

MODIFICACION DE LAS N.N.U.U. DEL PGOU/2002



DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO



Identificador 9nFJ rP3l f6Be rb9T 8oqC WNPq QSA=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

INDICE DEL DOCUMENTO

1.- SOLICITUD DEL INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

- 1.1 Objeto del documento
- 1.2 Documentos integrantes
- 1.3 Normativa de aplicación

2.- BORRADOR DEL PLAN

- 2.1 Objeto y antecedentes
- 2.2 Planeamiento vigente
- 2.3 Contenido de la modificación

3.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

- 3.1 Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 3.2 Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 3.3 Diagnostico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 3.4 Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.5 Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

4.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

- 4.1 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 4.2 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 4.3 Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.

5.- CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACION Y RENOVACIÓN URBANA.

6.- NORMAS URBANISTICAS.

1.-SOLICITUD DEL INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

1.1.- Objeto del documento

El presente documento tiene por objeto iniciar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de la Modificación Puntual de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002, siguiendo lo dispuesto por los artículos 46 a 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

1.2.- DOCUMENTOS INTEGRANTES.

La presente propuesta de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) está integrada por los siguientes documentos:

1.-Solicitud del inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

- 1.1.- Objeto del documento
- 1.2.- Documentos integrantes
- 1.3.- Normativa de aplicación

2.- Borrador del plan

- 2.1.- Objeto y antecedentes
- 2.2.- Planeamiento vigente
- 2.3.- Contenido de la modificación

3.- Documento inicial estratégico

- 3.1.- Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 3.3.- Desarrollo previsible del plan.
- 3.4.- Diagnostico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 3.5.- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.6.- Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.



4.- Documentación complementaria para el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

- 4.1.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 4.2.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 4.3.- Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.

5.- Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

6.- Normas Urbanísticas.

1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (TRLOTUP)
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

2.- BORRADOR DEL PLAN

2.1.- Objeto y antecedentes.

La presente modificación puntual del Plan General, se redacta con el fin de adaptar las NNUU, a la situación real de algunas construcciones existentes tal y como se justifica en el apartado del borrador del Plan.

La modificación propuesta no afecta a otro contenido del planeamiento municipal ni supone ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.





2.2. Planeamiento vigente

Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002 y posteriores modificaciones puntuales:

(1): Texto redactado de acuerdo con la modificación puntual del Plan General aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15/11/2005 (BOP nº 294 de fecha 12/12/2005 y BOP nº 75 de fecha 29/03/2006).

(2): Texto redactado de acuerdo con la modificación nº 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado por el Pleno el 31/01/2007 (BOP nº 45 de 22/02/2007).

(3): Modificación del Plan General, aprobada por el Pleno de 28/11/2007, denominada Modificación Subsuelo nº 1 (BOP nº 309 DE 29/12/2007): ordenanza reguladora de la actividad de aparcamiento en terrenos dotacionales de la vía pública.

(4): Modificación puntual del Plan General Plaza Mayor aprobada por el Pleno de 27/02/2008 (BOP nº 64 de 15/03/2008). Ver Plano del Plan General, serie C1; hoja nº 9 de julio 2008.

(5): Modificación del Plan General "manzana delimitada por las calles María Moliner, Prior Morera, Dolores Ibaruri y Gabriela Mistral", aprobada por el Pleno de 28/05/2008 (BOP nº 149 de 24/06/2008).

(6): Modificación puntual del Plan General "calle Comercio", aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25/09/2008 (BOP nº 302 de 19/12/2008).

(7): Modificación Plan General "desafección subsuelo dotacional (2)", aprobada por el Pleno de 29/10/2008 (BOP nº 288 de 3/12/2008).

(8): Modificación Plan General aprobada por el Pleno de 29/10/2008 (BOP nº 288 de 3/12/2008).

(9): Modificación puntual del Plan General aplicable al DLS-2, aprobada por el Pleno de 29/04/2009 (BOP nº 121 de 23/05/2009).

(10): Modificación puntual del Plan General nº 7/09, aprobada por el Pleno de 25/11/2009 (BOP nº 298 de 16/12/2009).

(11): Modificación puntual del Plan General nº 9, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 28/05/2010 (BOP nº 146 de 22/06/2010).

(12): Modificación del Plan General nº 2/2011, aprobada por Resolución de Alcaldía nº 24 de 10/05/2011 (BOP nº 129 de 02/06/2011).

(13): Modificación del Plan General nº 3/2011, aprobada por Pleno de 29/06/2011 (BOP nº 176 de 27/07/2011).



Identificador 9nFJ rP3l f6Be rb9T 8oqC WNPq QSA=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





(14): Modificación puntual nº 1/10 del Plan General, aprobada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio ambiente el 23/07/2012 (BOP nº 202 de 24/08/2012).

(15): Modificación puntual nº 2/2014 del Plan General, aprobada por el Pleno de 30/04/2014 (BOP nº 128 de 31/05/2014).

(16): Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañon, PPR12-El Racó, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11- El Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020).

2.3 Contenido de la modificación.

En el casco urbano residencial de Alzira existen edificaciones en fase de estructura y envolvente, las cuales, se ejecutaron con la correspondiente licencia y por consiguiente conforme a las normas urbanísticas vigentes en el momento de concesión de la licencia.

Dichas edificaciones actualmente no se adaptan a un parámetro de las normas urbanísticas vigentes, ya que estas se han ido modificando, en concreto la altura libre entre forjados, por lo que ello impide que se puedan finalizar y ser utilizadas, al no estar vigente la licencia concedida en su día y no adaptarse a las normas urbanísticas vigentes.

La avanzada fase en la que se encuentran implica un elevado coste su derribo, por lo que están destinadas a que se vayan degradando con el paso del tiempo, sin que puedan ser utilizadas, al no ser habitables.

El objeto de la presente iniciativa es posibilitar la finalización de las construcciones de uso residencial, que quedaron paralizadas con motivo entre otros, de la crisis económica, ya que en el caso de que se hubieran terminado se encontrarían en la misma situación como el resto de edificación que se han construido con anterioridad a la aprobación de la modificación de las normas que modifica la altura libre entre forjados.

En dicha modificación puntual se modificó entre otras, la altura libre entre forjados, respecto a las tipologías RHZ-6 y RPM, pasando a tener una mínima de 3 m.

La modificación de las normas urbanísticas se concreta en incluir una disposición transitoria que permita finalizar y poner en uso estas construcciones.



3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

3.1.- Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

El presente documento tiene por objeto dar viabilidad a las construcciones existentes mediante la adaptación de las normas urbanísticas del Plan General, como ocurre en aquellas edificaciones que no siendo del todo conforme con el planeamiento que se modifica se permite que puedan ser utilizadas hasta el momento de su sustitución.

En el casco urbano, existen construcciones sin finalizar, a nivel de estructura y envolvente, las cuales se ejecutaron con la correspondiente licencia de conformidad con la normativa vigente en el momento de la concesión. Dichas construcciones por diversos motivos sobre todo por la crisis económica de la burbuja inmobiliaria quedaron paralizadas y no se llegaron a finalizar. En estos momentos nos encontramos ante una importante falta de viviendas y estas construcciones no se adaptan plenamente a las normas urbanísticas vigentes en lo que se refiere a la altura libre entre forjados, que ahora las normas urbanísticas establecen una altura mínima entre forjados de 3 m, requisito que no se exigía en el momento de concesión de la licencia.

3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

El alcance de la modificación del Plan General se limita, como se ha indicado, a la modificación de las normas urbanísticas incorporando una disposición transitoria que permita la finalización de estas construcciones.

El ámbito de actuación se refiere a todo el casco urbano de uso residencial en todas sus tipologías: residencial histórico, residencial unifamiliar y plurifamiliar.

Con el fin de lograr los objetivos pretendidos pueden contemplarse las siguientes alternativas:

Alternativa cero. Consistiría en el mantenimiento de la regulación actual establecida por las normas urbanísticas, de modo que se tendrían que demoler las construcciones existentes y adecuarse a la normativa vigente pasando de una altura libre de 2'50 m a 3'00 m de altura libre entre forjados.

Alternativa uno. Consiste en la propuesta contemplada en el presente documento, por lo que se consigue dar viabilidad a las construcciones edificadas en su día, las cuales estarían



en la misma situación si se hubieran finalizado, con la presente modificación se trata de flexibilizar las normas y legitimar lo ya construido.

Se trata de una modificación puntual de alcance limitado y proporcional a la problemática detectada y que da solución satisfactoria a la misma.

3.3.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

El ámbito afectado por la modificación que se propone, es suelo urbano residencial, y se trata de una modificación referida a ajustes en la ordenación pormenorizada.

3.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATEGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO.

Se trata de una modificación de las normas urbanísticas no sustancial y no se prevén efectos singulares con la aprobación de la propuesta de modificación sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio.

3.5.- INCARDINACIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

La modificación propuesta no incide en ningún Instrumento de Planificación Territorial o Sectorial en vigor, dado el grado de consolidación del casco urbano donde se pretende la modificación de la normativa de ordenación pormenorizada, por tanto no se afecta a Planes Estratégicos y a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

4.1.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

El artículo 46 del TRLOTUP establece que son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión





de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

Por tanto, si atendemos al contenido del artículo 46 .3 del TRLOTUP, en este se fijan los objetivos de cualquier evaluación ambiental y territorial estratégica, del tal modo que esta se basará en:

a) Integrar criterios y condicionantes ambientales junto a los funcionales y territoriales a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan (o programa), desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

En el caso que nos ocupa, no nos encontramos ante un planeamiento que transforme desde el inicio un ámbito, sino que se refiere a una modificación de la normativa que se



refiere a determinaciones de la ordenación pormenorizada, por lo que las afecciones o condicionantes ambientales son en principio nulos o al menos insignificantes.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y órganos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia de la toma de decisiones de la planificación.

En el caso que nos ocupa, dada la escasa trascendencia jurídica de la modificación que se plantea, la misma podrá consensuarse y validarse en el propio proceso de participación pública de su tramitación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

En el caso que nos ocupa, el suelo se encuentra transformado y solamente se trata de resolver problemas u errores específicos, sin que tengan una influencia ambiental, mejorando en todo caso el desarrollo urbanístico pre-existente, al resolver problemas de dimensión económica e incluso social, ya que su no resolución supone consecuencias a los ciudadanos y empresas propietarias de los solares afectados y parcelas colindantes a estos. Por todo ello, se puede concluir que el carácter de la modificación tiene una afección ambiental y paisajística nula o insignificante y por tanto, no sería necesaria una evaluación ambiental y territorial estratégica, o en el peor de los casos ser esta tramitada por el procedimiento simplificado.

4.2.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Conforme se puede analizar en el propio documento de modificación solo caben dos posibles alternativas:

- a) La ya explicada en apartados anteriores como Alternativa cero, es decir, no modificar el planeamiento aprobado y por tanto no resolver los problemas físicos y jurídicos que existen en la actualidad.
- b) Resolver los problemas detectados con modificaciones en los documentos de planeamiento, de una manera consensuada con todos los agentes intervinientes, Ayuntamiento de Alzira, propietarios afectados y técnicos.

Se han estudiado diferentes soluciones, siendo la alternativa 2 propuesta la única viable a fin de resolver la problemática existente, sin que se produzcan además afecciones significativas ni al medio ambiente ni al paisaje.

4.3.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.

La inexistencia de efectos negativos en el medio ambiente, dan lugar a la innecesidad de proponer medidas preventivas en este sentido. La actuación trata de mejorar el espacio existente.

5.- CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACION Y RENOVACIÓN URBANA.

Se ha planteado esta modificación con la finalidad de tener en cuenta las necesidades de todo el núcleo urbano residencial del municipio de Alzira.

6.- NORMAS URBANISTICAS.

DISPOSICION TRANSITORIA OCTAVA.

Aquellas edificaciones que se encuentran en fase de estructura finalizada, la cual, se ejecutó conforme a la licencia de obras autorizada, y que en la actualidad no son conformes con el planeamiento vigente en lo que respecta a la altura libre entre forjados, podrán finalizar las obras de habilitación con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución, el cual, deberá cumplir con el código técnico, o normativa sectorial que lo sustituya, y se considerará válida la estructura ya construida únicamente a los efectos del cumplimiento de la altura libre entre forjados.

El arquitecto jefe del Servicio
de Gestión del Territorio

Cristina Martínez Algarra

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 13/02/2025 14:00:58 CET
CAP DE SERVEI DE GESTIÓ DEL TERRITORI
AJUNTAMENT D'ALZIRA