

MODIFICACIÓN Nº 1-2022

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFARA DEL
PATRIARCA (Valencia)**



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes y objeto de la modificación

1.2.- Planeamiento vigente

1.3.- Normativa vigente reguladora.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Objeto de la modificación.

2.2.- Descripción y Justificación de la propuesta.

2.3.- Justificación de Innecesariedad de Estudio de Integración Paisajística.

2.4.- Justificación de la innecesariedad de estudio de movilidad.

2.5.- Justificación de la innecesariedad de estudio acústico.

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.1. Documento que se modifica.

3.2. Rango de la modificación.

4. PLANOS



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfara del Patriarca fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 30 de abril de 2002.

Posteriormente, mediante programación, se ejecutó el ámbito de suelo urbanizable del Sector PPC-1, área de reparto ARC-1, de uso Comunitario Educativo.

El Ayuntamiento, en los términos que se dirán en la parte justificativa de esta modificación, ha venido concediendo licencias de obra para el uso Residencial Comunitario en la zona de ordenación urbanística de Núcleo Histórico.

1.2.- Planeamiento vigente

La ordenación urbanística vigente en el municipio se contiene en el indicado Plan General, aprobado definitivamente el 30 de abril de 2002, sin que a fecha de hoy se haya operado ninguna modificación.

1.3.- Normativa vigente reguladora.

La normativa de aplicación para la tramitación de la modificación de las Normas Urbanísticas es la 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 los sucesivos, TRLOTUP).

El artículo 67.1 TRLOTUP establece que “los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”.

El procedimiento para la aprobación y modificación de los planes viene regulado en el artículo 46 TRLOTUP. La modificación propuesta es una modificación menor de las del apartado 3.a) de dicho precepto ya que solo afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada, por lo que la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica debe realizarse por el procedimiento simplificado.

No será necesaria la consulta previa para la tramitación de la modificación, habida cuenta lo dispuesto en el art. 51.3.a) TRLOTUP.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Objeto de la modificación.

La modificación tiene por objeto regular de manera taxativa que en la zona de ordenación urbanística de Núcleo Histórico y en las demás de uso residencial dominante en las que expresamente no se contemple la compatibilidad, el uso Residencial Comunitario quede descartado en la Normas Urbanísticas del Plan General.

.2.2.- Descripción y Justificación de la propuesta.

Partiendo del hecho de que los usos se asignan genéricamente a cada una de las zonas de ordenación urbanística y además estableciendo uno o varios prioritarios, con el carácter de globales o dominantes, que admiten otros compatibles, el Ayuntamiento ha venido contemplando como permitido en el Núcleo Histórico el destinado a Residencial Comunitario y concediendo licencias para su implantación.

Una interpretación del art. 5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General que cohonesto dicho uso con el Residencial Unitario, el previsto como dominante para la zona. Y ello porque, aunque no venga expresamente señalado como compatible, tampoco aparece expresamente prohibido, pues quedan vedados “todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante”.

Con el desarrollo del Sector PPC-1 de suelo urbanizable y asentamiento en el mismo del uso Comunitario Educativo Cultural, han proliferado en los últimos años las solicitudes de licencias de construcciones para albergar residencias de alojamientos de colectivos definidos en el art. 6.4, apartado 2.c) de las Normas Urbanísticas, y aunque, de momento, en el Núcleo Histórico el uso dominante Residencial Unitario no esté desvirtuado, ni conviene que pueda verse amenazado ni que se vaya debilitando por oportunidades de mercado el destino tradicional de vivienda familiar.

Mediante esta modificación se pretende, pues, plasmar la voluntad corporativa de impedir que, en adelante, en la zona de ordenación de Núcleo Histórico y en los demás ámbitos de uso residencial en los que, no estando expresamente permitido, se contiene la misma fórmula de prohibición, como son los de Vivienda Adosada y Vivienda Aislada, pueda seguir estableciéndose el uso Residencial Comunitario.

A tal efecto, la modificación se realiza en el citado art. 6.4, apartado 2, de las Normas Urbanísticas, que distingue los usos residenciales, añadiendo un inciso a la letra c), conforme al cual en las zonas de ordenación de uso dominante residencial en las que expresamente no se contemple la compatibilidad del uso Residencial Comunitario, este se entenderá manifiestamente incompatible y por tanto prohibido.



La redacción actual es la siguiente:

Rco.- Uso Residencial Comunitario. Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

2.3.- Justificación de Innecesariedad de Estudio de Integración Paisajística

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.b) TRLOTUP, en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no es exigible estudio de integración paisajística, cuando así se determine por el órgano ambiental y territorial estratégico, así como un informe del departamento de paisaje.

Los Instrumentos de paisaje serán:

a) *Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.*

b) *Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o mediante Decreto del Consell que lo modifique. **En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.***

c) *Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique*

La modificación de la Normas Urbanísticas que se propone no incide de manera alguna en el paisaje, no supone un crecimiento urbano ni altera las condiciones de edificación o volumen previstas en el Plan General.

Además de ello, la evaluación ambiental y territorial estratégica se va a tramitar por el procedimiento simplificado en aplicación del apartado a) del artículo 46.3 TRLOTUP, dado que la modificación propuesta del Plan General es una



modificación menor que solo afecta a determinaciones de su ordenación pormenorizada.

2.4.- Justificación de la innecesiedad de estudio de movilidad

La Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunitat Valenciana, regula en el artículo 10 los planes municipales de movilidad estableciendo el apartado 5 que deberán redactarse con motivo de la formulación o revisión del Plan General, o cuando se introduzcan modificaciones relevantes en relación con la demanda de desplazamientos.

Nuestra propuesta no introduce ninguna modificación relevante que pueda tener incidencia en la movilidad ya que no supone ni un incremento de la población prevista ni un incremento del tráfico rodado o peatonal, manteniéndose inalterable la edificabilidad señalada en el Plan General, y limitándose a contemplar exclusivamente la incompatibilidad del uso Residencial Comunitario en las zonas de ordenación de uso residencial dominante en las que expresamente no esté prevista.

2.5.- Justificación de la innecesiedad de estudio acústico.

En esta modificación resulta a todas luces innecesario el estudio acústico por cuanto lo que se propone no implica ninguna incidencia en las actividades generadoras de ruido, ni en la regulación del tráfico rodado.



3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.1. Documento que se modifica

Se modifican las Normas Urbanísticas del Plan del Plan General de Ordenación Urbana de Alfara del Patriarca, en concreto la letra c) del apartado 2 del artículo 6.4, quedando la redacción de la siguiente manera:

Rco.- Uso Residencial Comunitario. Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas. Este uso se considerará manifiestamente incompatible con el dominante Residencial Unitario de la zona de ordenación urbanística de Núcleo Histórico, como asimismo en las demás zonas con uso residencial dominante en las que expresamente no esté contemplada la compatibilidad.

3.2. Rango de la modificación

3.2.1. Determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural

La presente modificación no afecta a determinaciones de la Ordenación Estructural.

3.2.2. Determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada

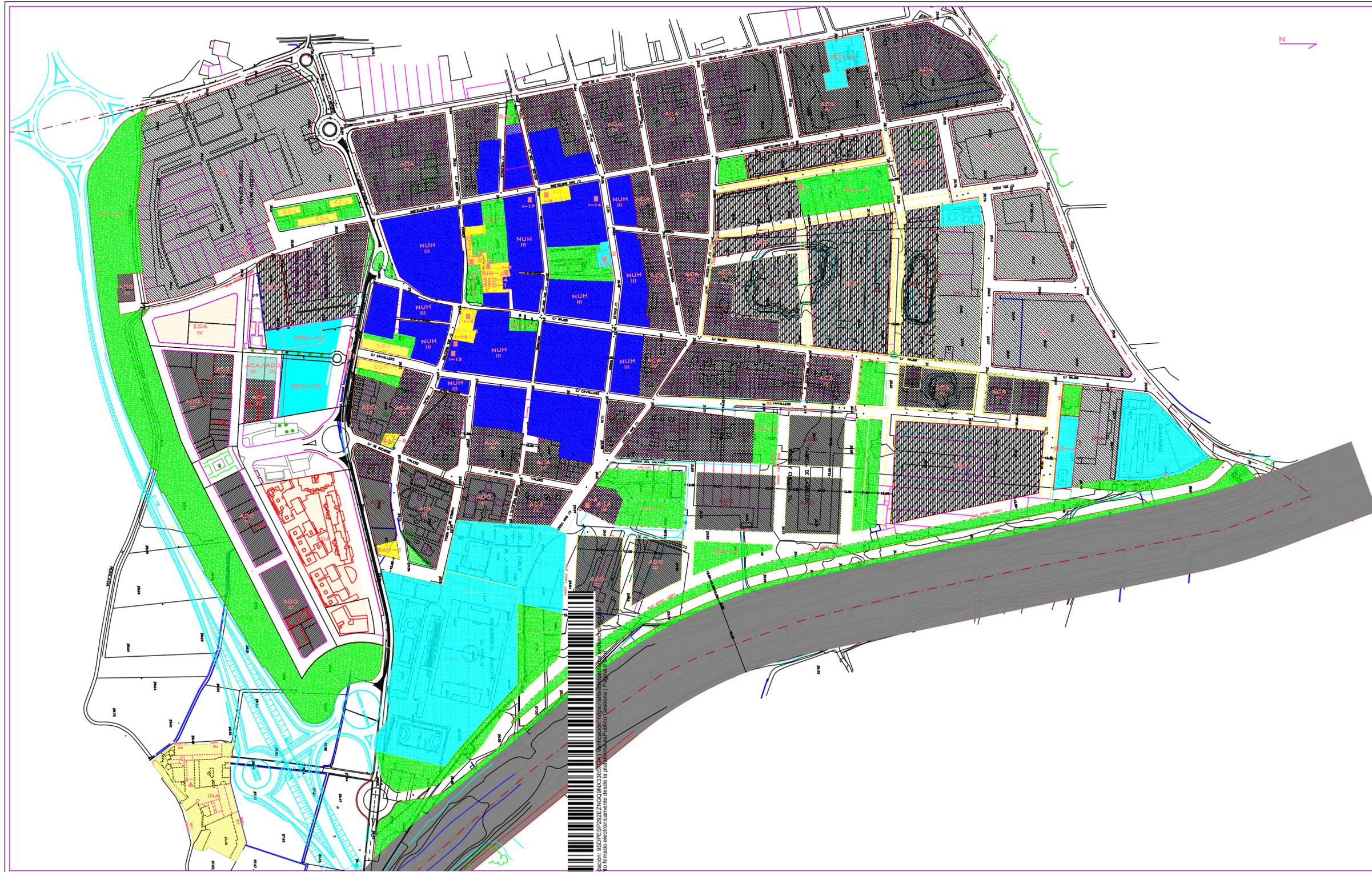
La regulación contenida en la presente modificación afecta exclusivamente a determinaciones de la Ordenación pormenorizada.

Alfara del Patriarca, 3 de junio de 2022.



4. PLANOS





ZONIFICACIÓN
 INCOMPATIBILIDAD USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RUC) EN ZONIFICACIONES RESIDENCIALES NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)
 VIVIENDA RESIDENCIAL AISLADA (AIS)
 VIVIENDA RESIDENCIAL ADOSADA (ADO)

AMBITO --- ---
 LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

NUH	NÚCLEOS HISTÓRICOS
ACA	AMPLIACION DE CASCO
EDA	EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA
AIS	VIVIENDA RESIDENCIAL AISLADA
ADO	VIVIENDA RESIDENCIAL ADOSADA
INA	INDUSTRIAL AISLADA
CED	COMUNITARIO EDUCATIVO CULTURAL
EDA	EDIFICACION ABIERTA

PLANEAMIENTO PARCIAL

SECTORES URBANIZABLES

PPR-1	DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL
PII-1	DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL
PPC-1	DE USO DOMINANTE COMUNITARIO
---	LIMITE DE SECTOR

ÁREAS DE REPARTO

ARI-1	DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL
ARI-1	DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL
APC-1	DE USO DOMINANTE COMUNITARIO
---	LIMITE AREA DE REPARTO

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PRV	VIARIO DE TRANSITO
PRD	DEPORTIVO-RECREATIVO
PID	INFRAESTRUCTURAS SERVICIO URBANO
FIDH	INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS
FIDE	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS
FIOS	INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
PIDA	INFRAESTRUCTURAS AGUA POTABLE
P.J.L.	JARDINES

ORDENACION FORMENORIZADA

RED SECUNDARIA O LOCAL

SRV	VIARIO DE TRANSITO
SAY	APARCAMIENTO
SED	EDUCATIVO CULTURAL
SRD	DEPORTIVO-RECREATIVO
STD	ASISTENCIAL
SIO	INFRAESTRUCTURAS SERVICIO URBANO
SAD	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL
SAL	ÁREAS DE JUEGO
S.J.L.	JARDINES
SIDH	INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS
SIDE	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS
SIOS	INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
SIDA	INFRAESTRUCTURAS AGUA POTABLE

PARAMETROS DE LA EDIFICACION

---	ALINEACION EN SUELO URBANO
---	ALINEACION EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION FORMENORIZADA
---	CRITERIOS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION FORMENORIZADA
---	Nº PLANTAS

PATRIMONIO CULTURAL

I-1	BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS
A-1	BIENES ARQUEOLOGICOS PROTEGIDOS



Cod. Verificación: 95DPSP292AEZANGORAK3365241. Verificación: https://sede.sede.es/verificacion
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P. 1/1