MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE L'ALCÚDIA DE LA ZONA DE ORDENACION URBANÍSTICA VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

CONSULTA PÚBLICA

ABRIL 2023

AJUNTAMENT DE L'ALCÚDIA

Pintor Vergara, 28
46250 L'Alcúdia (Valencia)
Tel. 962 54 02 66

ÍNDICE

1. JUSTIFICACION DE LA CONSULTA PUBLICA PREVIA 2
2. INICIATIVA Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN 2
3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION 3
4. PROBLEMAS A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA 4
5. CONSULTA 5

1. JUSTIFICACION DE LA CONSULTA PUBLICA PREVIA

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

El citado artículo, referido a las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, determina que:

> *1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.*
>
> *2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.*

Debido a las características de la modificación pretendida, que únicamente modifica parcialmente aspectos de la ordenación pormenorizada, podría considerarse que no sería obligatoria la realización de este acto de consulta previa, tal como lo determina el mismo art. 51 en su tercer punto:

> *3. 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.*
>
> *b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.*
>
> *c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen.*

No obstante, la administración buscando la mayor transparencia en la tramitación de este proceso, redacta este documento informativo para que la ciudadanía aporte las opiniones que considera deban tenerse en cuenta en la modificación de planeamiento que se propone.

2. INICIATIVA Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

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 TRLOTUP, para lo cual solicitó al Ajuntament de L Alcúdia el inicio del procedimiento de programación de la actuación, que fue admitido mediante Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio. Tras la tramitación del programa este fue finalmente aprobado por el Pleno del Ajuntament de L´Alcúdia de fecha 26 de julio de 2022 (DOGV núm. 9402, de 8 de agosto), procediendo a continuación a desarrollar la reparcelación voluntaria. El proyecto de delimitación de parcelas 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 por el PGOU se generan en la denominada zona AIS-1 parcelas de excesiva profundidad y también resultan parcelas de superficie excesiva respecto a su frente a vía pública, poco aptas para el uso de vivienda unifamiliar.

El Ayuntamiento de L'Alcúdia, considerando que estas dificultades encontradas pueden afectar tanto a los terrenos incluidos en este Proyecto de Reparcelación como a todo otro suelo del término municipal zonificado en la categoría pormenorizada AIS-1, ve la conveniencia y necesidad de plantear la presente Modificación Puntual de Planeamiento. Mediante ésta se permitirá adosar en pareado las edificaciones de parcelas colindantes, dando lugar a una mejor distribución de los espacios libres de parcela, y también, en el caso de parcelas de gran superficie, se podrá desarrollar el régimen de propiedad horizontal, aunque en condiciones que permitan mantener la tipología de edificación unifamiliar aislada característica de la zona AIS-1.

Se concluye, por lo tanto, que la tramitación de la modificación del planeamiento vigente se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el título III del libro I del TRLOTUP, y que su aprobación se refiere a la necesidad de contar con una normativa actualizada a los modelos edilicios que actualmente son demandados en las zonas residenciales, que permitirá resolver las dificultades surgidas por la geometría del trazado en manzanas donde por el resultado de la parcelación se generan parcelas de mucha profundidad y/o de grandes superficies.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

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, para regular las condiciones de Posición de la edificación, en la subzona (AIS-1). El artículo 3.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU regula las subzonas AIS-1 y AIS-2, pero la propuesta sólo modifica la subzona AIS-1 sin realizar ningún cambio en la subzona AIS-2 ni en ninguna otra zona urbanística.

La propuesta incluye dos nuevas reglamentaciones:

1) <u>Vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal</u>

Primero se plantea permitir para parcelas de superficie igual o mayor que 1.200 m² de suelo la "vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal", de manera que sobre una única parcela se puedan emplazar 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 m.

2) Pareados - Separación entre construcciones

La segunda modificación 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 sólo 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".

4. PROBLEMAS A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

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 NNUU del PGOU, se refiere a la solución de dificultades surgidas por la geometría del trazado en manzanas donde, como resultado de la parcelación, se generan parcelas de mucha profundidad o de grandes superficies. Por ello, se considera necesaria la propuesta que permitirá dar soluciones para estas parcelas desfavorecidas por las condiciones del planeamiento vigente y, asimismo, contar con una normativa actualizada a los modelos edilicios que actualmente son demandados en las áreas residenciales acordes con los nuevos estilos de vida.

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.

JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE 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 innecesaridad de acompañar un estudio de integración paisajística.

5. CONSULTA

Por todo lo expuesto anteriormente, en atención al artículo 51 del TRLOTUP se procede al trámite de audiencia pública, todo ello previo a la tramitación de la Modificación Puntual de Planeamiento, a través del portal web de este consistorio para que se otorgue un plazo de 20 días, contados desde el día siguiente de su publicación, con el fin de recabar la opinión de los administrados y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

La ciudadanía del municipio y las diferentes entidades podrán manifestar su opinión a través de un escrito presentado en el Registro General del Ajuntament de L'Alcúdia, de forma presencial si se trata de una persona física, o también a través de la Sede Electrónica, siguiendo el siguiente enlace:

https://opensea.lalcudia.com:8443/OpenSEA/

L'Alcúdia, abril de 2023.