

# MODIFICACION DE LAS N.N.U.U. DEL PLAN ESPECIAL DE LA VILA



## DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

## 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 le 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 Especial de la Vila, 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.



Identificador FixX Q3bW JEoX Wr6z aQnk zD5n jFM=

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





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 Especial de la Vila 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 Especial de la Vila de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

### 2.- BORRADOR DEL PLAN

#### 2.1.- Objeto y antecedentes.

La presente modificación puntual del Plan Especial de la Vila se redacta con el fin de adaptar las NNUU a los objetivos marcados por la UE de disminuir las emisiones de GEI en comparación con el año 1990, aumentando el uso de energías renovables (EERR) y mejorar la eficiencia energética. La gestión de la energía renovable, concretamente la energía solar fotovoltaica es, sin duda, una de las principales tecnologías que contribuirá significativamente al desarrollo de este nuevo modelo, en términos de incrementar la eficiencia energética y facilitar la integración de energías renovables en el sistema eléctrico, reduciendo las emisiones contaminantes y la alta dependencia energética del Estado español, y en último lugar, democratizar el modelo energético.





El Estado español ha introducido cambios en la regulación de la producción de la energía solar fotovoltaica. Dichos cambios se adelantaron en el Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, y fueron desarrollados en el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.

El Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, modificado posteriormente por el Decreto Ley 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra de Ucrania, ha supuesto una regulación que agiliza aún más la implantación de instalaciones fotovoltaicas, estableciendo un régimen autorizador municipal específico respecto de las instalaciones solares en las distintas clases de suelo, así como en edificaciones privadas existentes.

Tal y como refleja el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) en su Guía de Tramitación del Autoconsumo, la administración local desempeña un papel crucial en la tramitación de las instalaciones de autoconsumo, por lo que recomiendan que los ayuntamientos simplifiquen los trámites de concesión de los 3 permisos y autorizaciones de su competencia, facilitando con ello la implantación de instalaciones de autoconsumo en sus municipios.

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

- El Plan Especial de la Vila aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de febrero de 2018.
- Declaración "Conjunto Histórico Vila de Alzira" Decreto 126/ 2004, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat.

## 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 adecuar las normas urbanísticas del Plan Especial de la Vila a la normativa actual en materia energética. El vigente Plan Especial de la Vila





regula de forma estricta la instal·lació de les plaques solars, indicant que se col·loquen en coberta plana interior del edifici i no seran visibles des de la via pública. Si se col·loquen sobre els casetons de la coberta haurà de preveure elements de ocultació. Segons els següents articles:

## Z.C.H. ORDENANZAS ZONA DE CONJUNTO HISTORICO y

### Artículo 28. Condiciones de volumen y forma de los edificios

#### punto 12.-ELEMENTOS DE INSTALACIONES

*En general, todas las instalaciones, incluida la instalación de placas solares cuando sean necesarias, se colocarán en las cubiertas planas interiores de la edificación y no serán visibles desde la vía pública. De colocarse sobre los casetones de cubierta, el proyecto arquitectónico deberá prever el diseño de los elementos de ocultación.*

## Z.R.H. ZONA DE ORDENANZA DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO

### Artículo 58.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

#### Punto 11.- ELEMENTOS DE INSTALACIONES

*En general, todas las instalaciones, incluida la instalación de placas solares cuando sean necesarias, se colocarán en las cubiertas planas interiores de la edificación y no serán visibles desde la vía pública. De colocarse sobre los casetones de cubierta, el proyecto arquitectónico deberá prever el diseño de los elementos de ocultación.*

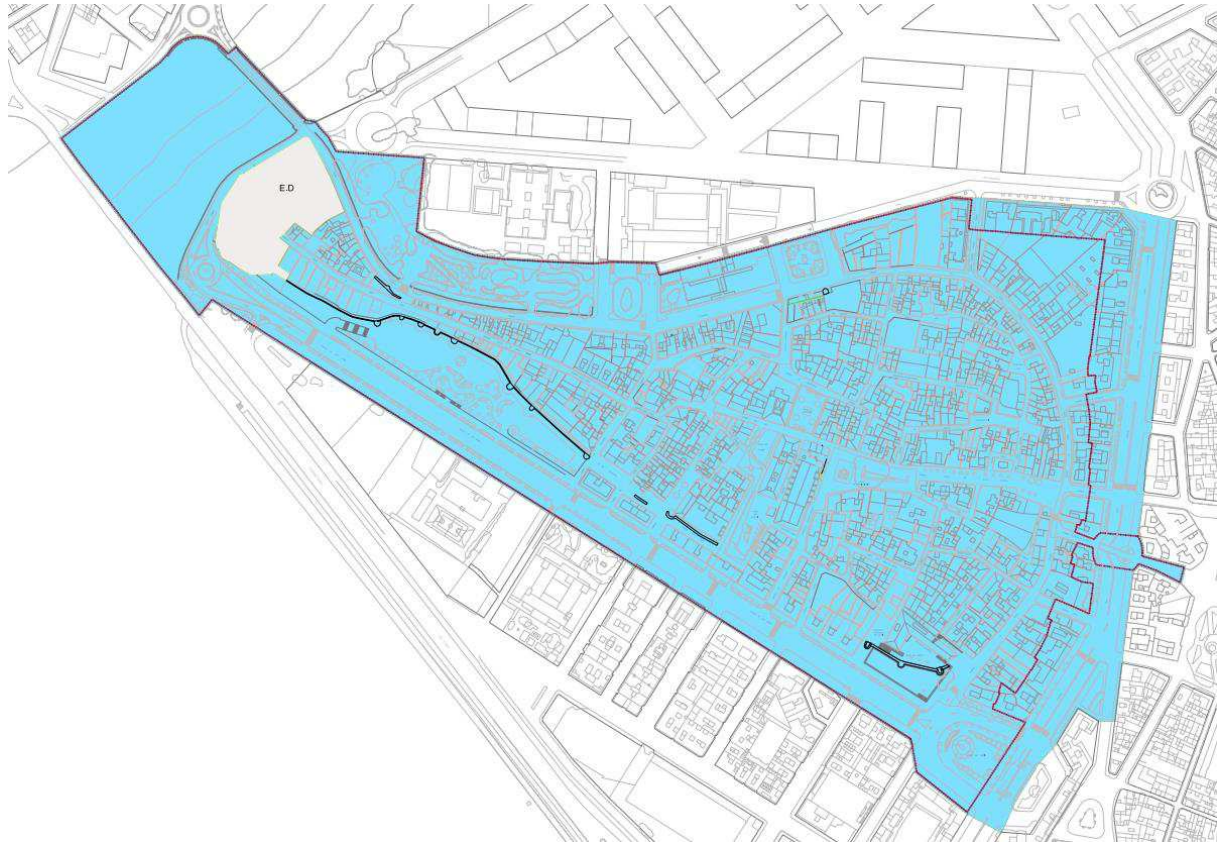
Esta regulació per a la instal·lació de les plaques fotovoltaïques impossibilita la col·locació de les mateixes en la majoria de les immobles donada les característiques edificatòries del centre històric de la Vila. El parcel·lari existent, que predomina en les vivendes unifamiliars, és de reduïdes dimensions en les que la coberta se desenvolupa a dos aigües sense gairebé o és inexistent la coberta plana, a més de tenir en compte la necessària orientació de les plaques fotovoltaïques per aconseguir un adequat rendiment de les mateixes. En conseqüència, seguint el criteri establert pel Pla Especial de que no siguin visibles des de la via pública i no produïssin un impacte negatiu en el paisatge, ja que no s'ha de deixar de banda que es tracta del centre Històric de la Vila, s'hauria de flexibilitzar la col·locació de les plaques fotovoltaïques en coberta inclinada sempre que no siguin visibles des de la via pública o en el seu cas que tinguin una disposició, a més d'una tonalitat adequada amb la tipologia de cobertes.

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

El alcance de la modificació del Pla Especial de la Vila se limita, com s'ha indicat, a la modificació de les normes urbanístiques del Pla Especial de la Vila, article 28 i 58.



El ámbito de actuación se refiere a todo el ámbito de la Vila definido en el Plan Especial.



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 el Plan Especial de la Vila, de modo que no se podran instalar en la mayoría de las edificaciones de viviendas unifamiliares las placas fotovoltaicas, en contra a la incentivación municipal de bonificaciones sobre el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras a tales efectos.

Alternativa uno. Consiste en la propuesta contemplada en el presente documento, con ello se amplía la posibilidad de instalar las placas fotovoltaicas en un mayor numero de cubiertas, y por consiguiente avanzar en los objetivos marcados por la UE.

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: centro histórico de la Vila y se trata de una modificación referida a ajustes en la ordenación pormenorizada: normas urbanísticas del Plan Especial.

### **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 vigente TRLOTUP, en su apartado primero, establece que serán objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, 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, entre otros la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los Planes Generales Estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualquier otro plan o programa y aquellas modificaciones de estos, que establezcan o modifiquen la ordenación estructural y así lo determine el órgano ambiental y territorial.

Asimismo, el mismo artículo 46, en su apartado segundo letra c, indica que el Organismo Ambiental y Territorial establecerá si el procedimiento es simplificado u ordinario para los

ajuntament@alzira.es · Tel. 96 245 92 60 · C/ Sant Roc, 6 · 46600 Alzira · www.alzira.es





planes y programas que, estableciendo un nuevo marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplen con los requisitos del apartado primero del artículo 46 (TRLOTUP).

Será decisión del órgano ambiental el procedimiento de evaluación ambiental y territorial, si bien, conforme al artículo 50 del TRLOTUP se debe justificar la procedencia del procedimiento simplificado, si así se solicita en el documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Por tanto, si atendemos al contenido del artículo 47 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 ante una situación que incide en la calidad de vida a nivel mundial, sin que tengan una influencia ambiental desfavorable sino todo lo contrario, mejorando en todo caso el desarrollo urbanístico pre-existente, al resolver problemas de dimensión económica y ambiental, ya que su no resolución supone consecuencias a los ciudadanos.

Por todo ello, se puede concluir que el carácter de la modificación tiene una afección ambiental y paisajística reducida 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. (instalaciones no acordes con el planeamiento).
- b) Resolver los problemas detectados modificando el documento 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 1 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.

#### **4.2.- 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 propia normativa establece los condicionantes para mitigar o reducir cualquier efecto negativo. La actuación trata de mejorar el espacio existente y la calidad de vida.

#### **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 del Centro Histórico de la Vila, en el cual, la limitación de este tipo de instalaciones es mucho mas restrictiva que en el resto del termino municipal. Y establecer compatibilidad de usos de manera que la ciudad se mantenga activa a lo largo del año.

#### **6.- NORMAS URBANISTICAS.**

##### **NORMAS URBANISTICAS (modificación)**

##### **ARTICULO 28 PUNTO 12.- ELEMENTOS DE INSTALACIONES.**



## ARTICULO 58 PUNTO 11.- ELEMENTOS DE INSTALACIONES

1.-En los **Bienes Inmuebles Culturales** calificados e inventariados de conformidad con la Ley 4/1998 del 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, no se autorizará la instalación de paneles fotovoltaicos y captadores solares térmicos o instalaciones similares de captación de energía solar.

2. -En los **Entornos de Protección** el criterio más relevante será la afección visual con relación al monumento. En este sentido se valorará el impacto visual de la instalación en dos escalas: la afección visual desde el propio BIC y su entorno de protección (espacio público, cubiertas accesibles, etc) y la afección visual desde otros miradores que permitan la contemplación de la instalación en relación con el bien protegido.

En estos casos se evitará la instalación en la cubierta inclinada del cuerpo principal que conforma la imagen urbana, así como en otros elementos constructivos o similares por encima de la altura máxima.

Teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior se podrán situar, en su caso y siempre que no sean visibles desde el viario público en los siguientes supuestos:

- En las cubiertas inclinadas de cuerpos secundarios de la edificación siempre que tengan menor altura que el cuerpo principal. En estos casos la instalación debe ser coplanar a la cubierta y no podrá sobresalir del paño en el que se asiente.
- En cubiertas planas, no pudiéndose colocar sobre el casetón de salida a cubierta, chimeneas u otros elementos que queden por encima de la altura máxima de la edificación. Se colocarán por debajo de la altura de peto o antepecho y retranqueados cuando este deje ver a través de él.
- La estructura de sustentación y los paneles deberán tener un color similar al del plano de cubierta en el que se sustenten.
- Los paneles serán antirreflejantes.
- Se deberán disponer los paneles de manera que se perciba la continuidad de la cubierta y se integren compositivamente en el edificio.
- Se separaran los paneles de la cumbrera, encuentros entre faldones , bordes y aleros.

Se evitará la instalación en los elementos, que desde el principal punto de vista se contempla el bien catalogado.

3.- En los inmuebles catalogados, excluidos los BIC y BRL, que además estén en el entorno de protección, prevalecerán los condicionantes del entorno de protección.

En los **inmuebles catalogados**, y restos de inmuebles incluidos en el ámbito de la Vila excluidos los BIC y BRL, la instalación de paneles solares deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se podrán colocar en cubiertas inclinadas de forma que no han de ser visibles desde los espacios públicos, calles, plazas o miradores, o bien su percepción desde la vía urbana deberá ser residual y/o hacia elementos catalogados.
- La estructura de sustentación y los paneles deberán tener un color similar al del plano de cubierta en el que se sustenten.
- Los paneles serán antirreflejantes.
- Se deberán disponer los paneles de manera que se perciba la continuidad de la cubierta y se integren compositivamente en el edificio. Se separaran al menos 50 cm de la cumbrera, del borde del alero, de las medianeras o limatesas y de las limahoyas, a fin de mantener la percepción visual del faldón en el que se ubican y no podrá sobresalir del paño en el que se asiente.





- Se podrán situar sobre cubierta plana con una inclinación máxima de 30 grados de forma que no superen la altura del antepecho. No se permitirá incrementar la altura del antepecho para las edificaciones catalogadas. En el caso de no tener peto las placas solares se podrán colocar con pendiente cero.
- En todo caso las placas se colocarán de forma ordenada, formando una única fila o si se requiere más de una fila serán completas formando un conjunto regular y simétrico.
- Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de paneles que no cumplan los requisitos anteriores siempre que se justifique en la documentación presentada que la composición propuesta o que la solución planteada garantiza que no se produce un impacto negativo en el bien cultural protegido (instalación de paneles en cubiertas de construcciones interiores de la parcela, sustitución completa de la cubierta por otra que integre en su totalidad los paneles solares, etc.).

En edificaciones de nueva planta, la instalación de paneles solares deberá quedar integrada constructivamente en la cubierta.

De todo lo cual se informa a los efectos oportunos.

El arquitecto jefe del Servicio  
de Gestión del Territorio

Cristina Martínez Algarra

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 29/07/2024 12:03:11 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIÓ DEL TERRITORI

AJUNTAMENT D'ALZIRA

