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA FORMA DE MEDIR LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE (ARTÍCULO 110 DEL PGOU)

El artículo 110 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Forcall establece lo siguiente:

ARTÍCULO 110: MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. Para la **medición de las alturas** se establecen dos tipos de unidades: por **número de plantas** y por **distancia vertical**. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.
2. Para **determinar la altura** de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado que constituya el techo del último piso, excepto en los casos previstos en el número 4.
3. Para las **cubiertas de tejado (que representarán el 80% de toda nueva construcción, como mínimo)** la parte superior de la cornisa podrá elevarse ciento cuarenta centímetros (**1,40 m.**) sobre la altura definida en el punto dos. Y el tejado, a partir de ella, no excederá de 40% de pendiente. En ningún caso la cumbrera de tejado se elevará más de **3,25 metros** sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores como interiores. Se entiende por tejado, aquellas cubiertas inclinadas cuya pendiente oscila entre un 25 y un 40%. **Si la cubierta es inclinada** la parte superior de la cornisa podrá elevarse hasta 1,40 m sobre la altura definida en el punto dos, condición esta que deberá cumplirse en todas las fachadas del edificio, tanto exteriores como interiores.

Con la finalidad de ventilar los espacios interiores, podrán abrirse terrazas en las cubiertas, siempre que por su superficie y ubicación no se desvirtúe la configuración de la cubierta inclinada, cuya imagen deberá evidenciarse como solución formal escogida para el cerramiento del edificio. Consecuentemente, el plano de cubierta se percibirá como tal y con una misma pendiente en todo su desarrollo, siendo las posibles terrazas o huecos abiertos en el mismo, imperceptibles desde la vía pública.

Con esta finalidad, se cumplirá lo siguiente:

- La proporción de huecos abiertos en la superficie de cubierta inclinada no deberá sobrepasar el 20% de la misma.
- La distancia del hueco de la terraza a los lindes vecinos será como mínimo de 0,60 metros.
- La separación mínima del borde exterior de la terraza a la línea de fachada será tal que permita que la cubierta forme un antepecho de terraza con altura mínima de 1,20 metros, medidos desde la cara superior del pavimento hasta el límite superior del material de la cubierta.

- *La distancia de la terraza a la línea vertical de fachada (sin contar vuelos) será de 1,00 metro como mínimo.*

Se exceptuarán del cumplimiento estricto de las condiciones anteriores, aquellos casos en la zona de Núcleo Histórico Tradicional, en los que por razones de rehabilitación del inmueble o por mantenimiento de soluciones tipológicas del entorno inmediato, se justifique suficientemente una solución diferente.

4. Si la **rasante** de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada **una diferencia, de cota** de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
5. Si al aplicar esta regla se originan **diferencias** de esta de **más de tres metros** entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.
6. **Construcciones por encima de la altura.** Por encima de la altura definida en el **punto 2) del presente precepto** sólo se permite la construcción de:

- *Cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándose dentro de la estructura estética del edificio.*
- *Cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura de 0,60 metros.*
- *Barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios, con una altura inferior a 1,50 metros, salvo las de separación entre propiedades, que podrán alcanzar los 1,80 metros.*
- *Espacios vinculados a viviendas, destinados a instalaciones, trasteros, lavaderos, salidas a terrazas privadas, etc., con una altura máxima de 3,00 metros y hasta una superficie máxima del 30% de la superficie construida en planta de pisos. En estos casos se exigirá un retranqueo de tres metros a cualquier alineación oficial de fachada (exterior o interior). No podrán transformarse en ningún caso en una nueva unidad residencial independiente, ni podrán ejecutarse por encima de la planta ático*

Salvo en el caso de destinarse a servicios comunes del inmueble se computará la edificabilidad de las zonas con altura libre superior a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros). La altura de cualquier elemento no superará los 3,00 metros.

Los elementos establecidos en los apartados anteriores influirán en la medida de los patios de luces interiores en la forma señalada en la normativa valenciana de habitabilidad y diseño.

Los elementos definidos en los términos anteriores, junto con las fachadas, vuelos, suelo y subsuelo, definirán la envolvente máxima edificable del edificio, fuera de la cual queda prohibida cualquier tipo de edificación habitable, sea fija o desmontable. La composición del espacio interior de dicha envolvente será libre, manteniendo las condiciones autonómicas de habitabilidad y diseño.

7. **Rellenos de tierra en parcelas:** Se establece como altura máxima de los rellenos de parcela una altura máxima de 80 cm. medidos desde el punto MÁS DESFAVORABLE de la cota de rasante de la acera a que da frente la parcela. Es decir que si la parcela da frente a VARIAS VÍAS PÚBLICAS el relleno que podrá realizarse con objeto de llevar a cabo obras de jardinería o adecuación de parcela será de 80 cm. medidos desde el punto MÁS BAJO de la cota de rasante de cualquiera de las aceras o vías públicas a que da frente la parcela.

Cuando la parcela pueda fragmentarse en diferentes porciones netas, todas ellas superiores a la parcela mínima se podrán plantear rellenos de parcela que cumplan lo previsto en el párrafo anterior considerando, en lugar de la parcela registral, las porciones de suelo en que se podría fragmentar el terreno existente, atendiendo a que cada lote de suelo pudiera hipotéticamente ser objeto de licencia de parcelación

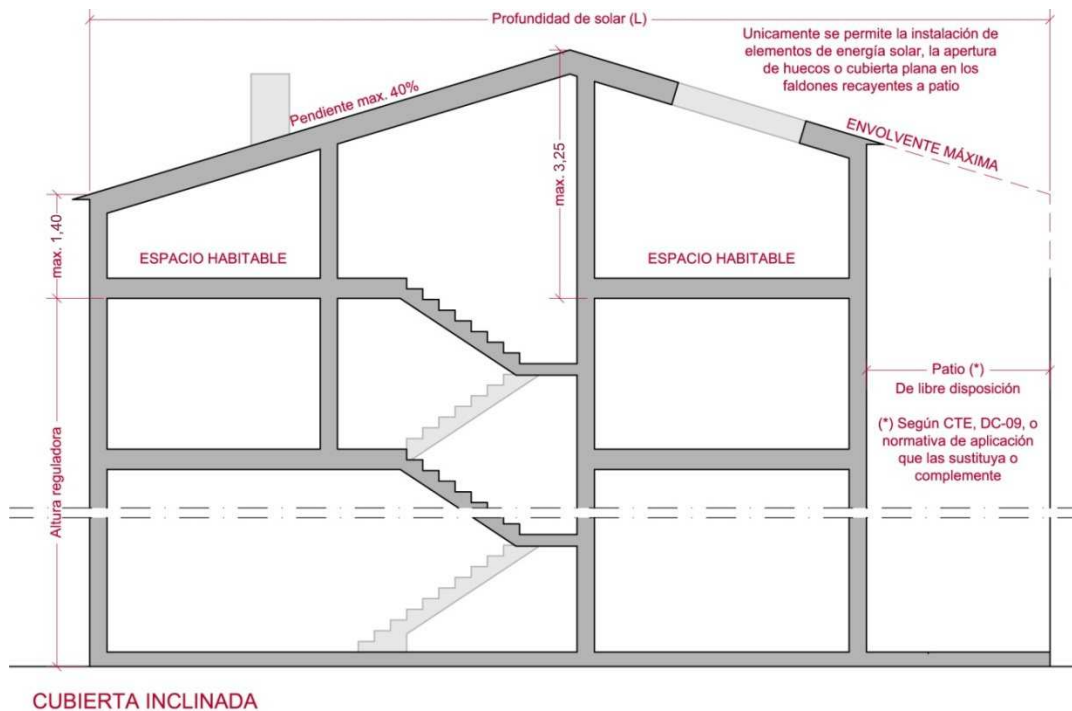
En cualquier caso, y a los efectos previstos en las Normas Urbanísticas la cota de referencia se establecerá

en relación a la parcela original tal y como establezca el planeamiento.

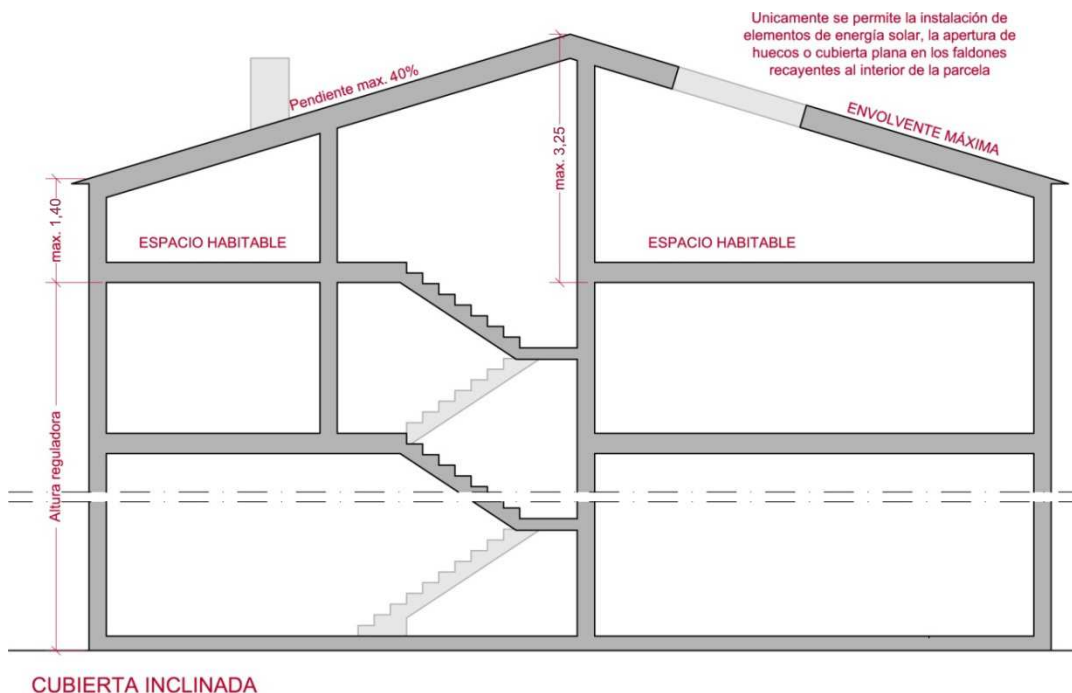
Las construcciones bajo rasante o las pequeñas instalaciones o construcciones (bomba de piscina, trampolines, zona de playa de piscinas, etc.) que puedan realizarse en la zona libre de parcela también podrán alcanzar la altura antes señalada.

En las imágenes se puede ver gráficamente lo expuesto anteriormente.

EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA



EDIFICACIÓN AISLADA



11.2 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA REGULACIÓN DE LOS PORTALES (ARTÍCULO 129 DEL PGOU)

El artículo 129 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Forcall establece lo siguiente:

ARTÍCULO 129 PORTALES.

En edificios colectivos, el portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de 2,50 m. hasta el ascensor. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. El acceso al ascensor será a pie plano.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada a la planta baja, de un modo integrado en el diseño arquitectónico de la fachada.

En los edificios cuyo portal dé acceso a más de 16 viviendas, el ancho mínimo del portal será de 3,00 metros hasta el ascensor.

La altura mínima libre del portal será de 2,70 m, permitiéndose cuelgues de hasta 30 cm. en un 10% de la superficie.

11.3 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL (ARTÍCULO 156 DEL PGOU)

El artículo 156 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Forcall establece lo siguiente:

ARTÍCULO 156. USO INDUSTRIAL

1. Definición

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Clasificación

Las industrias se clasificarán, en base a dos conceptos: en primer lugar, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, según el entorno en que estén situadas.

*Por el primer concepto se establecen las siguientes **categorías**:*

- *Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio.*
- *Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero sí contiguo a otros edificios de uso industrial.*
- *Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso.*
- *Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.*

*Por el segundo concepto se establecen las siguientes **situaciones**:*

- *Situación **primera**. Edificios no exclusivamente industriales.*
En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
- *Situación **segunda**. Edificios industriales en zonas no industriales.*

En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.

En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.

- Situación **tercera**. Edificios en zonas industriales.

En edificio situado en zona industrial no aislado por espacios libres.

En edificio exclusivo situado en zona industrial destinado a una única actividad y separado de los otros vecinos.

- Situación **cuarta**. Edificios en zonas especiales.

En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

La **determinación de categorías** señaladas atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente se realizara con los **criterios** siguientes:

- Las actividades de **categoría A** deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.
- Las actividades de **categoría B** son las incomodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero si contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.
- La **categoría C** comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales, aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.
- La **categoría D** comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Se entenderá por **edificio industrial**, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm.) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes **condiciones**:

- El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.
- El edificio, cuando su superficie sea superior a 500 m². deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 metros de altura y dimensiones 2,50 x 7 metros.

3. Condiciones

La tabla siguiente contiene la compatibilidad entre categorías y situaciones en que son admitidas las industrias fijando las condiciones de **superficie máxima de la actividad** (S m²), **la anchura mínima de la zona de rodadura del vial de acceso** (A metros) (se entiende como zona de rodadura la distancia entre bordillos) y **separación mínima a vecinos** (D metros).

Categoría	Situación Primera		Situación Segunda		Situación Tercera		Situación Cuarta
	a	b	a	b	a	b	

A	S 100 A 10 D 0	S 200 A 10 D 0	S 200 A 12 D 0	S 250 A 12 D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
B	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 0	S Sin Lim A Sin Lim D 3	NO
C	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 3	S Sin Lim A Sin Lim D 3
D	NO	NO	NO	NO	NO	NO	S Sin Lim A Sin Lim D 15

Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

TIPO	A	B	C	D
Índice de Riengelmann, funcionamiento normal	0	1	1,5	1,5
Ídem. periodos de arranque	1	2	2,5	2,5
Emisión de máxima de polvo kg/h.	1,5	5	5	20
Emisión global máxima kg/h.	3	10	10	40

DENSIDAD DE CONTAMINACIÓN:

1. Emisión total media durante 24 horas mgr/m ² en 24 horas	100	100	300	300	1000
2. Emisión total punta durante 1 hora	200	200	600	600	2000
3. Emisión polvo media en 24 horas mgr/m ² en 24 horas	60	60	180	180	600
4. Emisión punta en 1 h mg/m ² en 24 horas	120	120	300	300	1200

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4500
CO	ppm	500
NO (como NO ₂)	ppm	300
F total	mg/Nm ³	250
C/	mg/Nm ³	230
C/H	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

Los proyectos para petición de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental contendrán el estudio específico de "Contaminación Atmosférica".

AGUAS RESIDUALES

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales.

Los proyectos para petición de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 2/2006, de 5 de

mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental contendrán el estudio específico sobre "Vertidos de Aguas Residuales".

INCENDIOS

Para la clasificación de las actividades se utilizan como parámetros definidores la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales presentes.

Atendiendo a estos parámetros se establece la siguiente clasificación de actividades:

Clase	Carga térmica	Temperatura de inflamación del 95% en peso de materiales
0	$0 < Q \leq 50$	Temperatura de inflamación del 100% en peso de los materiales superior a 50°C.
1	$0 < Q \leq 200$	> 50°C.
2	$200 < Q \leq 500$	> 50°C.
3	$500 < Q \leq 2500$	> 50°C.
4	$2500 < Q$	> 50°C.
5	$0 < Q \leq 100$	< 50°C.
6	$100 < Q \leq 250$	< 50°C.
7	$250 < Q \leq 2500$	< 50°C.
8	$2500 < Q$	< 50°C.
a) Industrias que poseen riesgo de activación alto. (Según Nomenclátor del Art. 54-90 de la Generalitat Valenciana).		
ex) Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales no tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental.		

Notas

- Para el cálculo de la carga térmica y la temperatura de inflamación se seguirá el procedimiento indicado en la legislación vigente.
- En base al riesgo de activación (a) se clasifican como industrias del tipo (a) las que tengan un riesgo de activación elevado, entendiéndose por tal la confluencia con mayor frecuencia de lo normal de combustibles junto con focos de energía suficiente para inflamarlo.

CUADRO DE INCOMPATIBILIDADES		
<u>Situación</u>	<u>Industrias no autorizadas</u>	
1x	1(1), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	a ex
1y	2(1), 3, 4, 5(1), 6, 7, 8	a ex
2x	3(1), 4, 6, 7, 8	a x
2y	3, 4, 6, 7, 8	a x
3x	4, 7, 8	a ex
3y	8	a ex
4	Ninguna	
(1) Sólo en caso en que el edificio sea un edificio de gran altura.		

En la redacción de Planes Parciales de uso industrial y en la elaboración de proyectos se estará a lo que establece el **Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales** (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. (BOE Núm. 303 de 17 de diciembre de 2.004) o normativa que lo sustituya / desarrolle

RUIDOS

Se estará a lo indicado en la Ordenanza Municipal de Ruidos.

Los proyectos para petición de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental contendrán un estudio específico sobre "Ruidos".

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia en particular lo relativo a Seguridad e Higiene.

4. Dotación de aparcamientos

Se reservará una plaza de aparcamiento 25 m² por cada 100 m² de instalación, cuando la superficie de la actividad sea superior a 200 m².

Los conjuntos de naves se considerarán por la superficie total construida.

En la redacción de planes en los que se incluya este uso se dispondrá el 20% de dicha dotación en suelo público.

11.4 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LA ALTURA MÍNIMA EN SUELO URBANO (ARTÍCULO 264 DEL PGOU)

El artículo 264 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Forcall establece lo siguiente:

ARTÍCULO 264: ALTURA MÍNIMA EN SUELO URBANO

En edificios de procedencia histórica no se establece altura mínima, prevaleciendo por tanto la que en la actualidad tienen. Si se trata de un proyecto de nueva planta, la altura mínima coincidirá con la máxima.

11.5 DETERMINACIONES CON RELACIÓN A LOS USOS PERMITIDOS EN LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES MÚLTIPLES (ARTÍCULO 274 DEL PGOU)

El artículo 274 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Forcall establece lo siguiente:

ARTÍCULO 274. DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM)

1. Definición.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas para uso de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos.

2. Condiciones de volumen.

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

ALTURA MÁXIMA

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

EDIFICABILIDAD

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

OCUPACIÓN DE PARCELA

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

NOTA

Podrá modificarse el uso dotacional público de acuerdo con lo previsto en el art. 58.4 de la L.U.V.



3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

1. VIVIENDA.

Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.)

2. INDUSTRIA.

Uso prohibido

3. ALMACENES.

Se permite el uso ligado a la actividad.

4. ASISTENCIAL BENÉFICO.

Uso prohibido

5. COMERCIAL.

Uso prohibido

6. DEPORTIVO.

Uso prohibido

7. DOCENTE.

Uso prohibido

8. ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitido

9. ESTACIONES DE SERVICIO.

Uso prohibido

10. GARAJE-APARCAMIENTO.

Se permite el uso ligado a la actividad.

11. HOTELERO.

Uso prohibido

12. OCIO Y RECREO.

Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.

13. OFICINAS.

Se permite el uso ligado a la actividad.

14. RELIGIOSO.

Se permite el uso ligado a la actividad.

15. SANITARIO.

Uso prohibido

16. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Permitido en todas sus formas

17. SOCIO-CULTURAL.

Permitido el uso ligado a la actividad.

18. TANATORIO.*Uso prohibido.***12 DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y DEL TIPO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la L.O.T.U.P.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Conforme establece el artículo 48.c) de la L.O.T.U.P., esta modificación de planeamiento debe ser sometida a evaluación ambiental y territorial. El artículo 48.c) de la L.O.T.U.P. establece que

El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.
2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.
3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

Esta modificación puntual se limita exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, sin modificar ningún parámetro de la ordenación estructural, por lo que el órgano ambiental es el ayuntamiento del Forcall.

Como hemos apuntado anteriormente, el 4 de diciembre de 2020, el órgano ambiental municipal del ayuntamiento de Forcall emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico que figura completo como Anexo II en el DIE. La parte dispositiva de dicho acuerdo establece lo siguiente:

- a) Respecto del alcance y ámbito de la modificación de plan:

- Se debe excluir del objeto de la modificación de plan los equipamientos DM/5 y DM/6 que se localizan en suelo no urbanizable, a los efectos del artículo 48.c) de la LOTUP, de atribución de competencias en materia de evaluación ambiental a los Ayuntamientos.

b) Respecto de incidencia en el paisaje:

- De acuerdo con el artículo 6.4.b) de la L.O.T.U.P., se determina que la modificación de plan no tiene incidencia en el paisaje, por lo que no es exigible estudio de integración paisajística, con el cumplimiento del condicionante del apartado siguiente.

c) Introducir en la propuesta de modificación puntual:

- Medidas en relación con las diferentes alturas reguladas en la edificación y la generación de medianeras vistas (acabado superficial, elementos vegetales, instalación de energías renovables).

13 DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO SUSTANTIVO

De acuerdo con lo apuntado anteriormente y en virtud del artículo 57.1.d) de la L.O.T.U.P. (entre otros)³ el órgano sustantivo a quien corresponde la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual es el Ayuntamiento de Forcall.

14 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

A esta Modificación Puntual le son de aplicación los artículos 57, 171 y el anexo IX de la LOTUP, según redacción dada por la Ley 1/2019, los cuales regulan la inscripción de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

³ Véase también el artículo 63.7 de la L.O.T.U.P.



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

El artículo 46.3 de la L.O.T.U.P. establece que, para instrumentos de planeamiento como esta modificación puntual,

el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria” y que “resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

Por otro lado, y en virtud del artículo 48.c).1 de la misma ley, el órgano ambiental que debe evaluar esta modificación es de carácter local (el Ayuntamiento de Forcall), dado el alcance de la misma. Para ello, el órgano ambiental recabará los oportunos informes y someterá el expediente a evaluación por el régimen simplificado. Ello se justifica a partir de las siguientes consideraciones:

Desde el punto de vista de la Infraestructura Verde y el Paisaje:

La actuación propuesta no tiene incidencia sobre la infraestructura verde.

Desde el punto de vista de las figuras de protección del territorio de ámbito supralocal, incluyendo la Red Natura 2000

La actuación propuesta no tiene incidencia sobre el contenido al que se refieren las distintas figuras de protección del territorio, de ámbito supralocal, incluyendo la Red Natura 2000.

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio:

La actuación propuesta no tiene incidencia sobre el contenido al que se refieren los distintos planes de acción territorial.

Desde el punto de vista de afección sobre el patrimonio cultural

La actuación propuesta no tiene incidencia directa sobre el patrimonio cultural. No obstante, en la medida en que las determinaciones se refieren a un tejido urbano que en gran parte está protegido, puede entenderse que tiene una incidencia indirecta. En todo caso y como se verá más adelante, esa eventual incidencia es positiva y en modo alguno desincentiva la protección del patrimonio o la impide, sino todo lo contrario.

Desde el punto de vista de la protección y control integrado de la contaminación

La actuación propuesta no tiene incidencia sobre la protección y control integrado de la contaminación.

Desde el punto de vista de la afección sobre los suelos de críticos para la recarga de acuíferos dentro del marco de la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio en la Comunitat Valenciana

La actuación propuesta no tiene incidencia sobre los suelos de críticos para la recarga de acuíferos dentro.

2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.1 MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El estudio de alternativas se hace con relación a las distintas alternativas de ordenación estudiadas. Tratándose de una modificación de tan limitado alcance, las únicas alternativas estudiadas han sido la correspondiente al escenario actual del planeamiento vigente (alternativa 0) y la correspondiente al planeamiento modificado (alternativa 1)

Alternativa 0: Con esta alternativa la regulación de los artículos mencionados seguiría presentando las deficiencias que se pretenden subsanar, esto es:

- El artículo 110 seguiría suscitando distintas interpretaciones.
- En el artículo 156 se continuaría invocando una normativa derogada y se mantendrían unas determinaciones que son contrarias a la LOTUP, aunque de escasa trascendencia.
- En el artículo 263 se mantendría que la altura máxima edificable de la Avenida del Pilar, antigua travesía de la carretera CV-120, es de PB+3, que se considera excesiva.
- En virtud del artículo 264, la altura mínima coincidiría con la máxima, con carácter general. En la Avenida del Pilar, concretamente, sería de cuatro plantas, incluyendo la planta baja. Altura que se considera excesiva.
- Según el artículo 274, los usos permitidos en los inmuebles calificados como Dotacional Múltiple tienen un marco regulador excesivamente rígido, que limita enorme e innecesariamente las posibilidades de uso de unos inmuebles que son, en todos los casos, de titularidad pública. Esta circunstancia, en un contexto como el de Forcall, carece de justificación y requiere de una corrección orientada a flexibilizar, al máximo, los usos permitidos.

Alternativa 1: Con la modificación propuesta,

- En el artículo 110 (apartado 3), se aclaran las cuestiones que han suscitado distintas interpretaciones, en materia de medición de alturas y se invoca con mayor rigor la normativa vigente en materia de lo que se denomina "Diseño y Calidad".
- El artículo 156 (apartado 3), se adapta a la normativa vigente. También se implementa parte de la regulación, sobre todo, en materia de aguas residuales, del mismo apartado.
- En el artículo 263, se reduce en una planta la altura máxima permitida en la Avenida del Pilar, dejándola en PB+2.
- En el artículo 264, se regula de un modo distinto la altura mínima, estableciéndola en la máxima menos una, excepto en la Avenida del Pilar, donde se establece en una planta.
- En el artículo 274, se flexibilizan y amplían los usos permitidos en el suelo dotacional múltiple, favoreciendo la dinamización de la economía local y permitiendo poner al servicio de políticas inclusivas y de género, inmuebles que en este momento no tienen un uso concreto.

3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACLARAR LA FORMA DE MEDIR LA ALTURA MÁXIMA DE LOS EDIFICIOS (ART. 110)

Con carácter general, la medición de alturas de la edificación es un asunto que propende a ser *delicado* y requiere de una regulación que deje el menor espacio posible a la interpretación. La regulación de la altura recogida en el artículo 110 del P.G.O.U. de Forcall no ha suscitado ninguna polémica en otros municipios donde también se aplica, pero con la nueva atribución de funciones a otros arquitectos, más allá del arquitecto municipal, en este caso se han planteado ciertas controversias que es preciso despejar con una regulación que no ofrezca dudas. La mayor parte de la regulación se mantiene, estando los cambios localizados en el apartado 3, que se ha modificado muy sutilmente, según sugerencia del arquitecto municipal, inspirándose en los aspectos concretos que han resultado controvertidos.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ADAPTAR LA REGULACIÓN DE LOS PORTALES A LA NORMATIVA VIGENTE (ART. 129)

La modificación de la regulación de los portales y su adaptación a la normativa técnica vigente en sus Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas, se justifica por ser las condiciones del P.G.O.U. más restrictivas y diferentes a las especificadas en las Normas de Habitabilidad del Decreto 151/2009 DC09, cuando no se pretende imponer mayores restricciones y sí adaptarse a la normativa.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUALIZAR LAS REFERENCIAS NORMATIVAS EN EL SUELO INDUSTRIAL (ART. 156)

En el apartado 3 del artículo 156, según la redacción actual, se invoca la LEY 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, que ha sido derogada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, cuestión que se subsana y actualiza con esta Modificación Puntual.

También se añade una regulación del tratamiento de las aguas residuales, adaptada a los últimos requerimientos de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana (EPSAR).

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CORREGIR LA REGULACIÓN DE LA ALTURA MÍNIMA (ART. 264)

La mayor parte de las construcciones ejecutadas en Forcall y las que previsiblemente puedan ejecutarse, son edificaciones de autopromoción, en solares uniparcenarios, en ocasiones de grandes dimensiones. Estos solares, son el resultado de una estructura de propiedad que, en muchos casos se remonta a varias décadas y que parece difícil que vaya a modificarse. En ciertos solares, las necesidades y expectativas por parte de sus propietarios, en caso de que se

ejecute una nueva edificación, están por debajo del agotamiento de la edificabilidad asignada por el planeamiento, lo que puede originar la necesidad de edificar un menor número de plantas que las autorizadas por el planeamiento. En esos casos, se ha visto el interés de flexibilizar las condiciones de la altura mínima de la edificación, con el objeto de facilitar la consolidación de los solares, aun sin agotar la altura máxima. Esto obliga a corregir la regulación de la altura mínima edificable, en los términos propuestos en la Modificación Puntual.

3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUALIZAR Y AMPLIAR LOS USOS EN LOS INMUEBLES CALIFICADOS COMO DOTACIONAL MÚLTIPLE EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (ART. 274)

El P.G.O.U. califica como suelo de uso dotacional múltiple, varios inmuebles de propiedad municipal, que se encuentran en distintas situaciones. En unos casos, se trata de edificios construidos y en otros casos de parcelas susceptibles de albergar estos usos. El común denominador de todos estos inmuebles es que combinaban varios usos distintos o no tenían atribuido un uso concreto en el momento de redactar el plan, es decir, eran “una reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan”⁴.

La procedencia de estos inmuebles también es heterogénea, pues algunos son edificios que albergaron usos concretos en otros tiempos, como escuelas, oficinas del ayuntamiento, etc., mientras que otros inmuebles se pueden haber obtenido por donaciones, defunciones sin herederos, gestión del suelo, etc.

En cualquier caso, **la disponibilidad de inmuebles de titularidad municipal** para albergar todo tipo de usos, difíciles de prever o imaginar en el momento de redactar un instrumento de planeamiento, **es un activo muy importante a favor del ayuntamiento**. Esta aseveración se aplica tanto a los edificios construidos de origen histórico, como a los de reciente creación, así como a terrenos sin edificar, susceptibles de ser destinados a distintos usos.

Para un municipio del Sistema Rural, con una economía que roza la supervivencia en muchos casos, el patrimonio inmobiliario que constituyen estos inmuebles puede ser clave para dinamizar, en un momento impredecible, cualquier tipo de actuación que favorezca la implementación de medidas de reactivación económica, conciliación laboral, atención a personas discapacitadas o en riesgo de exclusión social, etc. Son innumerables y difíciles de prever, a priori, las distintas situaciones (y, por tanto, los usos vinculados a las mismas) que pueden producirse durante el periodo de vigencia de un plan general. **Es la asunción del papel estratégico de estos inmuebles (sin los cuales, en muchos casos, sería imposible implementar ciertas iniciativas públicas) y el carácter impredecible de las necesidades o de las iniciativas que podrían requerir su ocupación, lo que justifica la implementación de las medidas de flexibilización en los usos permitidos en los inmuebles calificados como Dotacional Múltiple en suelo urbano y urbanizable.**

⁴ Anexo IV.I 2.1 de la L.O.T.U.P.

En un contexto económico y demográfico regresivo, con una población envejecida, sin alternativas laborales flexibles y sostenidas, cualquier ayuda que pueda ofrecerse desde las administraciones públicas en general y desde el ayuntamiento (que es la más cercana) en particular, para corregir esta situación y ofrecer servicios u oportunidades laborales y de empleo, es prioritaria. Dichas actuaciones, a su vez, cobran mayor sentido si se proyectan de un modo inclusivo, priorizando la atención de los colectivos más desfavorecidos por cualquier causa. En este sentido, es oportuno recordar que, si difícil es – con carácter general- ofrecer una alternativa laboral, ocupacional o habitacional, para personas en riesgo de exclusión social por razón de edad, sexo, falta de cualificación o discapacidades, mucho más complicado es facilitar esa inclusión en un entorno como el rural.

Es por ello que aplicar la máxima laxitud, a la hora de establecer los usos posibles en los equipamientos dotacionales múltiples, es una herramienta importante al servicio de la administración y de los ciudadanos.

De acuerdo con lo señalado en las determinaciones del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, las modificaciones de la regulación de los equipamientos calificados como dotacional múltiple (DM) de esta Modificación Puntual, excluyen a los equipamientos DM/5 y DM/6, situados en suelo no urbanizable, que seguirán ordenándose según las determinaciones del P.G.O.U.

3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RELACIÓN A OTROS ELEMENTOS PONDERADOS

3.6.1 CON RELACIÓN AL CRECIMIENTO RACIONAL Y SOSTENIBLE

Abundando en uno de los postulados básicos de la E.T.C.V., con esta solución se materializa uno de los principios rectores básicos de ocupación del territorio, como es el de **fomentar las actuaciones de renovación urbana**, favoreciendo la consolidación del suelo sellado, antes que la urbanización de nuevos ámbitos.

3.6.2 CON RELACIÓN A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Esta Modificación Puntual incide positivamente sobre el paisaje urbano, al favorecer un desarrollo menos impactante, en una de las entradas al pueblo con mayor exposición visual, como es la Avenida del Pilar. La edificación en los nuevos términos propuestos, con una reducción de la altura máxima edificable en la Avenida del Pilar y acotando la diferencia de altura entre edificaciones a una planta, se ajusta mejor a las pautas de la arquitectura local de un modo más suave.

3.6.3 CON RELACIÓN A LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA PÚBLICA

El objeto de esta Modificación Puntual tiene un efecto directo sobre la hacienda pública, de sentido positivo: por una parte, se flexibilizan las condiciones para construir en el pueblo, en una zona susceptible de albergar a familias trabajadoras del sector agropecuario, con lo que ello representa en materia de ingresos por tasas e impuestos, y, por otra parte, se obtiene un

mejor aprovechamiento de los recursos públicos (en este caso, de los inmuebles calificados como Dotacional Múltiple). Todo ello, en un municipio del Sistema Rural, cuya economía es muy frágil y donde las alternativas laborales son escasas.

3.6.4 CON RELACIÓN AL CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS

El objeto de esta Modificación Puntual no tiene un efecto directo sobre el consumo de recursos hídricos previstos en el planeamiento vigente.

3.6.5 CON RELACIÓN AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES Y SU DEPURACIÓN

El objeto de esta Modificación Puntual no altera las condiciones de vertido de aguas residuales y depuración previstas en el planeamiento vigente. Se mejoran, además, las condiciones del vertido en áreas de uso industrial.

3.6.6 CON RELACIÓN A LA AFECCIÓN SOBRE LOS SUELOS CRÍTICOS PARA LA RECARGA DE ACUÍFEROS

El objeto de esta Modificación Puntual no altera las condiciones de los suelos críticos para la recarga de acuíferos; más bien al contrario, toda medida que evite el nuevo sellado de suelos, contribuye a una mejor gestión de la infraestructura verde y evita la afección sobre los acuíferos.

3.6.7 CON RELACIÓN A LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

El objeto de esta Modificación Puntual no tiene un efecto directo sobre la movilidad urbana sostenible, aunque indirectamente, la favorece, al diversificar usos en un radio fácilmente accesible a pie o en bicicleta.

3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El legislador valenciano, en una reciente modificación de la L.O.T.U.P., ha impuesto la perspectiva de género como uno de los hilos conductores básicos de cualquier instrumento urbanístico. Si bien es evidente que el anexo que desarrolla la metodología y objetivos, se ha formulado con una visión claramente “urbanita”, es decir, de difícil o imposible aplicación al medio rural y de escasa incidencia en una Modificación Puntual como esta, procedemos a repasar los distintos puntos que establece el “ANEXO XII. Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género”, al constituir una guía necesaria para la actuación que promueve el ayuntamiento, desde esa perspectiva.

Hay que subrayar, en primer lugar, que, con carácter general, la puesta en activo de inmuebles de titularidad pública destinados a un equipamiento indeterminado, pero susceptibles de favorecer a colectivos en riesgo de exclusión social, discapacitados, personas de avanzada edad e incluso jóvenes sin empleo, **se está impulsando una política de carácter social e inclusivo, que, al mismo tiempo, contribuye a consolidar población estable en el municipio y a generar oportunidades, tanto para hombres, como para mujeres.** Desde la perspectiva de género, esta actuación puede contribuir a promover la inserción social y la conciliación familiar, entre otras funciones.

1. Urbanismo para las personas.

La Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. de Forcall responde a las necesidades básicas de todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad y las discapacidades derivadas de la edad o la enfermedad. El fomento y la activación de espacios susceptibles de albergar infraestructuras básicas y muy demandadas socialmente, como las que pueden tener cabida en algunos de los inmuebles calificados como Dotacional Múltiple en el P.G.O.U., así lo sugieren.

2. Red de espacios comunes.

Algunos de los elementos afectados por esta Modificación Puntual n° 1 pueden formar parte de la red de espacios comunes; nos referimos a los equipamientos calificados como Dotacional Múltiple. La implementación de estos espacios, gracias a una regulación más flexible de los mismos, como la propuesta por la Modificación, contribuirá decisivamente a fortalecer esa red.

3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.

Esta Modificación Puntual n° 1 facilita el concepto de ciudad compacta, con un tejido denso definido, favorece la proximidad entre las actividades diarias y facilita las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia. La consolidación de la Avenida del Pilar permitirá construir edificios en los que albergar maquinaria, dentro del suelo urbano, contiguo a las viviendas y sin necesidad de ocupar nuevo suelo. En realidad, hasta hace no muchos años, este tipo de usos compartidos en el medio rural, era habitual en muchos edificios. Con la Modificación Puntual se pretende implementar estas prácticas, pero sin inducir con ello la edificación de baja calidad arquitectónica. Más bien al contrario, la aplicación correcta de las ordenanzas, garantiza unas obras bien integradas.

Todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes afectados por la Modificación Puntual n° 1 se distribuyen con criterio de proximidad: la ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del pueblo, como es el caso.

4. Combinación de usos y actividades.

La Modificación Puntual n° 1 propicia el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos a la que nos hemos referido en apartados anteriores de esta Memoria Justificativa, garantiza la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura).

5. Seguridad en el espacio público.

Los itinerarios que conectan elementos de la red de espacios comunes afectados por la Modificación Puntual n° 1, fomentan los recorridos a pie y fortalecen la red de peatones, que es completamente accesible y dispone de bancos y espacios para el descanso. Además, se garantiza la seguridad de los usuarios con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad.

Los especialistas locales en materia de recorridos seguros, no han detectado ninguno con incidencia en la Modificación Puntual n° 1.

6. Habitabilidad del espacio público.

Esta Modificación Puntual no se refiere a este tipo de espacios.

7. Equipamientos.

La Modificación Puntual n° 1 tiene, entre otros objetivos, la activación de nuevos equipamientos y la mejora de los equipamientos de los existentes, teniendo en cuenta el modelo de usos combinados y próximos que se establece en el punto 4. Así, se prevé que los equipamientos calificados como Dotacional Múltiple, que forman parte de la red de espacios comunes, favorezcan con su puesta en servicio las necesidades y perspectivas del urbanismo inclusivo, con perspectiva de género, de una ciudad cuidadora, tal como figura en el anexo IV, apartado III, punto 4.6.

8. Vivienda.

La Modificación Puntual n° 1 favorecerá la construcción de viviendas con usos combinados. No se prevé que se destinen a viviendas protegidas, si bien el tamaño de los solares sí que haría posible este tipo de viviendas.

9. Movilidad.

La Modificación Puntual n° 1 favorece la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo.

10. Transversalidad.

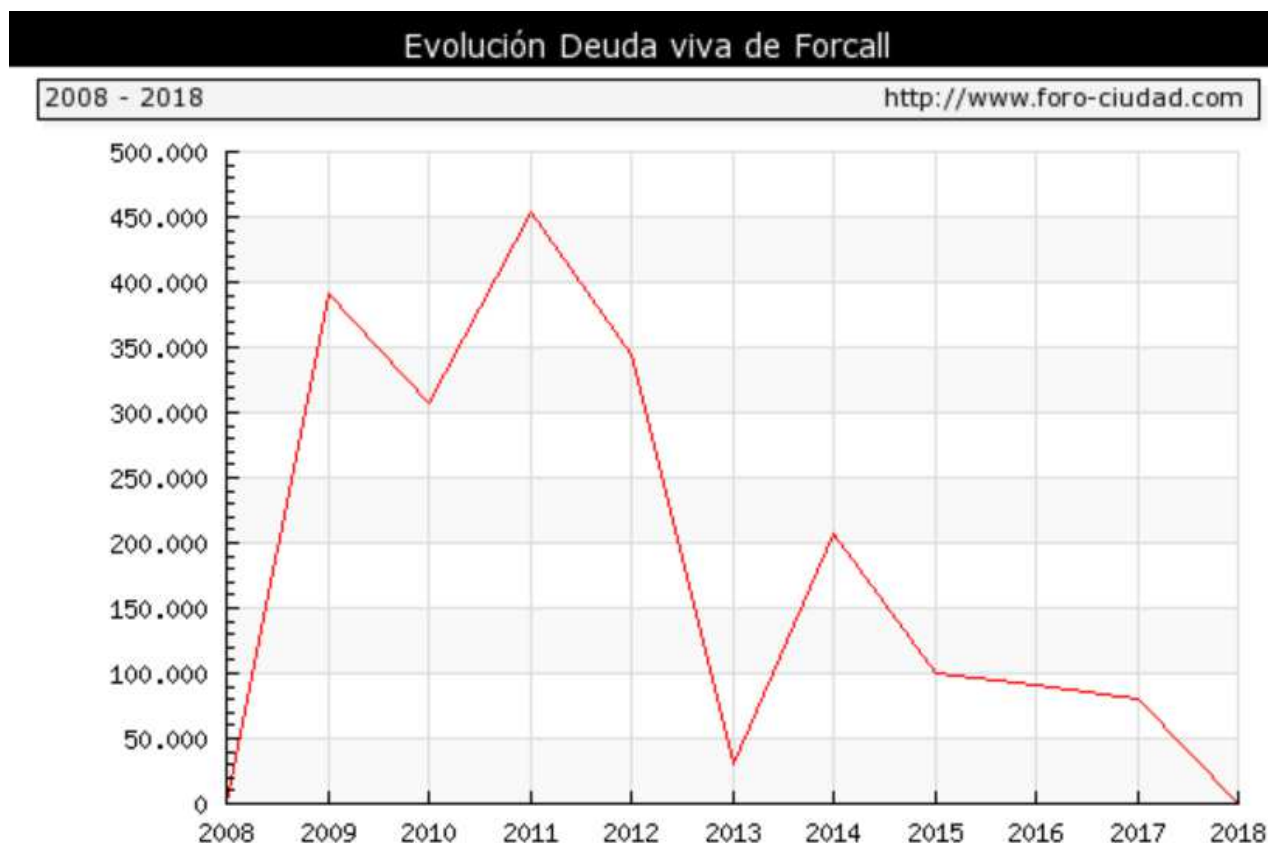
La redacción de la Modificación Puntual n° 1 no guarda relación con la aplicación de la transversalidad en la toma de decisiones, dado su alcance.

4 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN

Como se indica en el anexo dedicado a la viabilidad y sostenibilidad económica, tras la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013, esta Modificación Puntual no precisa, dado su alcance y características, del contenido económico al que se refieren los artículos 34 de la L.O.T.U.P. y 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a los que nos remitimos.

A mayor abundamiento, **el ayuntamiento de Forcall, con una economía saneada y una deuda viva de 0,00 € a 31 de diciembre de 2018, tiene capacidad financiera suficiente para abordar los gastos derivados de esta Modificación Puntual.** La aprobación de la Modificación Puntual no comporta más gastos para el ayuntamiento, que los derivados de su elaboración y tramitación, que son escasos y están consignados. Posteriormente, a medida que vayan creándose necesidades u oportunidades directamente relacionadas con la posibilidad de invertir recursos públicos en los inmuebles calificados como Dotacional Múltiple, el

ayuntamiento determinará la capacidad presupuestaria para abordar esas actuaciones y la posible disponibilidad de financiación externa. Entre tanto, son previsibles los ingresos en concepto de licencia de obras y otras tasas vinculadas al mayor dinamismo económico que se favorece con esta Modificación.



Evolución de la deuda municipal del ayuntamiento de Forcall a 31 de diciembre de 2018. **Fuente:** <https://www.foro-ciudad.com>

5 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual no está asociado al desarrollo de una actuación concreta en el tiempo. Desde el momento en que sea probada y entre en vigor, al pasar a ser ejecutiva, podrá implementarse cuando se den las circunstancias.

6 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 74/2016, DE 10 DE JUNIO, DEL CONSELL.

Esta Modificación Puntual no afecta a la cartografía del P.G.O.U. En consecuencia, no le resulta de aplicación el DECRETO 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de



presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana. No obstante, previa a su publicación en el B.O.P., deberá inscribirse en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.



PARTE CON EFICACIA NORMATIVA



1 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

La parte con eficacia normativa que se verá afectada por esta Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. de Forcall, se limita a los artículos 110, 156, 263, 264 y 274 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Forcall, que quedan redactados del siguiente modo:

Art. 110 MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. Para **la medición de las alturas** se establecen dos tipos de unidades: por **número de plantas y por distancia vertical, en metros**. Primero se determinará el número máximo y mínimo de plantas establecido en el artículo 263 y, a partir de ello, se calculará la altura en metros, siguiendo el criterio descrito en los siguientes puntos de este artículo y resumido en los croquis que figuran al final del mismo, para los casos de PB, PB+1, PB+2 y PB+3.
2. Para **determinar la altura** de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado, hasta el encuentro con el plano de cubierta, con los matices previstos en el número 4. Las fachadas y cubiertas de un edificio definen la **envolvente máxima edificable** sobre rasante del edificio, según los croquis explicativos que figuran al final de este artículo.
3. Para las cubiertas de tejado (que representa el 80% de toda nueva construcción, como mínimo) la parte superior de la cornisa podrá elevarse hasta una altura definida por la altura máxima de cornisa de cada zona definida en el art 263 (6,50m/9,50m/12,50m) mas 140 cm (1,40m) sin superar el número máximo de plantas permitidas. Y el tejado, a partir de ella no excederá de 40% de pendiente. En ningún caso la cumbrera de tejado se elevará más de **3,25 m** sobre la altura máxima de cornisa permitida en cada zona definida en el art 263 (6,50 m/9,50m/12,50m). Estas condiciones deberán cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores como interiores. Se entiende por tejado, aquellas cubiertas inclinadas cuya pendiente oscila entre un 25 y un 40%.

Con la finalidad de ventilar los espacios interiores, podrán abrirse terrazas en las cubiertas, siempre que, por su superficie y ubicación, no se desvirtúe la configuración de la cubierta inclinada, cuya imagen deberá evidenciarse como solución formal escogida para el cerramiento de edificio. Consecuentemente, el plano de cubierta se percibirá como tal y con una misma pendiente en todo su desarrollo, siendo las posibles terrazas o huecos abiertos en el mismo, imperceptibles desde la vía pública.

En estos casos se cumplirá lo siguiente:

- La proporción de huecos abiertos en la superficie de cubierta inclinada no deberá sobrepasa el 20% de la misma.
- La distancia del hueco de la terraza a los lindes vecinos será, como mínimo, de 0,60 metros.

- La separación mínima del borde exterior de la terraza a la línea de fachada será tal, que permita que la cubierta forme un antepecho de terraza con altura mínima de 1,20 metros, medidos desde la cara superior del pavimento hasta el límite superior del material de la cubierta.
- La distancia de la terraza a la línea vertical de fachada (sin contar vuelos) será de 1,00 metro, como mínimo.

Se exceptuarán del cumplimiento estricto de las condiciones anteriores, aquellos casos, en la zona de Núcleo Histórico Tradicional, en los que por razones de restauración del inmueble o por mantenimiento de soluciones tipológicas del entorno inmediato, se justifique suficientemente una solución diferente.

4. Si la **rasante** de la calle a la que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada **una diferencia de cota** de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
5. Si al aplicar esta regla se originan **diferencias** de esta de **más de tres metros** entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como será preciso para no sobrepasar dicha media.
6. **Construcciones permitidas por encima de la altura.** Por encima de la altura definida en el punto 2) del presente precepto se permite la construcción de:
 - Espacios vinculados a viviendas, pudiéndose constituir nuevas unidades residenciales, espacios destinados a instalaciones, trasteros, lavaderos, salidas a terrazas privadas, etc. con una altura máxima de cumbrera de tejado definida en el punto tres de **3,25 m.**

Salvo en caso de destinarse a servicios comunes del inmueble se computará la edificabilidad de las zonas con altura libre superior a 1,50 m (un metro y cincuenta centímetros). La altura de cualquier elemento no superará la altura máxima de cumbrera de tejado definida en el punto tres de **3,25 m.**

Los elementos definidos en los términos anteriores, junto con las fachadas, vuelos y subsuelo, definirán la **envolvente máxima edificable** del edificio, fuera de la cual se prohíbe cualquier tipo de construcción, sea fija o desmontable, salvo chimeneas. **La composición del espacio interior definido por la envolvente máxima edificable y la disposición de los patios interiores será libre**, manteniendo las condiciones autonómicas de Diseño y Calidad, habitabilidad y diseño, o la que la sustituya, así como también, las condiciones del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

7. **Rellenos de tierra en parcelas.** Se establece como altura máxima de ellos rellenos de parcela una altura máxima de 80 cm, medidos desde el punto MAS DESFAVORABLE de la cota de rasante de la acera que da frente la parcela. Es decir que si la parcela da

frente a VARIAS VÍAS PÚBLICAS el relleno que podrá realizarse con objeto de llevar a cabo obras de jardinería o adecuación de parcela será de 80 cm, medidos desde el punto MAS BAJO de la cota de rasante de cualquiera de las aceras o vías públicas a que da frente la parcela.

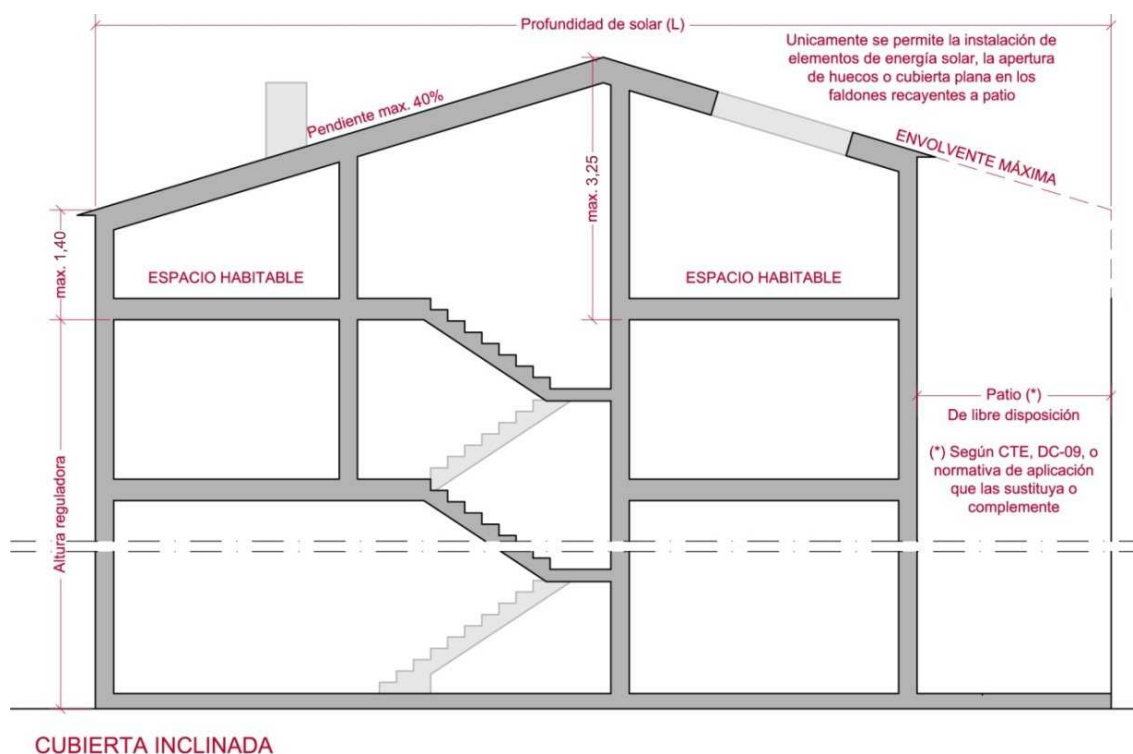
Cuando la parcela pueda fragmentarse en diferentes porciones netas, todas ellas superiores a la parcela mínima se podrían plantear rellenos de parcela que cumplan lo previsto en el párrafo anterior considerado, en lugar de la parcela registral, las porciones de suelo en que se podría fragmentar el terreno existente, atendiendo a que cada lote de suelo pudiera hipotéticamente ser objeto de licencia de parcelación.

En cualquier caso, y a los efectos previstos en las Normas Urbanísticas la cota de referencia se establecerá en relación a la parcela original tal y como establezca el planeamiento.

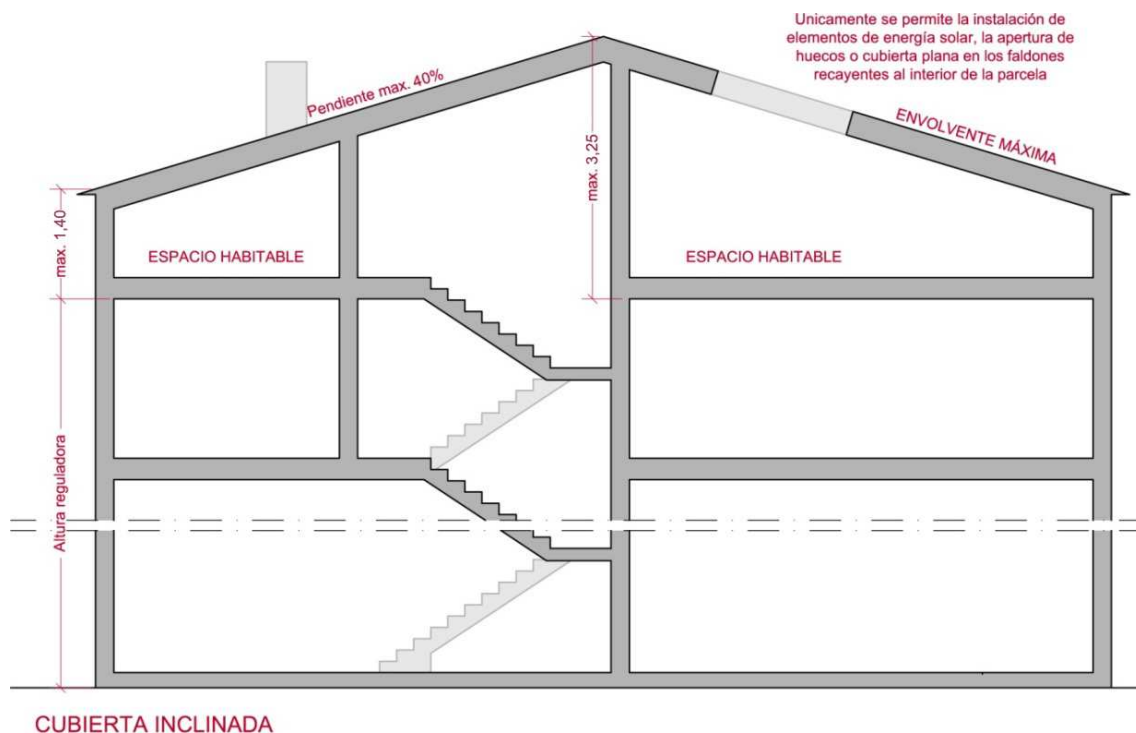
Las construcciones bajo rasante o las pequeñas instalaciones o construcciones (bomba de piscina, trampolines, zona de playa de piscina, etc.) que puedan realizarse en la zona libre de parcela también podrán alcanzar la altura antes señalada.

En las imágenes se puede ver gráficamente lo expuesto anteriormente.

EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA:



EDIFICACIÓN AISLADA



Art. 129 PORTALES

En edificios colectivos, el portal cumplirá las condiciones estipuladas en el decreto 151/2009 DC 09 o las Normas que lo sustituyan.

Art. 156 USO INDUSTRIAL

1. Definición

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Clasificación

Las industrias se clasificarán, en base a dos conceptos: en primer lugar, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes **categorías**:

- Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio.

- Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero si contiguo a otros edificios de uso industrial.
- Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso.
- Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes **situaciones**:

- Situación **primera**. Edificios no exclusivamente industriales.
En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
- Situación **segunda**. Edificios industriales en zonas no industriales.
En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.
En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.
- Situación **tercera**. Edificios en zonas industriales.
En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad, en una zona de uso dominante industrial.
- Situación **cuarta**. Edificios en zonas especiales.
En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

La **determinación de categorías** señaladas atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente se realizara con los **criterios** siguientes:

- Las actividades de **categoría A** deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.
- Las actividades de **categoría B** son las incomodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero si contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.
- La **categoría C** comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales, aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.

- La **categoría D** comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Se entenderá por **edificio industrial**, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm.) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes **condiciones**:

- El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.
- El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m². deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 metros de altura y dimensiones 2,50 x 7 metros.

3. Condiciones

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes serán las establecidas por la legislación y normativa vigente en materia de protección del ambiente atmosférico. Los proyectos presentados para la obtención de una Licencia de una actividad regulada por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, contendrán el estudio específico de Contaminación Atmosférica.

AGUAS RESIDUALES

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Vertidos de Aguas Residuales, cuyo contenido coincidirá con el de la **Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la EPSAR**. Los proyectos para petición de Licencia de una actividad regulada por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, contendrán el estudio específico sobre "Vertidos de Aguas Residuales".

Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, 0.90.00. y 0.93.01.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán

contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento. En la solicitud del Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

- Volumen de agua consumida.
- Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
- Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
- Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

1. Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.
2. Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.

INCENDIOS

En la redacción de proyectos se estará a lo que establece el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, el Real Decreto 842/2013, de 31 de octubre, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego, o normativa que lo sustituya/desarrolle.

RUIDOS

Se estará a lo indicado en la Ordenanza Municipal de Ruidos. Los proyectos para petición de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, contendrán un estudio específico sobre ruidos.

4. Dotación de aparcamientos

Se estará a lo establecido en el Anexo IV de la L.O.T.U.P.

Art. 264 ALTURA MÍNIMA EN SUELO URBANO

En edificios de procedencia histórica no se establece altura mínima, prevaleciendo por tanto la que en la actualidad tienen. Si se trata de un proyecto de nueva planta, la altura mínima

de cornisa se establece en (6,50 m) en las zonas reguladas como PB+2 y PB+3 y no se establece altura mínima en las zonas reguladas como PB+1.

Art. 274 DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM)

1. Definición.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas para uso de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos, cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

2. Condiciones de volumen.

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

ALTURA MÁXIMA

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

EDIFICABILIDAD

Se estará a lo señalado para la zona de Ordenanza donde se ubique la dotación

OCUPACIÓN DE PARCELA

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación aplicables a todos los equipamientos con calificación DM, excepto al DM/5 y DM/6.

1. VIVIENDA.

Se permite el uso de vivienda en los siguientes casos:

- cuando se destine al personal que deba guardar el equipamiento (conserje, guarda, etc.)
- cuando se trate de un inmueble que el ayuntamiento rehabilite para:
 - Alojamiento turístico
 - Alojamiento de personas sin recursos, en riesgo de exclusión social o con necesidades funcionales especiales.
 - Viviendas sometidas a algún régimen de protección, en régimen de alquiler

2. INDUSTRIA. Se permite, en el caso de actividades productivas promovidas por la administración para favorecer la inclusión social, un trabajo digno para personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.

En caso de que se pretenda la implantación de una actividad productiva en este tipo de equipamientos, dicha actividad deberá ser compatible con el entorno en el que se encuentre, de acuerdo con lo señalado en el artículo 159 de este P.G.O.U.

3. ALMACENES. Se permite el uso ligado a la actividad.

4. **ASISTENCIAL BENÉFICO.** Permitido.
5. **COMERCIAL.** Permitido, en el caso de que la gestión del comercio corresponda a la administración o sea tutelada por esta, se realice con el objeto de comercializar productos elaborados por personas en riesgo de exclusión social, personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.
6. **DEPORTIVO.** Permitido.
7. **DOCENTE.** Permitido, en el caso de que la enseñanza impartida se oriente a personas mayores, desempleadas, en riesgo de exclusión social, escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.
8. **ESPECTÁCULO RECREATIVO.** Permitido.
9. **ESTACIONES DE SERVICIO.** Uso prohibido
10. **GARAJE-APARCAMIENTO.** Se permite el uso ligado a la actividad.
11. **HOTELERO.** Permitido en el caso de alojamiento turístico.
12. **OCIO Y RECREO.** Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.
13. **OFICINAS.** Permitido.
14. **RELIGIOSO.** Se permite el uso ligado a la actividad.
15. **SANITARIO.** Permitido.
16. **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.** Permitido.
17. **SOCIO-CULTURAL.** Permitido.
18. **TANATORIO.** Uso prohibido.

4. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación aplicables a los equipamientos DM/5 y DM/6.

Serán las establecidas en el P.G.O.U. aprobado definitivamente en sesión celebrada el 5 de junio de 2013 (acuerdo y normativa publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de 13 de junio de 2013)

.....





ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



En determinadas ocasiones, el planeamiento general y de desarrollo están sometidos, de conformidad con lo establecido en el 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 (en adelante RDL 7/2015; BOE n° 261, de 31.10.2015), a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial urbano.

Este mandato se recoge en el art. 22.4 del RDL 7/2015, al señalar que

“la documentación **de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística** deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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”.

Sin embargo, la Sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre⁵ declaró inconstitucional las letras a) a la e) del apartado 5 de dicho artículo, **dejando sin efecto la necesidad de que**

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

Así pues, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En consecuencia, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con el contenido preceptivo, mientras que una Modificación Puntual como la n° 1 del P.G.O.U. de Forcall, que no tiene el carácter de instrumento de ordenación de actuaciones de

⁵ Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Competencias sobre urbanismo: nulidad parcial de la regulación del informe de evaluación de los edificios, así como de la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano; interpretación conforme con la Constitución del precepto legal que establece la exigencia de autorización expresa, con régimen de silencio negativo, para las instalaciones de nueva planta y la ubicación de casas prefabricadas (SSTC 61/1997, 141/2014 y 5/2016).



urbanización tal y como define el TRLSRU, no precisa ni de la elaboración de un Informe de Viabilidad Económica, ni de Memoria de Sostenibilidad Económica.

Por otro lado, el tipo de actuación que supone la Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. de Forcall, tampoco se encuentra entre las definidas como actuaciones sobre el medio urbano en los términos en que éstas se definen por los artículos 2.1 y concordantes de este texto legal (TRLSRU), por lo que puede concluirse que **no resulta preceptivo la elaboración del Informe de viabilidad Económica, ni de la Memoria de Sostenibilidad Económica a los que se refieren los artículos 22 y concordantes del Real Decreto Legislativo 7/2015.**



ANEXOS





**ANEXO I: ANUNCIO DEL DOGV DE 05-02-2021 RELATIVO AL
INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**

Ajuntament de Forcall

Informació pública de l'aprovació de l'informe ambiental i territorial estratègic de la modificació puntual número 1 del Pla general d'ordenació urbana. [2021/992]

La Comissió d'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica de l'Ajuntament de Forcall, en la sessió ordinària celebrada el dia 4 de desembre de 2020, va adoptar l'acord que, en la part dispositiva, diu literalment el següent:

«Primer. Concloure que la proposta de modificació puntual número 1 del PGOU de Forcall no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, conforme amb els criteris establits en l'annex VIII de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Segon. Emetre un informe ambiental i territorial estratègic, corresponent al procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica de la modificació puntual número 1 del PGOU de Forcall, per considerar que no té efectes significatius negatius sobre el medi ambient; correspon continuar la tramitació conforme amb el capítol III, articles 57 i següents, de la LOTUP, amb el compliment de les següents determinacions:

- a) Respecte de l'abast i àmbit de la modificació de pla:
 - S'ha d'excloure de l'objecte de la modificació de pla els equipaments DM/5 i DM/6, que es localitzen en sòl no urbanitzable, a l'efecte de l'article 48.c de la LOTUP, d'atribució de competències en matèria d'avaluació ambiental als ajuntaments.
- b) Respecte d'incidència en el paisatge:
 - D'acord amb l'article 6.4.b de la LOTUP, es determina que la modificació del pla no té incidència en el paisatge, per la qual cosa no és exigible un estudi d'integració paisatgística, amb el compliment del condicionant de l'apartat següent.
- c) Introduir en la proposta de modificació puntual:
 - Mesures en relació amb les diferents altures regulades en l'edificació i la generació de mitgeres vistes (acabament superficial, elements vegetals, instal·lació d'energies renovables).

Tercer. Conforme amb l'article 51.7 de la LOTUP, incloure l'informe ambiental i territorial estratègic en la documentació de l'instrument de planejament urbanístic a l'efecte de posar-lo en coneixement de l'òrgan promotor i l'òrgan substantiu per a la continuació de la tramitació urbanística, conforme amb el capítol següent d'aquesta llei (article 57 de la LOTUP).

Quart. Ordenar la publicació de la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, als efectes establits en l'article 51.7 de la LOTUP, i en la pàgina web municipal.

Cinqué. D'acord amb l'article 51.7 de la LOTUP, l'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'ha aprovat el pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació. En tal cas, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla o programa.

Sisé. La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat no és susceptible de cap recurs per considerar-se un acte de tràmit, sense perjudici dels recursos que, si escau, siguen procedents en via contenciosa administrativa contra l'acte que aprobe l'instrument de planejament corresponent, la qual cosa no és inconvenient perquè puguen utilitzar-se els mitjans de defensa que s'estimen pertinents en dret.»

Forcall, 16 de desembre de 2020.– El president de la Comissió d'Avaluació Ambiental i Territorial de l'Ajuntament de Forcall: Santiago Pérez Peñarroya.

Ayuntamiento de Forcall

Información pública de la aprobación del informe ambiental y territorial estratégico de la modificación puntual número 1 del Plan general de ordenación urbana. [2021/992]

La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Ayuntamiento de Forcall, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de diciembre de 2020, adoptó el acuerdo que, en su parte dispositiva, dice literalmente lo siguiente:

«Primero. Concluir que la propuesta de modificación puntual número 1 del PGOU de Forcall no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Segundo. Emitir informe ambiental y territorial estratégico, correspondiente al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual número 1 del PGOU de Forcall, por considerar que no tiene efectos significativos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme al capítulo III, artículos 57 y siguientes, de la LOTUP, con el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- a) Respecto del alcance y ámbito de la modificación de plan:
 - Se debe excluir del objeto de la modificación de plan los equipamientos DM/5 y DM/6, que se localizan en suelo no urbanizable, a los efectos del artículo 48.c de la LOTUP, de atribución de competencias en materia de evaluación ambiental a los ayuntamientos.
- b) Respecto de incidencia en el paisaje:
 - De acuerdo con el artículo 6.4.b de la LOTUP, se determina que la modificación de plan no tiene incidencia en el paisaje, por lo que no es exigible estudio de integración paisajística, con el cumplimiento del condicionante del apartado siguiente.
- c) Introducir en la propuesta de modificación puntual:
 - Medidas en relación con las diferentes alturas reguladas en la edificación y la generación de medianeras vistas (acabado superficial, elementos vegetales, instalación de energías renovables).

Tercero. Conforme al artículo 51.7 de la LOTUP, incluir el informe ambiental y territorial estratégico en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de ponerlo en conocimiento del órgano promotor y el órgano sustantivo para la continuación de la tramitación urbanística conforme al capítulo siguiente de esta ley (artículo 57 de la LOTUP).

Cuarto. Ordenar la publicación de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, a los efectos establecidos en el artículo 51.7 de la LOTUP, y en la pàgina web municipal.

Quinto. Conforme al artículo 51.7 de la LOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

Sexto. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.»

Forcall, 9 de diciembre de 2020.– El presidente de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial del Ayuntamiento de Forcall: Santiago Pérez Peñarroya.



ANEXO II: INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO



Ajuntament de Forcall

ACTA DE LA SESIÓN DE LA COMISIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ASISTENTES

Presidente.

El Alcalde
Santiago Pérez Peñarroya

Vocales Asistentes.

Arquitecto Municipal.
D. Alejandro Rubert Laguía

Asesoría externa en Medio
Ambiente

D^a. Esther Casal Gimenez

Asesoría interna Jurídica.
Sonia Vinaja Milián
Actúa como Secretaria.

Vocales No asistentes

D. Marc Molinos Peñarroya.

En la localidad de Forcall siendo las 10:00 horas, del día 4 de diciembre de 2020, se reúnen telemáticamente los miembros de la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall**, (en 1^a convocatoria) previamente convocada de modo telemático, bajo la Presidencia de Santiago Pérez Peñarroya, con asistencia de los miembros que se enumeran al margen.

No asisten a la sesión los miembros enumerados al margen.

No asiste a la sesión ningún miembro sin voz ni voto en representación de los grupos políticos.

Da fe del acto D^a. Sonia Vinaja Milián, Secretaria-Interventora de la Corporación,

Abierta la sesión por la Presidencia, una vez verificada la válida constitución de la comisión, dado que se cumple la asistencia de miembros, se procede al conocimiento de los asuntos incluidos en el Orden del Día, de cuya deliberación y toma de acuerdo se da cuenta seguidamente.

Examinada la documentación que la acompaña, la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall** por unanimidad, lo que constituye la mayoría absoluta, con el voto favorable emitido telemáticamente por correo electrónico, adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.

Por la Presidencia se pregunta a los asistentes si tienen que formular alguna observación al acta de la sesión anterior cuyo borrador se ha adjuntado a la convocatoria. Seguidamente la Comisión acuerda, por unanimidad, prestar su aprobación del acta de la sesión de fecha 21 de septiembre de 2020.



Ajuntament de Forcall

SEGUNDO.- Emisión, si procede, del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, correspondiente al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la “Modificación Puntual n.º 1 del P.G.O.U. de Forcall”.

Expediente: 179/2020

Asunto: Aprobación de Modificación nº 1 del PGOU de Forcall (Sometida a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica)

Órgano promotor: Ayuntamiento de Forcall

Órgano sustantivo: Pleno del Ayuntamiento de Forcall

Órgano ambiental: Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall

A. Documentación aportada

Por Decreto de Alcaldía, de fecha 05/08/2020, se remite al órgano ambiental municipal, la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Forcall, junto con el Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Forcall.

Se ha emitido informe favorable por el técnico municipal, en fecha 31 de julio de 2020, relativo al borrador de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Forcall y al Documento Inicial Estratégico, con el contenido establecido en el artículo 50.1 y 50.2 de la Ley 5/2014 para la aplicación del procedimiento simplificado, en cuanto al cumplimiento de requisitos mínimos para poder iniciarse el procedimiento de evaluación ambiental previsto en los artículos 50 y siguientes de la Ley 5/2014 de 25 de julio.

La Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall, en sesión celebrada el 21 de septiembre de 2020, acordó admitir a trámite la documentación aportada y el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, junto con el sometimiento a consultas de administraciones públicas afectadas y público interesado.

B. Planeamiento vigente

El Plan General de Ordenación Urbana de Forcall (en adelante P.G.O.U fue aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón adoptado en sesión de 5 de junio de 2013 (BOP de fecha 13 de junio de 2013), y sometido al correspondiente proceso de evaluación ambiental.



Ajuntament de Forcall

C. Modificación nº 1 del PGOU de Forcall, Objeto y justificación

Según se detalla en la documentación presentada, el objeto de la Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. de Forcall es aclarar algunas cuestiones relativas a los artículos 110, 156, 263, 264 y 274 de las Normas Urbanísticas. Concretamente y de un modo resumido, se pretende lo siguiente:

- Del artículo 110, aclarar algunas cuestiones que han suscitado distintas interpretaciones, en materia de medición de alturas.
- Del artículo 156, adaptar algunas referencias a la normativa vigente e implementar parte de la regulación, relativa a las aguas residuales.
- Del artículo 263, reducir en una planta la altura máxima permitida en la Avenida del Pilar.
- Del artículo 264, regular de un modo distinto la altura mínima, con carácter general y en la Avenida del Pilar, de modo particular.
- Del artículo 274, flexibilizar los usos permitidos en el suelo dotacional múltiple, ocho inmuebles de titularidad municipal, en distintas situaciones.

D. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN

D.1 Ámbito de la propuesta

Según la documentación presentada, el alcance de esta modificación puntual se limita exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, sin modificar ningún parámetro de la ordenación estructural.

La ordenación estructural regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal (art 19.2 LOTUP) La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

La Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. de Forcall no tiene incidencia sobre el modelo territorial y urbanístico vigente en el municipio, ni sobre otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial.

No obstante, la modificación propuesta tiene por alcance la regulación detallada de usos y destino de inmuebles y parcelas calificados en el vigente PGOU como "Dotacional múltiple" que se encuentran en suelo urbano y en suelo no urbanizable. En relación con el artículo 48.c) de la LOTUP, de atribución de competencias en materia de evaluación ambiental a los Ayuntamientos, la modificación puntual propuesta no podrá modificar la ordenación de los equipamientos "dotacional múltiple" que se



Ajuntament de Forcall

encuentran situados en suelo no urbanizable, esto es, DM/5 y DM/6.

En este sentido, en el acuerdo de inicio del proceso de evaluación ambiental se indicaba la necesidad de **excluir del objeto de la modificación de plan los equipamientos DM/5 y DM/6 que se localizan en suelo no urbanizable.**

D.2 Alternativas

En el Documento de Inicio se plantean dos alternativas:

- La alternativa 0, que consiste en no adoptar la modificación del plan, con lo que la regulación de los artículos de referencia seguiría presentando deficiencias.
- La alternativa 1, que consiste en modificar la regulación de los artículos 110, 156, 263, 264 y 274. Esta es la alternativa seleccionada.

D.3. Descripción de la propuesta

La modificación de plan tiene la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada. Se trata de una modificación de plan de escaso alcance, si bien referida a la regulación de diferentes artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., del modo siguiente:

P.G.O.U. de Forcall

• *El artículo 110 seguiría suscitando distintas interpretaciones en cuanto a la regulación de alturas.*

• *En el artículo 156 se continuaría invocando una normativa derogada (LEY 2/2006, de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental), y se mantendrían unas determinaciones que son contrarias a la LOTUP, aunque de escasa*

Modificación Puntual nº 1

En el artículo 110 (apartado 3), se aclaran las cuestiones que han suscitado distintas interpretaciones, en materia de medición de alturas y se invoca con mayor rigor la normativa vigente en materia de lo que se denomina "Diseño y Calidad".

• *El artículo 156 (apartado 3), se adapta a la normativa vigente (LEY 6/2014, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana).*



Ajuntament de Forcall

trascendencia.

Se añade una regulación del tratamiento de las aguas residuales, adaptada a los requerimientos de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana (EPSAR)

• En el artículo 263 se mantendría que la altura máxima edificable de la Avenida del Pilar, antigua travesía de la carretera CV-120, es de PB+3, que se considera excesiva.

• En el artículo 263, se reduce en una planta la altura máxima permitida en la Avenida del Pilar, dejándola en PB+2.

• Según el artículo 264, la altura mínima coincidiría con la máxima, con carácter general. En la Avenida del Pilar, concretamente, sería de cuatro plantas, incluyendo la planta baja. Altura que se considera excesiva.

• En el artículo 264, se regula de un modo distinto la altura mínima, estableciéndola en la máxima menos una, excepto en la Avenida del Pilar, donde se establece en una planta (en las que se pueda guardar maquinaria agrícola, mientras no se desarrolle el suelo urbanizable industrial)

• Según el artículo 274, los usos permitidos en los inmuebles calificados como Dotacional Múltiple tienen un marco regulador excesivamente rígido, que limita enorme e innecesariamente las posibilidades de uso de unos inmuebles que son, en todos los casos, de titularidad pública. Esta circunstancia, en un contexto como el de Forcall, carece de justificación y requiere de una corrección orientada a flexibilizar, al máximo, los usos permitidos.

• En el artículo 274, se flexibilizan y amplían los usos permitidos en el suelo dotacional múltiple, favoreciendo la dinamización de la economía local y permitiendo poner al servicio de políticas inclusivas y de género, inmuebles que en este momento no tienen un uso concreto.

La regulación de usos vigente es:

La regulación de usos propuesta es:

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

1. VIVIENDA. Se permitirá el uso de

1. VIVIENDA. Se permite el uso de



Ajuntament de Forcall

vivienda cuando se destine exclusivamente al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.)

2. INDUSTRIA. Uso prohibido

3. ALMACENES. Se permite el uso ligado a la actividad.

4. ASISTENCIAL BENÉFICO. Uso prohibido

5. COMERCIAL. Uso prohibido

vivienda en los siguientes casos: • cuando se destine al personal que deba guardar el equipamiento (conserje, guarda, etc.) • cuando se trate de un inmueble que el ayuntamiento rehabilite para: o Alojamiento turístico o Alojamiento de personas sin recursos, en riesgo de exclusión social o con necesidades funcionales especiales. o Viviendas sometidas a algún régimen de protección, en régimen de alquiler

2. INDUSTRIA. Se permite, en el caso de actividades productivas promovidas por la administración para favorecer la inclusión social, un trabajo digno para personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas. En caso de que se pretenda la implantación de una actividad productiva en este tipo de equipamientos, dicha actividad deberá ser compatible con el entorno en el que se encuentre, de acuerdo con lo señalado en el artículo 159 de este P.G.O.U.

3. ALMACENES. Se permite el uso ligado a la actividad.

4. ASISTENCIAL BENÉFICO. Permitido.

5. COMERCIAL. Permitido, en el caso de que la gestión del comercio corresponda a la administración o sea tutelada por esta, se realice con el objeto de comercializar productos elaborados por personas en riesgo de exclusión social, personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.

6. DEPORTIVO. Uso prohibido

7. DOCENTE. Permitido, en el caso de que la enseñanza impartida se oriente a personas mayores, desempleadas, en riesgo de exclusión social, escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral



Ajuntament de Forcall

6. *DEPORTIVO. Uso prohibido*
7. *DOCENTE. Uso prohibido*
8. *ESPECTÁCULO RECREATIVO. Permitido*
9. *ESTACIONES DE SERVICIO. Uso prohibido*
10. *GARAJE-APARCAMIENTO. Se permite el uso ligado a la actividad.*
11. *HOTELERO. Permitido en el caso de alojamiento turístico.*
12. *OCIO Y RECREO. Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.*
13. *OFICINAS. Permitido.*
14. *RELIGIOSO. Se permite el uso ligado a la actividad.*
15. *SANITARIO. Permitido.*
16. *SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. Permitido.*
17. *SOCIO-CULTURAL. Permitido.*
18. *TANATORIO. Uso prohibido.*
8. *ESPECTÁCULO RECREATIVO. Permitido*
9. *ESTACIONES DE SERVICIO. Uso prohibido*
10. *GARAJE-APARCAMIENTO. Se permite el uso ligado a la actividad.*
11. *HOTELERO. Uso prohibido*
12. *OCIO Y RECREO. Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.*
13. *OFICINAS. Se permite el uso ligado a la actividad.*
14. *RELIGIOSO. Se permite el uso ligado a la actividad.*
15. *SANITARIO. Uso prohibido*
16. *SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. Permitido en todas sus formas*
17. *SOCIO-CULTURAL. Permitido el uso ligado a la actividad.*
18. *TANATORIO. Uso prohibido.*

E. Consultas a las administraciones públicas afectadas

En el procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, se ha realizado las consultas y obtenido los informes que se citan a



Ajuntament de Forcall

continuación:

- **Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón**, de fecha 22 de septiembre de 2020, en contestación a la consulta sobre el procedimiento de evaluación ambiental simplificado de la Modificación Puntual n.º 1 del PGOU de Forcall, que informa lo siguiente:

1.- La modificación puntual remitida afecta exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Por lo tanto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 48.c de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), según la redacción dada a ese precepto por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, en este caso el órgano ambiental es el Ayuntamiento. Del mismo modo, la aprobación definitiva va a corresponder también al Ayuntamiento, según lo que resulta del artículo 44.5 de la LOTUP.

2.- Visto el contenido de la modificación puntual, y dentro del trámite de consultas previsto en el artículo 51 de la LOTUP, este Servicio Territorial de Urbanismo no tiene observación alguna que efectuar.

Realizadas las consultas del artículo 51.1 de la LOTUP, ha de ser el propio Ayuntamiento el que deberá adoptar la resolución prevista en el artículo 51.2.b de la LOTUP, con la que concluiría la tramitación ambiental. Tras ello, el Ayuntamiento deberá efectuar la tramitación urbanística prevista en la LOTUP, incluida la aprobación definitiva. Tras la aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá solicitar la inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, en los términos previsto en el artículo 171 de la LOTUP

F. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Conforme al artículo 46.3 de la LOTUP, tratándose de una modificación menor de planeamiento que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall, en sesión celebrada el 21 de septiembre de 2020, acordó admitir a trámite la documentación aportada y el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado; para resolverlo debe tener en consideración los criterios establecidos en el anexo VIII de la ley, para determinar la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.



Ajuntament de Forcall

En este sentido, se realiza el siguiente análisis técnico de la documentación aportada:

F.1 Características de la modificación de plan

La modificación de plan no establece un marco para proyectos y actividades distinto al del ordenamiento vigente. En cuanto a la naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento de las edificaciones, la asignación de recursos es asimilable a la del uso residencial, tanto en la edificación residencial como en los equipamientos.

La modificación de plan no influye en otros planes jerarquizados y no está asociada a una actuación concreta en el tiempo.

La documentación aportada integra consideraciones ambientales con el fin de promover el desarrollo sostenible de los núcleos urbanos rurales de interior, pues la propuesta puede contribuir a dinamizar la economía y a ofrecer oportunidades a colectivos desfavorecidos, personas mayores, desempleadas, en riesgo de exclusión social, escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.

No se describen problemas ambientales, en la situación actual, que sean objeto de la modificación de plan, que tiene un carácter exclusivamente normativo de regulación detallada de usos previamente implantados.

En la documentación aportada se indica que la actuación no supone un incremento de la población ni del consumo de recursos hídricos respecto de los previstos en el plan general vigente. En la documentación aportada se indica que la actuación no altera las condiciones de vertido de aguas residuales y depuración previstas en el planeamiento vigente, y que se mejora la redacción de las condiciones del vertido de las aguas residuales de origen industrial.

La modificación de plan no tiene incidencia en el modelo territorial, ni proyección territorial. En la documentación aportada se indica que la actuación no tiene un efecto significativo respecto de la movilidad urbana.

F.2 Características de los efectos y del área probablemente afectada

Conforme a las características y ámbito afectado de la modificación de plan, por la magnitud y el alcance espacial de los efectos, la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La actuación no representa riesgos para la salud humana, ni incrementa los del medio ambiente respecto de los evaluados ambientalmente en el plan general vigente.



Ajuntament de Forcall

La actuación no tiene efectos previsibles sobre áreas naturales o suelos rurales, ni efectos negativos sobre el patrimonio cultural catalogado.

En la documentación aportada se indica, respecto al uso racional y sellado de suelo, que con la actuación se favorece la renovación urbana, la reutilización de inmuebles y de parcelas previamente utilizadas.

En la documentación aportada se indica que la modificación de plan incide positivamente sobre el paisaje urbano, al favorecer un desarrollo volumétrico menos impactante, en una de las entradas al pueblo con mayor exposición visual, como es la Avenida del Pilar (que en la situación actual presenta edificaciones con diferentes alturas, y con diferente altura de planta baja y de cornisa, y usos diversos en planta baja). Y que las ordenanzas contenidas en el plan general municipal imponen condiciones estéticas lo suficientemente claras y ajustadas a la arquitectura vernácula, como para garantizar que lo que se construya se integre de un modo armonioso en el paisaje urbano.

De acuerdo con el artículo 6.4.b) de la LOTUP, en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje; en este caso, la competencia es municipal conforme al art 44.2 LOTUP.

La modificación de plan puede suponer la activación de nuevos equipamientos y la mejora de los existentes, distribuidos equitativamente y en proximidad a las personas y conforme a las necesidades que sus diversidades requieren, conforme a los criterios para la planificación con perspectiva de género, que puede contribuir fijación de la población y a la mejora de las condiciones de vida en un municipio del Sistema Rural de la ETCV (Objetivo 05) de modo que sean equiparables a las del conjunto del territorio.

G. Consideraciones jurídicas

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).



Ajuntament de Forcall

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en el artículo 6 qué planes y programas, así como sus modificaciones, están sometidos a evaluación ambiental estratégica de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación de evaluación ambiental. En concordancia, el artículo 46 de la LOTUP especifica los planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

H. PROPUESTA DE ACUERDO

Realizado el análisis técnico de la “Modificación Puntual n.º 1 del PGOU de Forcall”, estamos ante una modificación menor del plan general en los términos establecidos en el artículo 46.3.a) de la LOTUP, que afecta exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada, con el fin de establecer aclaraciones acerca de la ordenación de la edificación relativas a las alturas (art. 110, 263 y 264); la ordenación detallada del uso industrial (art. 156, apartado 3) adaptada a norma vigente Ley 6/2014 y en cuanto a los requerimientos de la EPSAR para el tratamiento de aguas residuales; y flexibilizar la regulación detallada de usos de los equipamientos públicos con la calificación de dotacional múltiple (art. 274), siéndole de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica previsto en el art. 50.2 de la LOTUP.

Por ello, según establece el artículo 51.2.b) de la LOTUP, y por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de dicha ley, que la modificación evaluada en la medida que establece un marco para proyectos y actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; influye en otros planes; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio; no produce un incremento significativo en el consumo de recursos o gestión de contaminantes; no supone afección sobre elementos del patrimonio cultural, natural o del paisaje, y afecta exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, habiendo tenido en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica es suficiente para determinar que la propuesta de “Modificación Puntual n.º 1 del PGOU de Forcall” no presenta efectos significativos negativos sobre el medio ambiente

ÓRGANO COMPETENTE. La Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Forcall, conforme a su reglamento de organización y funcionamiento (BOP 18.02.2020), es el órgano competente para emitir el informe ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.b de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.



Ajuntament de Forcall

De acuerdo con lo expuesto, se propone adoptar el siguiente **ACUERDO**:

1) Concluir que la propuesta de Modificación Puntual n.º 1 del PGOU de Forcall no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (L.O.T.U.P.).

2) Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico**, correspondiente al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la "Modificación Puntual n.º 1 del P.G.O.U. de Forcall", por considerar que no tiene efectos significativos negativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III, art. 57 y siguientes, de la L.O.T.U.P., con el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Respecto del alcance y ámbito de la modificación de plan:

- Se debe excluir del objeto de la modificación de plan los equipamientos DM/5 y DM/6 que se localizan en suelo no urbanizable, a los efectos del artículo 48.c) de la LOTUP, de atribución de competencias en materia de evaluación ambiental a los Ayuntamientos.

b) Respecto de incidencia en el paisaje:

- De acuerdo con el artículo 6.4.b) de la L.O.T.U.P., se determina que la modificación de plan no tiene incidencia en el paisaje, por lo que no es exigible estudio de integración paisajística, con el cumplimiento del condicionante del apartado siguiente.

c) Introducir en la propuesta de modificación puntual:

- Medidas en relación con las diferentes alturas reguladas en la edificación y la generación de medianeras vistas (acabado superficial, elementos vegetales, instalación de energías renovables).

3) Conforme al Artículo 51.7 de la L.O.T.U.P., incluir el Informe Ambiental y Territorial Estratégico en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de ponerlo en conocimiento del órgano promotor y el órgano sustantivo para la continuación de la tramitación urbanística conforme al capítulo siguiente de esta ley (Artículo 57 de la L.O.T.U.P.).

4) Ordenar la publicación de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario oficial de la Comunitat Valenciana, a los efectos establecidos en el artículo 51.7 de la L.O.T.U.P. y en la página web municipal.

5) Conforme al Artículo 51.7 de la L.O.T.U.P., el Informe Ambiental y Territorial



Ajuntament de Forcall

Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

6) La resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho.

Y, no habiendo más asuntos que tratar, en el lugar y fecha al principio indicado, por la Presidencia se levanta la sesión, de la que se extiende la presente acta de la que yo, como Secretaria, doy fe

Ante mí,
La Secretaria

El Presidente,

Fdo.: Sonia Vinaja Milián

Fdo.: Santiago Pérez Peñarroya

Los Vocales

Fdo.: Esther Casal Gimenez

Fdo.: Alejandro Rubert Laguía.