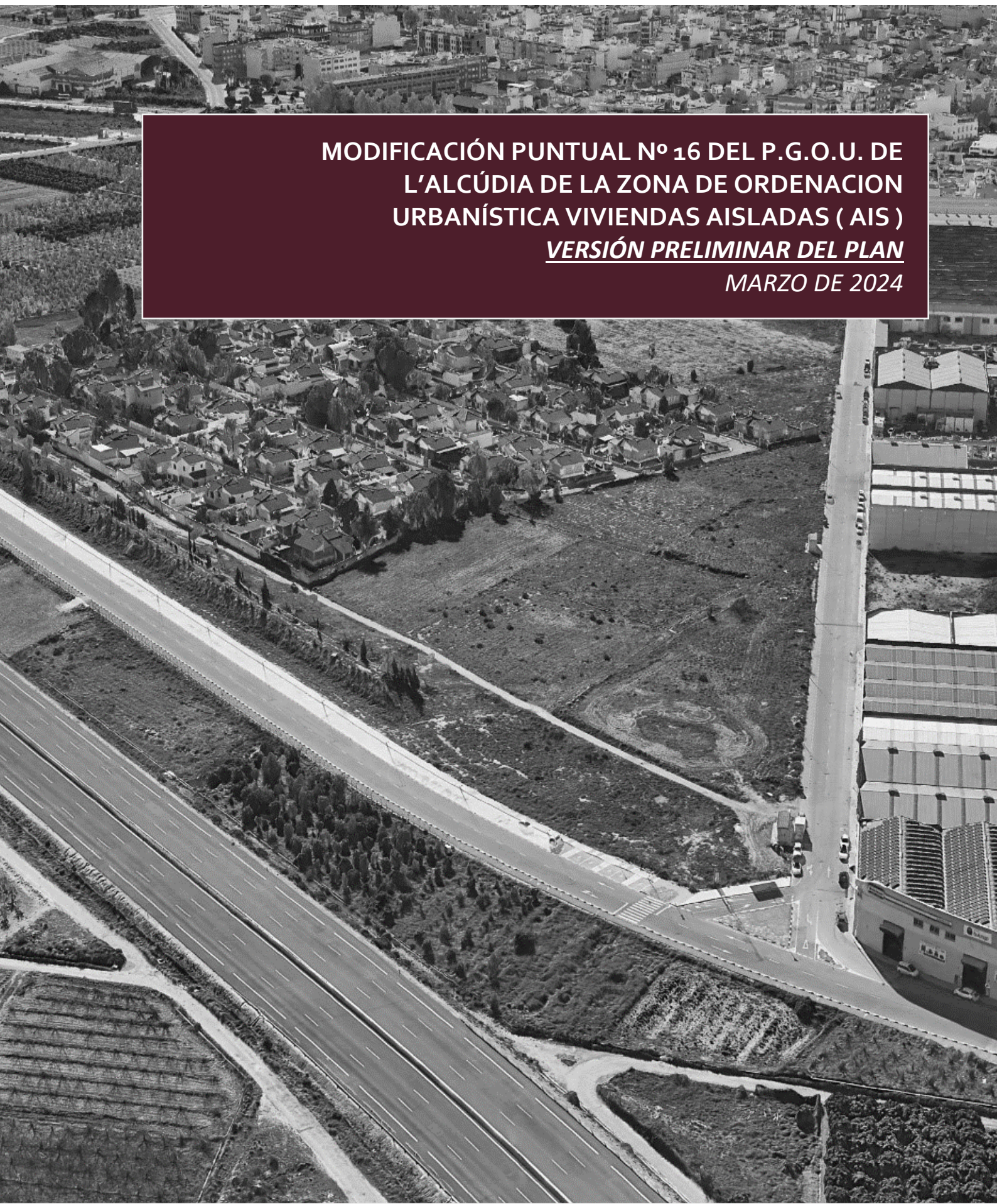


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL P.G.O.U. DE  
L'ALCÚDIA DE LA ZONA DE ORDENACION  
URBANÍSTICA VIVIENDAS AISLADAS ( AIS )  
VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN  
MARZO DE 2024**



## ÍNDICE GENERAL

<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>2</b>
1. ANTECEDENTES .....	3
2. PROCEDIMIENTO .....	4
2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA .....	4
2.2. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. BORRADOR DEL PLAN.....	5
3. OBJETO DEL PLAN.....	5
4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO. CAMBIOS REALIZADOS RESPECTO AL BORRADOR DEL PLAN .....	6
5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA .....	10
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	16
6.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO .....	16
6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS .....	16
<b>DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.....</b>	<b>17</b>
ARTÍCULO 1. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE L'ALCÚDIA .....	18
ARTÍCULO 2. MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE LA ZONA AIS-1 .....	20
<b>DOCUMENTO ANEXO: INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>21</b>



## 1. ANTECEDENTES

El municipio de L'Alcúdia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 30 de julio de 2002 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el Boletín oficial de la Provincia el 6 de noviembre de 2002 (BOP No. 264 de 6/11/2002).

El sector 7, denominado "Ampliación de la Urb. I. Tomás", es un área de suelo urbanizable residencial situado en el noreste del núcleo urbano de L'Alcúdia, que fue ordenado inicialmente de forma pormenorizada por el Plan General y posteriormente ha sido afectado y modificado por las determinaciones de dos modificaciones puntuales, concretamente la modificación No.8 y la No.14, cuyo objeto principal se ha centrado en la regulación detallada de los usos pormenorizados del Plan General.

Dicho ámbito desde su inicio ha estado dividido en dos partes (Sector 07, 1 y 2) debido a las diferentes características presentes en los terrenos, y a su vez, para su gestión, cada una de estas partes se dividió en dos Unidades de Ejecución.

Todos los sectores en suelo urbanizable definidos en el PGOU de L'Alcúdia están incluidos en una única área de reparto y, por tanto, comparten el mismo aprovechamiento tipo. Los ajustes, entre las distintas tipologías presentes en los sectores, se realiza mediante coeficientes de ponderación.

En fecha 27/04/2021, la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN 07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA (en adelante AIU) se presenta como aspirante a agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, en virtud de los artículos 119, 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), para lo cual solicita al Ayuntamiento el inicio del procedimiento de programación de la actuación, adjuntando a dicha solicitud el borrador del programa y la escritura de constitución de la AIU, siendo aprobado mediante Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio, y desarrollando a continuación el procedimiento establecido en los artículos 61 y 147 del TRLOTUP dando inicio al correspondiente Proyecto de reparcelación voluntaria.

La propuesta de delimitación de parcelas resultantes de este proyecto ha revelado dos problemas que suponen dificultades en el correcto desarrollo de las determinaciones del planeamiento y sus objetivos de generación de la trama urbana: partiendo de la ordenación gráfica pormenorizada aprobada se generan parcelas de excesiva profundidad y aparecen parcelas de una superficie excesiva respecto a su frente a vía pública.

El Ayuntamiento de L'Alcúdia, considerando que estas dificultades encontradas pueden afectar tanto a los terrenos incluidos en el Proyecto de Reparcelación objeto de trámite como a todo el suelo zonificado en la categoría pormenorizada AIS-1, ve la conveniencia y necesidad de plantear la presente Modificación Puntual de Planeamiento en la Normativa urbanística de esta zona, de modo que permita adosar en pareado las edificaciones de parcelas colindantes, dando lugar a una mejor distribución de los espacios libres de parcela, y acogerse en las parcelas de mayor tamaño al régimen de propiedad

horizontal, aunque en condiciones que permitan mantener la tipología de edificación unifamiliar aislada dominante y característica de la zona AIS-1.

Se concluye, por lo tanto, que la reparcelación pretendida requiere la tramitación simultánea de la modificación del planeamiento vigente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el título III del libro I del texto refundido del TRLOTUP).

## 2. PROCEDIMIENTO

El art.44 del TRLOTUP en su apartado 6, determina que “Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada”, y el art.49.2 del TRLOTUP dispone que el órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable.

Por su parte, el artículo 46.3 del TRLOTUP establece:

*3. 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.*

Dado el escaso alcance de la modificación propuesta, se considera que nos encontramos en este caso a), por lo que la evaluación ambiental y territorial estratégica se realiza por el procedimiento simplificado.

Asimismo, en el art.51 del TRLOPTUP, respecto a las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, define que “No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos: a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.”

Por lo tanto, le corresponde al Ayuntamiento L'Alcúdia la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

### 2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA

En aplicación del art. 51 TRLOTUP, procede someter inicialmente a Consulta Pública por espacio de 20 días, en el portal web del Ajuntament de L'Alcúdia, la presente Modificación Puntual del PGOU de la Zona de ordenación urbanística Viviendas Aisladas (AIS).

No obstante, debido a las características de la modificación planteada, que únicamente modifica parcialmente aspectos de la ordenación pormenorizada, puede considerarse que no es obligatoria la realización de este acto de consulta previa, tal como lo determina el apartado 3 del citado art. 51. En cualquier caso, buscando la mayor transparencia en la tramitación de este proceso, el Ayuntamiento

de L'Alcúdia ha tramitado este documento informativo para que la ciudadanía pueda aportar las opiniones que considere deban tenerse en cuenta en la modificación de planeamiento propuesta, consulta que publicada en la página web municipal por Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023 (Expedient nº G.2023.4. Consulta pública de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Alcúdia "Habitatges aïllats AIS-1").

Durante dicho periodo consultivo no se ha presentado ninguna sugerencia, según ha sido certificado por el propio Ayuntamiento de L'Alcúdia.

## 2.2. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. BORRADOR DEL PLAN

Finalizada la consulta anterior, con fecha 28/07/23 (Registro entrada 8809) la propia AIU presenta borrador de la Modificación Puntual n.º 16 del PGOU de L'Alcúdia y su documento inicial estratégico (DIE), completándose posteriormente con fecha 18/09/2023 según las indicaciones municipales.

Con fecha 19/09/23 se decreta por Alcaldía el sometimiento del borrador de modificación puntual n.º 16 del PGOU de L'Alcúdia y su DIE a las consultas establecidas en el artículo 53.1 TRLOTUP, presentándose en fecha y forma únicamente los siguientes informes:

- N.º de registro de entrada: 12663/2023, de 27/11/2023, de la Confederación Hidrográfica del Júcar, O.A.
- N.º de registro de entrada: 13579/2023, de 22/12/2023, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
- N.º de registro de entrada: 13600, de 26/12/2023, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.

Los entes consultados que han contestado han informado fundamentalmente en sentido favorable o bien no plantean inconvenientes a la propuesta, salvo algunos condicionantes sencillos que se han considerado en la presente versión del plan, según se detalla en el apartado 4 del presente documento. Considerando todo ello, por [Decreto de Alcaldía de fecha 28/02/2024 se resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por procedimiento simplificado de la Modificación Puntual n.º 16 del PGOU de L'Alcúdia, relativa a la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable](#), que se anexa al presente documento y que, como se ha indicado anteriormente, se toma en consideración en la presente versión del plan, según se detalla en el apartado 4.

## 3. OBJETO DEL PLAN


La modificación de planeamiento propuesta tiene como objetivo la modificación puntual del art.3.2.5-Viviendas Aisladas (AIS), correspondiente al capítulo de ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de L'Alcúdia, para regular las condiciones de Posición de la edificación, en la subzona (AIS-1).

Completada la tramitación ambiental de la propuesta, según se ha detallado anteriormente, el presente documento cumple las funciones de la denominada Versión Preliminar de plan, según indica el artículo

54 TRLOTUP, referido a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL PLAN GENERAL DE L'ALCÚDIA DE LA ZONA URBANÍSTICA VIVIENDAS AISLADAS (AIS).

#### 4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO. CAMBIOS REALIZADOS RESPECTO AL BORRADOR DEL PLAN

El contenido de este documento parte del Borrador de plan que sirvió para el inicio del procedimiento y que, dado el reducido alcance de la modificación pretendida y que su evaluación ambiental y territorial estratégica se ha tramitado por el procedimiento simplificado, ya se elaboró formalmente como el documento completo de planeamiento de la modificación. En consecuencia, sus variaciones respecto a este documento de partida son mínimas y las debidas al resultado del proceso de evaluación ambiental y territorial realizado, que resultan ser básicamente las siguientes y se han considerado, asimismo, en el presente documento de la siguiente manera:

 INFORME DE CHJ (REFERENCIA 2023-AM-0520)

<b>SOLICITA</b>
<p><u>1.3. Aguas Pluviales</u></p> <p>De acuerdo con el punto 7 del artículo 126 ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.</p>
<b>PROPUESTA DE RESOLUCIÓN Y/O CONSIDERACIÓN EN LA VERSIÓN PRELIMINAR</b>
<p>El PAI de la UE-07.2b desarrolla la ordenación prevista por el PGOU de L'Alcúdia para este ámbito, con lo que la distribución de usos viene determinada por dicho plan. En consecuencia, los espacios públicos (viales y zonas verdes) sobre las que introducir sistemas de drenaje sostenible están limitados a los definidos por el plan, que son mínimos.</p> <p>En ese sentido, en los viales no se ha podido introducir ningún tipo de SUDS porque sus dimensiones son tan escasas (8 m de ancho) que no permiten tal situación sin comprometer la funcionalidad del vial y el correcto acceso a las parcelas a las que dan servicio.</p> <p>Por su parte, en la pequeña zona verde situada al oeste sí se han introducido estos elementos de drenaje, a partir de la ubicación de zonas permeables no pavimentadas y pequeños espacios de retención de agua en episodios de lluvia.</p> <p>Asimismo, aunque sin carácter obligatorio por no poder regularse desde un proyecto de urbanización, sino que debería ser desde el planeamiento, el proyecto también establece que <i>“En la medida de lo posible, cada parcela autogestionará internamente sus aguas pluviales”</i>, todo ello para evitar lo máximo posible la entrada de más aguas pluviales a la red de drenaje ejecutada en viales, y para que las parcelas residenciales y el equipamiento previsto introduzcan, en lo posible, SUDS durante su posterior proyecto y construcción.</p> <p>Dadas las dimensiones y características de la actuación urbanística se considera que, atendiendo a lo anterior, se cumple lo establecido en el punto 7 del artículo 126 ter del Real Decreto 849/1986, siendo suficientes y adecuadas las medidas de drenaje sostenibles adoptadas para la urbanización de la UE-07.2b del PGOU de L'Alcúdia.</p>

**SOLICITA**

2.3. Viabilidad de la modificación

[...] el ámbito asociado a la modificación, a los efectos de la evaluación de su viabilidad de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, tiene como situación básica del suelo la de "rural", según contempla el artículo 21 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, por tanto la viabilidad de las actuaciones que se lleven a cabo como consecuencia del desarrollo del planeamiento vendrá determinada por lo establecido en el artículo 14 bis.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que permite nuevas edificaciones para usos residenciales con condiciones de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T 500 años.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN Y/O CONSIDERACIÓN EN LA VERSIÓN PRELIMINAR**

El ámbito asociado a la presente modificación puntual no sólo se refiere, como así indica esta parte del informe de CHJ, a suelo con situación básica rural, sino también a suelo con situación básica urbana puesto que la zona AIS-1 sobre la que se realiza la presente modificación afecta a ambos tipos de suelos, según puede comprobarse en la documentación del PGOU de L'Alcúdia. En efecto, esta zona AIS-1 se corresponde con la zona de ordenación urbanística de viviendas aisladas establecida por el planeamiento municipal, siendo de aplicación al suelo urbano "Urbanización Ismael Tomás" y al suelo urbanizable residencial Sector 7 "Ampliación Urb. Ismael Tomás".

En cualquier caso, todas las nuevas edificaciones que se planteen en el término de L'Alcúdia en desarrollo de su PGOU (aprobado en el año 2002), no sólo la Urbanización Ismael Tomás y el Sector 7, y que se vean afectadas por algún nivel de peligrosidad de inundación, según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), deberán cumplir lo establecido en el citado artículo 14 bis.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como la restante normativa vigente en materia de peligrosidad de inundación.

En tanto que esta cuestión no introduce ningún condicionante particular para el ámbito regulado por la presente modificación, sino que se trata de un aspecto general ya regulado por la normativa de peligrosidad de inundación, no se considera necesario introducirla de manera concreta en las normas urbanísticas del plan porque, en cualquier caso, habrá de ser considerada en el momento procedimental oportuno, como toda aquella normativa o regulación específica que le sea de aplicación.

**SOLICITA**

3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

[...] la modificación propuesta favorece la generación de nuevas parcelas edificables, por lo que en lo que respecta al posible incremento de demanda de recursos hídricos, a efectos de la emisión del informe del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas previo a la aprobación del instrumento de planeamiento, se deberá justificar dicho incremento respecto a la ordenación pormenorizada ya incluida en el plan general aprobado en 2002 y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, indicando la procedencia y el expediente administrativo mediante el cual se pretenden atender.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN Y/O CONSIDERACIÓN EN LA VERSIÓN PRELIMINAR**

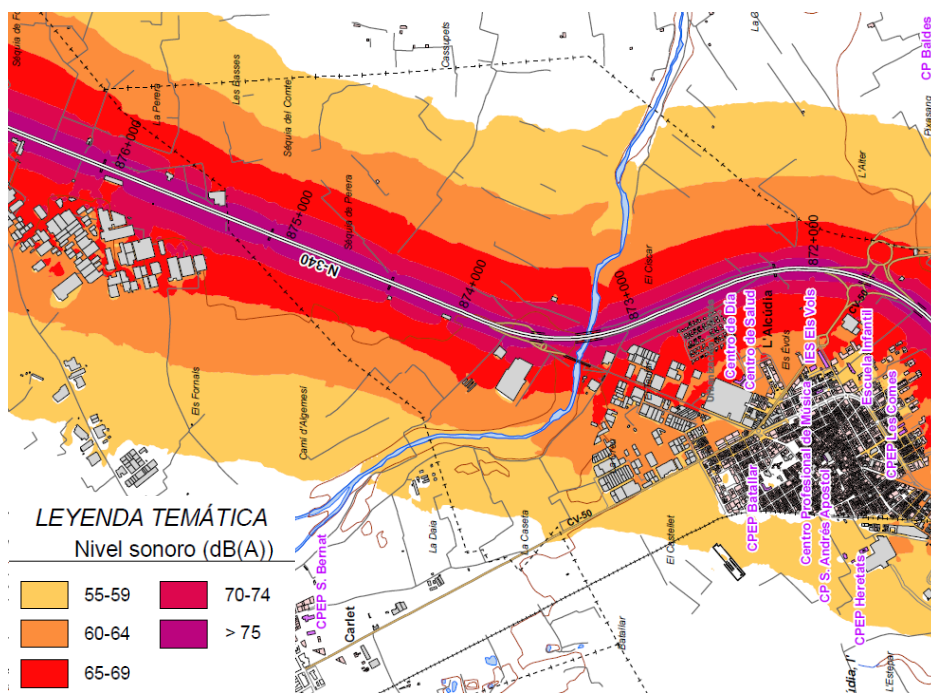
La modificación puntual de plan propuesta no favorece la generación de nuevas parcelas edificables, sino las ya previstas en el vigente PGOU de L'Alcúdia de 2002, con lo que no se prevé mayor demanda de recursos hídricos que la ya contemplada en el planeamiento general vigente.

En efecto, la modificación puntual únicamente contempla la modificación o adaptación de un artículo de las normas urbanísticas (el artículo 3.2.5) del vigente plan general para regular las condiciones de posición de la edificación, solventando una problemática detectada en algunas parcelas para que se puedan edificar convenientemente, pero sin regular los usos establecidos ni aumentar, en ningún





En efecto, en sombreado azul quedan las zonas afectadas por unos niveles sonoros superiores a 55 dBA y que, en consecuencia, superan los objetivos acústicos para zonas residenciales. En consecuencia, para todo el casco urbano resultaría de aplicación el artículo 20. Edificaciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido. En la siguiente imagen también extraída de la 2ª fase de los Mapas Estratégicos de Ruido del Ministerio de Fomento, pueden observarse los diferentes niveles sonoros en torno a la autovía A-7.



Mapas Estratégicos de Ruido autovía A-7 (2ª fase, 2013, clave EP4-E-222).

De manera particular, las nuevas construcciones residenciales o equipamientos que se edifiquen en la UE-7.2b deberán contener, en cumplimiento del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, el correspondiente estudio que determine los niveles sonoros esperables en cada parcela y en su espacio interior, sin necesidad de incluir este extremo en la normativa del plan porque, en cualquier caso, habrá de ser considerado en el momento procedimental oportuno, como toda aquella normativa o regulación específica que le sea de aplicación.

Añadir, finalmente, que entre la Urbanización Ismael Tomás y la Ronda Este de la localidad (situada sensiblemente en paralelo a la autovía A-7 (principal foco de ruido en el término municipal de L'Alcúdia junto a la carretera autonómica CV-50), ya existe una mota o duna acústica para atenuar lo máximo posible los niveles de ruido generados por la autovía A-7, la cual se verá ampliada hacia el norte con la urbanización de la UE-07.2b y, en consecuencia, permitirá disminuir los niveles sonoros generados por la A-7 en esta zona de la población.



Estado actual de la duna acústica existente junto a la Ronda Este que se prevé ampliar.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La propuesta incluye dos nuevas determinaciones detalladas.

### 1) *Vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal*

Primero se plantea permitir para parcelas de superficie igual o mayor que 1.200 m<sup>2</sup> de suelo, la “vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal” que permita sobre una única parcela la disposición de varias viviendas unifamiliares, cada una de ellas con una parcela asociada de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. En este caso, cada parcela de uso privativo deberá contar con conexión a la vía pública, mediante un vial de ancho no menor a 5 m que asegure el cumplimiento de las normativas de seguridad de personas y acceso de vehículos de emergencias, debiendo disponer asimismo de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Además de esto, cada parcela de uso privativo deberá cumplir con todos los parámetros de la zona AIS-1, quedando únicamente eximidas de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 metros.

### 2) *Pareados - Separación entre construcciones*

La segunda modificación planteada se refiere a la separación entre edificaciones y distancia mínima al resto de lindes, y propone permitir, en el caso de parcelas cuyo frente no supere los 15 m, eliminar uno de los retiros, adosando la construcción a la vivienda lindera de manera de configurar una edificación pareada. Para evitar la posible aparición de medianeras vistas, esto solo podrá realizarse con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: “Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2 si se presentan en un solo proyecto”.

La problemática que se pretende resolver con la modificación del indicado art.3.2.5 de las NN.UU. del PGOU, como ajuste de la ordenación pormenorizada, se refiere a la necesidad de contar con una normativa actualizada a los modelos edilicios que actualmente son demandados en las zonas residenciales, y a la resolución de dificultades surgidas por la geometría del trazado en manzanas donde, por el resultado de la parcelación, se generan parcelas de mucha profundidad.

La propuesta de modificación se concreta en la nueva redacción del artículo .3.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU que regula la zona AIS-1.

– TEXTO VIGENTE DEL ART. DE LAS NN.UU. DEL PGOU: En la actualidad el art. 3.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU presenta el siguiente texto:

*Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)*

#### **1. *Ámbito:***

*La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.*

## **2. Configuración de la zona:**

*La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.*

*Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.*

## **3. Usos pormenorizados**

*a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.*

*b) Usos compatibles: Comercial*

*Dotacional*

*Aparcamiento*

*c) Usos incompatibles: Industrial, en todas sus categorías.*

*Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.*

*Residencial, en su modalidad múltiple.*

*Además y en especial:*

*Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.*

*Salones de banquetes*

*Espectáculos taurinos*

*Espectáculos circenses*

*Actividades taurinas*

*Actividades recreativas y de azar, actividades feriales, y parques de atracciones.*

*Establecimiento de exhibiciones de contenido erótico*

*Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales*

*Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.*

*Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos armas de fuego y cartuchería.*

*El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas*

## **4. Parámetros urbanísticos**

*Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)*

*a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.*

*b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:*

### **Subzona AIS-1:**

- *Dimensiones: Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*
- *Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.*

**Subzona AIS-2:**

- *Dimensiones: Debe tener al menos **200 metros** de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.*
- *Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.*

c) *Relativos a la posición de la edificación:*

*Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paellers, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.*

**Subzona AIS-1:**

*Distancia mínima al linde frontal: 5 metros*

*Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros*

*Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación.*

*Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.*

**Subzona AIS-2:**

*Distancia mínima al linde frontal: 5 metros*

*Distancia mínima al resto de lindes: 2 metros*

*Separación entre edificaciones: Se podrán adosar edificaciones en pareados 2 a 2 o agrupados 4 a 4, siempre que se hagan en un solo proyecto.*

*Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, donde no haya edificación adosada, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura.*

d) *Relativos a la intensidad*

**Subzona AIS-1:**

*Coefficiente de edificabilidad neta: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Coefficiente de ocupación: 30%.*

**Subzona AIS-2:**

*Coefficiente de edificabilidad neta: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Coefficiente de ocupación: 50%.*

e) *Relativos al volumen y forma*

*Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)*

*Altura máxima de cornisa: 7 metros*

*Altura máxima total: 10 metros.*

*Semisótano: estarán permitidos*

*Sótanos: estarán permitidos.*

*Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.*

*Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cm.*

**5. Otras condiciones**

*Dotación de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.*

– PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ART. 3.2.5 DE LAS NNUU DEL PGOU:

La redacción del artículo, sería la siguiente:

*Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)*

**1. Ámbito:**

*La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.*

**2. Configuración de la zona:**

*La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.*

*Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.*

**3. Usos pormenorizados**

a) *Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.*

b) *Usos compatibles: Comercial*

*Dotacional*

*Aparcamiento*

c) *Usos incompatibles: Industrial, en todas sus categorías.*

*Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.*

*Residencial, en su modalidad múltiple.*

*Además y en especial:*

*Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.*

*Salones de banquetes*

*Espectáculos taurinos*

*Espectáculos circenses*

*Actividades taurinas*

*Actividades recreativas y de azar, actividades feriales, y parques de atracciones.*

*Establecimiento de exhibiciones de contenido erótico*

*Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales*

*Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.*

*Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos armas de fuego y cartuchería.*

*El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas*

#### **4. Parámetros urbanísticos**

*Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)*

*a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.*

*b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:*

##### **Subzona AIS-1:**

*• Dimensiones: Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*

*• Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.*

##### **Subzona AIS-2:**

*• Dimensiones: Debe tener al menos **200 metros** de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.*

*• Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.*

*c) Relativos a la posición de la edificación:*

*Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paellers, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.*

##### **Subzona AIS-1:**

*Distancia mínima al linde frontal: 5 metros*

*Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros*

*Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación.*

*En el caso de parcelas que no superen los 15 m de frente se podrá eliminar el retiro de la linde a la parcela contigua, sólo si se opta por adosar la construcción a dicha parcela contigua de manera que se configure una edificación de viviendas pareadas, únicamente con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2, si se presentan en un solo proyecto".*

*Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.*

#### **Subzona AIS-2:**

*Distancia mínima al linde frontal: 5 metros*

*Distancia mínima al resto de lindes: 2 metros*

*Separación entre edificaciones: Se podrán adosar edificaciones en pareados 2 a 2 o agrupados 4 a 4, siempre que se hagan en un solo proyecto.*

*Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, donde no haya edificación adosada, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura.*

#### **d) Relativos a la intensidad**

##### **Subzona AIS-1:**

*Coefficiente de edificabilidad neta: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Coefficiente de ocupación: 30%.*

##### **Subzona AIS-2:**

*Coefficiente de edificabilidad neta: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Coefficiente de ocupación: 50%.*

#### **e) Relativos al volumen y forma**

*Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)*

*Altura máxima de cornisa: 7 metros*

*Altura máxima total: 10 metros.*

*Semisótano: estarán permitidos*

*Sótanos: estarán permitidos.*

*Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.*

*Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cm.*

### **5. Otras condiciones**

**a) Viviendas Unifamiliares en régimen de División Horizontal:** en parcelas de 1200 m<sup>2</sup> de superficie de suelo o más, será posible la disposición de varias viviendas unifamiliares en sendas parcelas de uso



*privativo y espacios comunes a todas ellas. Cada parcela de uso privativo deberá cumplir con todos los parámetros de la AIS-1 con las siguientes condiciones particulares:*

*- queda eximida de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 m.*

*- deberá contar con conexión a la vía pública mediante un vial de ancho no menor a 5m. que asegure el ingreso y espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*

*d) Dotación de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.*

## **6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Tal y como ya se ha expuesto anteriormente, la problemática que se pretende resolver con la modificación del indicado art.3.2.5 de las NN.UU. del PGOU, se refiere a la necesidad de contar con una normativa que resuelva los problemas detectados en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento vigente actualizada a los modelos edilicios que actualmente son demandados en las zonas residenciales.

### **6.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO**

La modificación propuesta no incluye la supresión de suelo dotacional ni la aparición de nuevo suelo con este destino. No supone incremento de la edificabilidad vigente, por lo que no tiene ningún efecto en el Estándar Dotacional Global de la zona afectada. Tampoco comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 67 del TRLOTUP.

### **6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que cause efecto alguno en relación con el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte, el potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, a nivel de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de la disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económico, de afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución. Por tanto, no se considera preceptivo acompañar a la modificación puntual ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesariedad de acompañar un estudio de integración paisajística.

L'Alcúdia, marzo de 2024.

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto nº 5.164

***DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA***

## **Artículo 1. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de L'Alcúdia**

1. La modificación puntual propuesta modifica el artículo 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que quedará redactado de la siguiente manera:

### **Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)**

#### **1. Ámbito:**

*La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.*

#### **2. Configuración de la zona:**

*La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.*

*Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 y AIS-2:*

#### **Artículo 3.2.5.1 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS-1)**

#### **3. Usos pormenorizados**

*a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.*

*b) Usos compatibles: Comercial*

*Dotacional*

*Aparcamiento*

*c) Usos incompatibles: Industrial, en todas sus categorías.*

*Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.*

*Residencial, en su modalidad múltiple.*

*Además y en especial:*

*Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.*

*Salones de banquetes*

*Espectáculos taurinos*

*Espectáculos circenses*

*Actividades taurinas*

*Actividades recreativas y de azar, actividades feriales, y parques de atracciones.*

*Establecimiento de exhibiciones de contenido erótico*

*Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales*

*Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.*

*Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos armas de fuego y cartuchería.*

*El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas*

#### **4. Parámetros urbanísticos**

*Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)*

*a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.*

*b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:*

- Dimensiones: Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*
- Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.*

*c) Relativos a la posición de la edificación:*

*Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paellers, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.*

*Distancia mínima al linde frontal: 5 metros*

*Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros*

*Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación secundaria.*

*En el caso de parcelas que no superen los 15 m de frente se podrá eliminar el retiro de la linde a la parcela contigua, sólo si se opta por adosar la construcción a dicha parcela contigua de manera que se configure una edificación de viviendas pareadas, únicamente con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2, si se presentan en un solo proyecto".*

*Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.*

*d) Relativos a la intensidad*

*Coeficiente de edificabilidad neta: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Coeficiente de ocupación: 30%.*

*e) Relativos al volumen y forma*

*Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)*

*Altura máxima de cornisa: 7 metros*

*Altura máxima total: 10 metros.*

*Semisótano: estarán permitidos*

*Sótanos: estarán permitidos.*

*Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.*

*Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cm.*

#### **5. Otras condiciones**

**a) Viviendas Unifamiliares en régimen de División Horizontal:** *en parcelas de 1200 m<sup>2</sup> de superficie de suelo o más, será posible la disposición de varias viviendas unifamiliares en sendas parcelas de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. Cada parcela de uso privativo deberá cumplir con todos los parámetros de la AIS-1 con las siguientes condiciones particulares:*

- queda eximida de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 m.*
- deberá contar con conexión a la vía pública mediante un vial de ancho no menor a 5m. que asegure el ingreso y espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*

**b) Dotación de aparcamientos:** *Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.*

#### **Artículo 2. Modificación de la Ficha de la zona AIS-1**

Se modifica la Ficha de zona urbanística (AIS-1) que pasa a tener la siguiente configuración:

FICHA DE ZONA AIS-1		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		CÓDIGO: <b>AIS-1</b>
MUNICIPIO: <b>L'ALCÚDIA</b>		PLAN: <b>M.P. Nº 8 y Nº 14 del P.G.O.U. 2002</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
<b>EDIFICACION AISLADA</b>	<b>BLOQUE EXENTO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial Unitario	Aparcamiento	Residencial Múltiple
	Comercial, salvo los declarados incompatibles	Industrial
	Dotacional	Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial. Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical. Salones de banquetes Espectáculos taurinos Espectáculos circenses Actividades taurinas Actividades feriales, y parques de atracciones Actividades recreativas y de azar Establecimiento de exhibiciones de contenido erótico Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos armas de fuego y cartuchería

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mín. al resto de lindes	3 m (*)
Círculo inscrito mínimo	12 m	Separación entre edificaciones	6 m (*)
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	30%	Altura máxima de cornisa	7 m
		Altura máxima total	10 m
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES
La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. Los espacios habitables bajo cubierta serán computables para el cálculo de la edificabilidad.
Las edificaciones secundarias, separadas de la edificación principal, podrán adosarse a fachadas o medianerías, con una altura máxima de 3 metros, computando su techo para el cálculo de la edificabilidad.
(*) En el caso de parcelas que no superen los 15 m de frente se podrá eliminar el retiro de la linde a la parcela contigua, sólo si se opta por adosar la construcción a dicha parcela contigua de manera que se configure una edificación de viviendas pareadas, única-mente con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2, si se presentan en un solo proyecto".
Viviendas Unifamiliares en régimen de División Horizontal: En parcelas de superficie igual o mayor a 1.200 m <sup>2</sup> de suelo será posible la disposición de varias viviendas unifamiliares en sendas parcelas de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. Cada parcela de uso privativo deberá cumplir con los parámetros de la AIS-1 con las siguientes condiciones particulares: - Quedan eximidas de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 m. - Deberán contar con conexión a la vía pública mediante un vial de ancho no menor a 5 m.
Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

*DOCUMENTO ANEXO: INFORME AMBIENTAL Y  
TERRITORIAL ESTRATÉGICO*

## DECRET

### Expedient nº G.2023.4. RESOLUCIÓ D'INFORME AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGIC

#### I. ANTECEDENTS

**PRIMER.-** Considerant el registre d'entrada en aquest ajuntament nº 2023/4955, de data 24/05/23, per l'Agrupació d'Interès Urbanístic "Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de l'Alcúdia" -AIU-, amb CIF V053111030, per aquest Ajuntament s'està tramitant la Modificació Puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi, denominada: *Modificació Puntual del PGOU de l'Alcúdia de la zona de ordenació urbanística habitatges aïllats (AIS)*, de conformitat amb les disposicions dels articles 67 i 50 i següents del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-.

**SEGON.-** Atès l'informe jurídic de Secretaria de data 22/06/23.

**TERCER.-** Considerant que mitjançant anunci publicat en el portal web municipal en data 22/06/23, es va sotmetre a consulta pública prèvia el document de treball relatiu a l'expedient sobre modificació puntual nº 16 del PGOU d'aquest municipi denominada: *Modificació Puntual del PGOU de l'Alcúdia de la zona de ordenació urbanística habitatges aïllats (AIS)*.

**QUART.-** Amb data 28/07/23 i RE 8809, l'esmentada AIU ha presentat esborrany de la Modificació Puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi, denominada: *Modificació Puntual del PGOU de l'Alcúdia de la zona de ordenació urbanística vivendes aïllades (AIS)* i el document inicial estratègic elaborats pel tècnic Alejandro Navarro Maeztu (arquitecte nº5164) pertanyent a l'equip Grupo Dayhe.

**CINQUÈ.-** Considerant que amb data 18/09/23 i RE 10089, l'esmentada AIU ha presentat un modificat de l'esborrany de la Modificació Puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi.

**SISÈ.-** Atès l'informe de l'Arquitecte Municipal de data 19/09/23, mitjançant el qual s'informa favorablement la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, i aprovació inicial de l'esborrany de Modificació Puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi, denominada: *Modificació Puntual del PGOU de l'Alcúdia de la zona de ordenació urbanística vivendes aïllades (AIS)* i del document inicial estratègic, resultant procedent la tramitació d'aquesta modificació puntual del PGOU d'aquest municipi conforme a article 61 del Capítol III del Títol III del Llibre I del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP .

**SETÈ.-** Atès que amb data 19/09/23 es decreta per Alcaldia el sotmetiment de l'esborrany de modificació puntual núm. 16 del PGOU de l'Alcúdia i el seu document inicial estratègic (DIE) a les consultes establides en l'article 53.1 del TRLOTUP.

**VUITÈ.-** Atès el certificat emès per Secretaria en data 23/02/24 respecte del tràmit de consultes a les Administracions Públiques afectades i persones interessades que figura en la Resolució de data 19/09/23, de conformitat amb el que es disposa per





l'article 53.1 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge –TRLOTUP-.

**NOVÈ.-** Considerant l'informe emès pels serveis tècnics i jurídics municipals de data 28/02/2024.

## II. CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

**PRIMER.-** D'acord amb el certificat emès per Secretaria en data 23/02/24 respecte del tràmit de consultes a les Administracions Públiques afectades i persones interessades que figura en la Resolució de data 19/09/23, de conformitat amb l'esmentat l'article 53.1 del TRLOTUP, s'han presentat dins del termini i en la forma corresponent els següents informes:

- Núm. de registre d'entrada: 12663/2023 de 27/11/2023 de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, O.A.
- Núm. de registre d'entrada: 13579/2023 de 22/12/2023 de la Demarcació de Carreteres del Estado en la Comunitat Valenciana (VALENCIA)
- Núm. de registre d'entrada 13600 de 26/12/2023 de la Demarcació de Carreteres del Estado en la Comunitat Valenciana (VALENCIA)

**SEGON.-** Vist Informe emès pels serveis tècnics i jurídics municipals de data 28/02/2024, en el qual justifica de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica en el següent sentit:

*"SEGON-. Legislació aplicable i planejament vigent municipal.*

*Respecte de la legislació aplicable, aquest informe fa remissió al contingut de l'informe jurídic emès per Secretària en data 22/06/23.*

*Respecte el planejament vigent municipal, el municipi de l'Alcúdia compta amb Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament el 30 de juliol de 2002 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i publicat en el Butlletí oficial de la Província el 6 de novembre de 2002 (BOP No. 264 de 6/11/2002), el qual ha sigut modificat amb diferent calat en catorze ocasions.*

*Les Normes urbanístiques d'aquest instrument estableixen per a l'àrea objecte de la modificació puntual la següent regulació:*

### *Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)*

#### *1. Àmbito:*

*La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.*

#### *2. Configuración de la zona:*

*La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.*

*Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.*

#### *3. Usos pormenorizados:*

*a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.*

- b) Usos compatibles: *Comercial, salvo las declaradas incompatibles.  
Dotacional.  
Aparcamiento.*
- c) Usos incompatibles: *Residencial: en su modalidad múltiple.  
Industrial: en todas sus categorías.  
Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.  
Además y en especial:  
Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.  
Salones de banquetes.  
Espectáculos taurinos.  
Espectáculos circenses.  
Actividades taurinas.  
Actividades feriales y parques de atracciones.  
Actividades recreativas o de azar.  
Establecimientos de exhibiciones de contenido erótico.  
Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales.  
Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.  
Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos, armas de fuego y cartuchería.*

*El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.*

#### *4. Parámetros urbanísticos*

*Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)*

a) *Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.*

b) *Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:*

*Subzona AIS-1:*

- Dimensiones : Debe tener al menos 400 metros de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*
- Forma : Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.*

*Subzona AIS-2:*

- Dimensiones : Debe tener al menos 200 metros de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.*
- Forma : Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.*

c) *Relativos a la posición de la edificación:*

*Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria.*

Es edificació principal la que constitueix la vivenda i edificació secundària la que se destina a espais auxiliars de garaje, trastero i paellers, sempre que estiguin separades de la edificació principal, no superen l'altura màxima de 3 metres i no supongan en ocupació de sòl de més del 20% del total ocupat. La edificació secundària podrà adosar-se a medianeres o fachada.

Subzona AIS-1:

Distància mínima al líndex frontal: 5 metres

Distància mínima al restex de líndex: 3 metres

Separació entre edificacions: La edificació principal estarà exenta i no podrà adosar-se a ella ningunx altra edificació.

Cerraments de parcel·la: los vallados de fachada seràn de hasta 2 metres de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrà cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrà ser macizo hasta 2 metres de altura. La altura de la edificació secundària, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metres.

Subzona AIS-2:

Distància mínima al líndex frontal: 5 metres

Distància mínima al restex de líndex: 2 metres

Separació entre edificacions: Se podràn adosar edificacions en pareados 2 a 2 o agrupados 4 a 4, siempre que se hagan en un solo proyecto.

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada seràn de hasta 2 metres de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrà cubrirse con seto o brezo. En medianeras, donde no haya edificació adosada, el vallado podrà ser macizo hasta 2 metres de altura.

d) Relatius a la intensidax

Subzona AIS-1:

Coefficientex de edificabilitax neta: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientex de ocupació: 30%.

Subzona AIS-2:

Coefficientex de edificabilitax neta: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientex de ocupació: 50%.

e) Relatius al volumen i forma

Número màximx de plantes: 2 (Baja + 1)

Altura màximx de cornisa : 7 metres

Altura màximx total: 10 metres .

Semisótano: estaràn permitidos

Sótanos: estaràn permitidos.

Cubiertas: La cubierta podrà ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estarà permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.

Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cms

5. Otras condiciones

Dotació de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

TERCER-. Modificació puntual: Justificació i objecte.

La proposta de delimitació de parcel·les resultants realitzada per l'AIU mitjançant el projecte de reparcel·lació de la UE 07.2b ha revelat dos problemes que suposen

*dificultats en el correcte desenvolupament de les determinacions del planejament i els seus objectius de generació de la trama urbana: partint de l'ordenació gràfica detallada aprovada es generen parcel·les d'excessiva profunditat i apareixen parcel·les d'una superfície excessiva respecte a la seua enfront de via pública. L'Ajuntament de l'Alcúdia, considerant que aquestes dificultats trobades poden afectar tant els terrenys inclosos en el Projecte de Reparcel·lació objecte de tràmit com a tot el sòl zonificat en la categoria detalleu AIS-1, va veure la conveniència i necessitat de plantejar la present Modificació Puntual de Planejament en la Normativa urbanística d'aquesta zona, de manera que permeta adossar en aplegat les edificacions de parcel·les confrontants, donant lloc a una millor distribució dels espais lliures de parcel·la, i acollir-se en les parcel·les de major grandària al règim de propietat horitzontal, encara que en condicions que permeten mantindre la tipologia d'edificació unifamiliar aïllada dominant i característica de la zona AIS-1. Es conclou, per tant, que la reparcel·lació pretesa requereix la tramitació simultània de la modificació del planejament vigent, d'acord amb el procediment establert en el títol III del llibre I del text refós del TRLOTUP).*

*L'objecte de la modificació puntual és una nova regulació del art.3.2.5-Habitatges Aïllats (AIS), corresponent al capítol d'ordenació detallada de les Normes Urbanístiques del PGOU, per a regular les condicions de posició de l'edificació, en la subzona Habitatges aïllats-1 (AIS-1).*

*La modificació puntual que es planteja per tant, ateny a l'ordenació detallada, que es la que desenvolupa i concreta l'ordenació estructural i regula l'ús detallat del sòl i l'edificació. La integren les determinacions així qualificades pel TRLOTUP i aquelles altres que no tinguen específicament assignat un caràcter estructural.*

*Entre les determinacions de la ordenació detallada es troben, d'acord amb l'article 35.1.c) del TRLOTUP, la regulació de les ordenances particulars de les subzones urbanístiques, que es el que planteja regular amb la modificació que es pretén tramitar.*

*Així, vista la sol·licitud presentada a iniciativa privada de modificació puntual, i amb la revisió de la documentació aportada, queda per tant clar que afecta exclusivament l'ordenació detallada del sòl urbà o urbanitzable.*

*I pel que fa, doncs, a la seua modificació, atenent a l'article 67 del TRLOTUP, els plans es revisaran o modificaran pel procediment previst en aquest text refós amb caràcter general per a la seua aprovació excepte previsió legal específica.*

*QUART-. Descripció de la modificació puntual.*

*La proposta inclou dues noves determinacions detallades.*

*1) Habitatge unifamiliar en règim de divisió horitzontal.*

*Primer es planteja permetre per a parcel·les de superfície igual o major que 1.200 m<sup>2</sup> de sòl, el "habitatge unifamiliar en règim de divisió horitzontal" que permeta sobre una única parcel·la la disposició de diversos habitatges unifamiliars, cadascuna d'elles amb una parcel·la associada d'ús privatiu i espais comuns a totes elles. En aquest cas, cada parcel·la d'ús privatiu haurà de comptar amb connexió a la via pública, mitjançant un vial d'ample no menor a 5 m que assegure el compliment de les normatives de seguretat de persones i accés de vehicles d'emergències, havent de disposar així mateix d'un espai suficient per a la maniobra dels vehicles del servei d'extinció d'incendis.*

*A més d'això, cada parcel·la d'ús privatiu haurà de complir amb tots els*

paràmetres de la zona AIS-1, quedant únicament eximides de complir amb el front mínim de parcel·la de 12 m.

## 2) Apariats - Separació entre construccions

La segona modificació plantejada es refereix a la separació entre edificacions i distància mínima a la resta de bogues, i proposa permetre, en el cas de parcel·les el front de les quals no supere els 15 m, eliminar un dels retirs, adossant la construcció a l'habitatge l'indant de manera de configurar una edificació aparejada. Per a evitar la possible aparició de mitgeres vistes, això només podrà realitzar-se amb previ acord entre veïns i amb la següent condició: "Es podran adossar edificacions aparejades 2 a 2 si es presenten en un sol projecte". La problemàtica que es pretén resoldre amb la modificació de l'indicat art.3.2.5 de les Nacions Unides del PGOU, com a ajust de l'ordenació detallada, es refereix a la necessitat de comptar amb una normativa actualitzada als models edilicis que actualment són demandats en les zones residencials, i a la resolució de dificultats sorgides per la geometria del traçat en illes on, pel resultat de la parcel·lació, es generen parcel·les de molta profunditat.

## CINQUÈ-. Documentació.

La documentació objecte del present informe està integrada per l'esborrany de la modificació puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi i el document inicial estratègic, amb el següent contingut formal:

### a) MODIFICACIÓ PUNTUAL

#### MEMORIA

##### 1. ANTECEDENTES

##### 2. PROCEDIMIENTO

##### 2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA

##### 3. OBJETO DEL DOCUMENTO

##### 4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

##### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

##### 5.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

##### 5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

#### NORMATIVA

##### ARTÍCULO 1. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE L'ALCÚDIA

##### ARTÍCULO 2. MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE LA ZONA AIS-1

### b) DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC

#### 1. ANTECEDENTES

##### 1.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA

##### 2. OBJETO DEL DOCUMENTO

##### 3. CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO

##### 4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚAN

##### 5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN

*QUE SE PROPONE*

*5.1. ALTERNATIVA 0*

*5.2. ALTERNATIVA 1*

*5.3. ALTERNATIVA 2*

*6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN*

*7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO*

*8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO*

*A. EFECTOS AMBIENTALES EN EL CLIMA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO*

*B. EFECTOS AMBIENTALES EN LA TIERRA Y EL AGUA*

*C. EFECTOS AMBIENTALES SOBRE EL SUELO*

*D. EFECTOS AMBIENTALES EN LA BIODIVERSIDAD: FAUNA Y FLORA*

*E. EFECTOS AMBIENTALES SOBRE LA POBLACIÓN Y SALUD HUMANA*

*F. EFECTOS AMBIENTALES EN LOS BIENES MATERIALES*

*G. EFECTOS AMBIENTALES EN EL PATRIMONIO CULTURAL*

*H. EFECTOS AMBIENTALES EN EL PAISAJE*

*9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL*

*9.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA*

*9.2. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA*

*9.3. PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS*

*9.4. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR)*

*9.5. PLAN EÓLICO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA*

*10. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA*

*11. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS*

*12. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO*

*13. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN*

*Aquesta documentació és conforme al que s'estableix en els articles 34 i 52 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-,.*

*SISÈ.- Tràmit de consultes*

*Per part d'aquest Ajuntament, el qual ostenta la condició d'òrgan promotor i òrgan ambiental i territorial, de conformitat amb l'article 48.c.3) del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-, en afectar la proposta plantejada exclusivament a l'ordenació detallada, que es la que desenvolupa i concreta l'ordenació estructural i regula l'ús detallat del sòl i l'edificació, d'acord amb l'article 53.1 TRLOTUP, s'ha procedit a sotmetre la documentació indicada a consultes a les següents Administracions públiques afectades i persones interessades, per un termini de 30 dies hàbils. D'acord amb el certificat emès per*

Secretaria en data 23/02/24 respecte del tràmit de consultes a les Administracions Públiques afectades i persones interessades que figura en la Resolució de data 19/09/23, de conformitat amb l'esmentat l'article 53.1 del TRLOTUP, s'han presentat dins del termini i en la forma corresponent els següents informes:

- Núm. de registre d'entrada: 12663/2023 de 27/11/2023 de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, O.A.
  - Núm. de registre d'entrada: 13579/2023 de 22/12/2023 de la Demarcació de Carreteres del Estat en la Comunitat Valenciana (VALENCIA)
  - Núm. de registre d'entrada 13600 de 26/12/2023 de la Demarcació de Carreteres del Estat en la Comunitat Valenciana (VALENCIA)
- Referent al contingut de les contestacions es té el següent:

### Informe emès per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer

L'informe analitza les següents qüestions:

#### 1. AFECCIÓ A DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC O A LES SEUES ZONES DE SERVITUD I POLICIA

- 1.1. Afecció a llits
- 1.2. Sanejament i depuració
- 1.3. Aigües Pluvials

#### 2. VIABILITAT DE LA MODIFICACIÓ I INCIDÈNCIA EN EL RÈGIM DE CORRENTS

- 2.1. Inundabilitat de l'àmbit d'actuació
- 2.2. Afecció al règim de corrents
- 2.3. Viabilitat de la modificació

#### 3. DISPONIBILITAT DE RECURSOS HÍDRICS

De l'anàlisi dels punts anteriors cal destacar de l'informe les següents consideracions:

- 1-. L'àmbit d'actuació no afecta a cap llit públic ni a les seues zones de servitud i policia.
- 2-. D'acord amb el punt 7 de l'article 126 ter. Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions en els llits i obres de pas, del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, les noves urbanitzacions, polígons industrials i desenvolupaments urbanístics en general, hauran d'introduir sistemes de drenatge sostenible com ara superfícies i acabats permeables, de manera que l'eventual increment del risc d'inundació es mitigue.
- 3-. L'àmbit de la modificació se situa fora de la zona de policia del Riu Magre i no es troba afectada per la zona de flux preferent d'aquest llit, per la qual cosa no existeix afecció al règim de corrents.
- 4-. L'àmbit de la modificació proposada es troba afectat per zona inundable associada a un període de retorn de 500 anys per la qual cosa es deurà de tindre en compte allò disposat a l'article 14 bis.1 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- 5-. En referència a la disponibilitat de recursos hídrics, l'informe indica que la modificació proposada afavoreix la generació de noves parcel·les edificables, per la qual cosa pel que fa al possible increment de demanda de recursos hídrics, a l'efecte de l'emissió de l'informe de l'article 25.4 del text refós de la Llei d'Aigües previ a l'aprovació de l'instrument de planejament, s'haurà de justificar aquest

*increment respecte a l'ordenació detallada ja inclosa en el pla general aprovat en 2002 i acreditar la disponibilitat de recursos hídrics per a atendre aquesta demanda, indicant la procedència i l'expedient administratiu mitjançant el qual es pretenen atendre.*

### *Informe emès per la Demarcació de Carreteres del Estat en la Comunitat Valenciana*

*L'informe s'emet en sentit favorable amb caràcter vinculant en quant a l'afecció a la Xarxa de Carreteres de l'Estat, amb subjecció a una sèrie de condicions generals i particulars relacionades en l'informe. En especial destaca la necessitat de la justificació del compliment de la normativa de protecció contra la contaminació acústica vigent.*

*SETÉ.- Consideracions a tindre en compte als efectes de la elaboració de la versió preliminar del pla.*

*Als efectes de l'elaboració de la versió preliminar del pla es deurà de donar trasllat a l'interessat dels dos informes sectorials rebuts incloent, a més, el trasllat literal dels punts 2, 4 i 5 de les consideracions realitzades en l'apartat anterior sobre l'informe de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer. A més, respecte de l'informe emès per la Demarcació de Carreteres del Estat en la Comunitat Valenciana se li deu traslladar a l'interessat, entre altres qüestions, la necessitat de la justificació del compliment de la normativa de protecció contra la contaminació acústica vigent.*

*VUITÉ.- Identificació i valoració de possibles efectes adversos sobre el medi ambient, i justificació de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica.*

*Atenent el que es disposa en l'article 46.3 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-, i els criteris de l'Annex VIII d'aquesta Llei, resulta que l'actuació a realitzar no compromet el canvi climàtic ni té efectes significatius sobre el medi ambient, atès que la proposta de modificació no suposa cap canvi fonamental en el reflectit en el plantejament actual. La modificació incideix només sobre les condicions detallades que regulen la implantació de les edificacions, sense incrementar la seua edificabilitat. A part d'això, no s'alteren altres efectes previsibles sobre els elements estratègics del territori ni sobre les consideracions establides sobre el canvi climàtic recollides en el planejament vigent.*

*Cal tindre en compte que durant la fase de construcció es generaran una sèrie d'impactes sobre el medi ambient, a conseqüència de les obres a realitzar en l'entorn i la posada en funcionament de les noves edificacions. Aquests efectes se saben previstos en la situació prèvia a la present modificació, ja que el destí del sòl a usos urbans residencials és el punt de partida del planejament vigent, que no varia.*

*En definitiva, el que es preveu en la Modificació Puntual del Pla General dona solució al problema plantejat, alhora que obri la possibilitat de cobrir una demanda detectada en el municipi que no suposarà una deterioració respecte a la situació actual, sense exercir influència negativa significativa sobre el medi*



*ambient ni el canvi climàtic.*

*Per això, i atès que la modificació puntual del PGOU d'aquest municipi plantejada no té efectes significatius sobre el medi ambient, i donat que en el cas que ens ocupa:*

- a) No existeix alteració del model territorial establert en el planejament vigent, mantenint-se la classificació del sòl de nou desenvolupament residencial.*
- b) Tal com s'ha detallat en aquest document, l'ordenació detallada, no presenta discordances amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i amb els restants instruments de la planificació territorial o sectorial.*
- c) La modificació no estableix un marc per a projectes i altres activitats més enllà de les ja previstes per les normes, l'ús dominant residencial, que pugua necessitar d'una anàlisi ambiental posterior afegit al propi de l'avaluació d'aquesta proposta.*
- d) La modificació influeix exclusivament en l'ús de les parcel·les afectades per aquesta pro-posada, no afectant cap altre pla o programa.*
- e) No existeixen problemes ambientals significatius relacionats amb el pla.*

*Per una altra part, del contingut dels informes sectorials rebuts per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer i de la Demarcació de Carreteres del Estat en la Comunitat Valenciana, no es desprèn que la tramitació haja de ser ordinària.*

*Per això, i atès que la modificació puntual del Pla General d'aquest municipi plantejada no té efectes significatius sobre el medi ambient, s'entén que ha de ser objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada.*

#### *NOVÉ. Fonamentació jurídica*

*El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana -TRLRU-, estableix en el seu article 22 que els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el que es preveu en la legislació d'avaluació ambiental.*

*L'avaluació ambiental estratègica és l'instrument de prevenció, establert en la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell de 27 de juny, per a la integració dels aspectes ambientals en la presa de decisions de plans i programes públics. Aquesta directiva s'incorpora al Dret intern espanyol mitjançant la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental, i al dret autonòmic mitjançant la del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-. De conformitat amb l'article 53.2 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-, una vegada rebuts els pronunciaments de les administracions públiques afectades i persones interessades, o transcorregut el termini atorgat per a això, l'òrgan ambiental i territorial elaborarà i remetrà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, segons siga procedent, un dels documents següents:*

- a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades, en el qual es determinarà l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que ha de tindre el citat estudi i instarà la continuació de la tramitació pel procediment ordinari.*
- b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII TRLOTUP, que el pla o programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, resolent-se l'avaluació*

*ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o programa conforme al capítol següent o a la seua normativa sectorial.*

*c) Una resolució que considere que, encara que poden derivar-se de l'execució del pla o programa efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, la seua tramitació ha de realitzar-se simultàniament amb la del projecte i l'avaluació ambiental es durà a terme conforme a la legislació d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, emetent un document d'abast que abastarà la valoració ambiental dels aspectes propis del pla i els específics del projecte.*

*d) Una resolució d'informe ambiental, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII TRLOTUP, i de l'anàlisi de les contestacions a les consultes realitzades, que el pla o programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de mode inequívoc, que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals.*

*La resolució d'informe ambiental emesa d'acord amb l'article 53.2.d) del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge –TRLOTUP–, es notificarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu i enfront d'aquesta resolució podran interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas. L'informe ambiental es publicarà en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i es posarà a la disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.*

*DESÉ-. Institucions i òrgans que intervenen en la modificació del pla*

*De conformitat amb els articles 44, 48 i 49 TRLOTUP, cal aclarir els conceptes:*

*a) Òrgan promotor: és l'òrgan d'una administració pública que inicia el procediment per a la elaboració i adopció d'un pla, i deu integrar els aspectes ambientals i territorials en el seu contingut a través d'un procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègic.*

*En el cas que ens ocupa, l'òrgan promotor seria l'Ajuntament de l'Alcúdia, amb sol·licitud o instància iniciativa de particular, en aquest cas la empresa l'AIU "Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de l'Alcúdia", donat que els plans d'iniciativa privada (el cas d'aquesta modificació) es tramitaran per l'òrgan promotor públic competent.*

*b) Òrgan substantiu: és l'òrgan de l'administració pública que ostenta les competències per a adoptar o aprovar/modificar un pla. En el cas que ens ocupa, i de conformitat amb article 44.6 TRLOTUP serà l'Ajuntament de l'Alcúdia.*

*c) Òrgan ambiental: és l'òrgan de la administració que realitza l'anàlisi tècnic dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula els informes ambientals i territorials estratègics i les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vela per la integració dels aspectes ambientals, junt als territorials i funcionals, en la elaboració / modificació del pla.*

*En el cas que ens ocupa serà l'Ajuntament de l'Alcúdia, d'acord amb l'article 49.2 TRLOTUP.*

*ONZÉ.- Òrgan competent*

L'article 49.2.a) i 49.2.b) del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-, disposa que l'òrgan ambiental i territorial serà l'Ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, tractant-se de "els instruments de planejament urbanístic que afecten exclusivament l'ordenació detallada del sòl urbà definida en el present text refós" i "En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecten exclusivament l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en el present text refós". I, conforme a l'art. 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril -LRBRL-, ha d'entendre's que la competència per a l'aprovació de l'informe ambiental i territorial estratègic és de l'Alcaldia.

### CONCLUSIONS

S'informa **favorablement** la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, pel procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, de la Modificació Puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi, denominada: *Modificació Puntual del PGOU de l'Alcúdia de la zona de ordenació urbanística habitatges aïllats (AIS), de sòl urbà i urbanitzable, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, resultant procedent la tramitació d'aquesta modificació puntual del Pla General d'aquest municipi conforme al Capítol III del Títol III del Llibre I (arts. 61 i 62) del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-. Als efectes de l'elaboració de la versió preliminar del pla es donarà trasllat a l'Agrupació d'Interès Urbanístic "Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de l'Alcúdia" - AIU-, de les consideracions realitzades en l'apartat setè del present informe."*

**TERCER.-** Donat que l'esmentat informe conclou establint que la modificació puntual del Pla General d'aquest municipi plantejada no té efectes significatius sobre el medi ambient, s'entén que ha de ser objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada.

I de conformitat amb el que es disposa en els article 49.2.a), 49.2.b) i 53.2.b) del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-, resultant ser aquest Ajuntament l'òrgan ambiental i territorial competent, i segons les atribucions que em confereix l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local -LRBRL-. Per tot això,

### RESOLC

**PRIMER.-** Resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat de la Modificació Puntual núm. 16 del PGOU d'aquest municipi, denominada: *Modificació Puntual del PGOU de l'Alcúdia de la zona de ordenació urbanística habitatges aïllats (AIS), relativa a ordenació detalla del sol urbà i urbanitzable.*

**SEGON.-** Continuar la tramitació de l'esmentada modificació puntual del Pla General d'aquest municipi conforme a la seua normativa específica.

**TERCER.-** Donar compte del contingut de la resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat a quants interessats apareguen en la tramitació ambiental d'aquesta actuació, incloent-hi aquest informe en la documentació de la modificació de l'instrument de planejament urbanístic a l'efecte de posar-lo en coneixement de l'òrgan substantiu.

**QUART.-** Ordenar la publicació de la resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, als efectes previstos en l'article 53.8 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge -TRLOTUP-.

**CINQUÉ.-** La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat no és susceptible de cap recurs per considerar-se acte de tràmit, sense perjudici dels recursos que, si és el cas, procedisquen en via contenciós-administrativa enfront de 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, tal com estableix l'article 53 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

**SISÉ.-** La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat perdrà la seua vigència i cessarà la producció dels efectes que li són propis, si una vegada publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no s'haguera procedit a l'aprovació de la modificació puntual del Pla General d'aquest municipi en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En tals casos, l'òrgan promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada de la modificació puntual del Pla General Estructural d'aquest municipi.

**VUITÉ.-** Donar trasllat, als efectes de l'elaboració de la versió preliminar del pla, a l'Agrupació d'Interès Urbanístic "Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de l'Alcúdia" -AIU-, de les consideracions realitzades en l'apartat setè de l'informe emès pels serveis tècnics i jurídics municipals en data 28/02/2024 perquè en el termini 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la notificació presente la versió preliminar del pla, tal com estableix l'article 73 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Ho mana i signa el Sr. ALCALDE, En l'Alcúdia, a la data de la signatura electrònica.  
LA SECRETARIA

*(Document signat electrònicament)*

