



## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### Modificación Puntual 106 del PGOU



## INDICE

<b>1. MARCO JURÍDICO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO, DIE.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. EL ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5. UN DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....</b>	<b>8</b>
<b>2.6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....</b>	<b>8</b>
<b>2.7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....</b>	<b>8</b>
<b>2.8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>8</b>
<b>2.9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica.....</b>	<b>21</b>



## Marco jurídico de la evaluación ambiental territorial estratégica.

La evaluación ambiental y territorial estratégica, EATE, de los planes persigue los siguientes objetivos:

- a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.
- b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.
- c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

La EATE de la presente modificación del PGOU se tramita por el **procedimiento simplificado** por ajustarse al supuesto 46.3.a) del TRLOTUP.

“

... ”

**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 del artículo 46 del TRLOTUP.

*1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

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



*naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, **ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo***

La evaluación ambiental territorial estratégica se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico. En el caso que nos ocupa al coincidir el órgano promotor y el órgano sustantivo, el inicio del procedimiento es sustituyendo por la redacción del documento inicial estratégico y el plan por parte del Ayuntamiento.

El órgano ambiental competente para la resolución ambiental es el Ayuntamiento en virtud del artículo 49.2 del TRLOTUP

“

***El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:***

***a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.***

***b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.***

***c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.***

“



## Documento inicial estratégico, DIE.

El contenido del DIE conforme al artículo 52 del TRLOTUP, contiene los siguientes apartados:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.



## **Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**

La modificación 106 tiene por objeto modificar artículos del PGOU para dar respuesta a supuestos urbanísticos que se están presentado en el Ayuntamiento y que no tienen cabida en la normativa aplicable.

Los aspectos urbanísticos que requieren de una nueva regulación son:

- a) La concreción de las edificaciones que pueden ser ubicadas en la zona de retranqueos, con independencia de su tipología, estableciendo una delimitación exacta de los que puede ser considerado como desmontable.
- b) Los parámetros de solar o parcela mínima en casco urbano deben ajustarse a la superficie de la parcela catastral.
- c) Definir el parámetro de altura mínima a edificar.
- d) Permitir el uso de infraestructura pública municipal en las zonas verdes siempre que el uso principal de la zona verde no pueda ser menoscabado.
- e) Se establezca la composición libre en la regulación de los vuelos de la edificación para el uso residencial eventual en cualquiera de sus categorías, estableciendo la posibilidad de que el 100% de su longitud sea cerrada.



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

Los aspectos que regula la modificación de los artículos del PGOU afectan exclusivamente a suelo urbano y a ordenación pormenorizada.

Lo referente a las zonas verdes, la modificación tiene por objeto regularizar la compatibilidad de la implantación de una infraestructura urbana de la red de pluviales municipal. Esta regulación no tiene efectos en el medio ambiente ya que la implantación de dichas infraestructuras requiere de la tramitación previa de un plan especial que conlleva su propia evaluación ambiental territorial estratégica y, por lo tanto, la evaluación de los efectos en el medio ambiente.

La regulación de la compatibilidad especifica los requisitos de carácter general que debe reunir la implantación de la infraestructura urbana para que no afecte al uso público de la zona verde.

### **2.2. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**

La modificación de los artículos del PGOU afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Los artículos modificados son los siguientes:

- Artículo 16.
- Artículo 44.1.
- Artículo 48.3.3.
- Artículo 53.3.1.c)
- Artículo 55.1.c)
- Artículo 55.3.2. c)
- Artículo 66
- Artículo 72.2
- Artículo 73.



No se han planteado varias alternativas ya que la modificación de los artículos indicados, regulan aspectos muy específicos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

### **2.3. Desarrollo previsible del plan.**

La regulación de los aspectos incluidos en las modificaciones de los distintos artículos indicados en el punto anterior, serán desarrollados en los correspondientes proyectos de obras. En lo referente a la implantación de las infraestructuras de la red de pluviales en las zonas verdes públicas, se requiere previamente de la tramitación de un plan especial de la red de pluviales donde se especifica los elementos de dicha red, su efectos medioambientales y urbanísticos y las consecuentes medidas correctoras. Dichas determinaciones se ejecutarán posteriormente con un proyecto de urbanización.

### **2.4. Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**

No se requiere un diagnóstico de la situación del medio ambiente ya que la modificación se centra en la regulación de situaciones urbanísticas sin efectos medioambientales en suelo urbano que no están recogidas en la propia normativa del PGOU.

### **2.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**

La modificación no tiene efectos sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.



## **Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.**

Los aspectos recogidos en la modificación no requieren incardinación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia con otros instrumentos de planificación territorial o sectorial.

### **2.6. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

La modificación de los artículos del PGOU afectan únicamente a elementos de la ordenación pormenorizada y por lo tanto, estamos en el supuesto del artículo 49.2.b) del TRLOTUP del procedimiento simplificado.

### **2.7. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

La regulación de aspectos concretos de la ordenación pormenorizada no permite establecer distintas alternativas.

Artículo 16	<b>Se añade apartado d) artículo 16.</b>
<p><i>Artículo 16.1. Naturaleza y objeto.</i></p> <p><i>Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:</i></p> <p><i>a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.</li> <li>- Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.</li> <li>- Áreas deportivas y juegos de</li> </ul>	<p>Artículo 16.1. Naturaleza y objeto.</p> <p>Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:</p> <p>a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.</li> <li>- Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.</li> <li>- Áreas deportivas y juegos de</li> </ul>





adultos.

*En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de los tipos citados con las siguientes limitaciones:*

- Superficie mínima del parque: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Cobertura máxima: 5 %.
- Altura máxima: 2 plantas.

*b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para crear un espacio continuo de transición con la costa y playas. El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.*

*c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.*

adultos.

En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de los tipos citados con las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima del parque: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Cobertura máxima: 5 %.
- Altura máxima: 2 plantas.

b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para crear un espacio continuo de transición con la costa y playas. El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.

c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.

d) Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.





Artículo 44.1	<b>Modificación artículo 44.1</b>
<p><i>A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:</i></p> <p>a). <i>Superficie igual o superior a la mínima, y demás requisitos formales establecidos en las normas específicas de aplicación, o en el Plan Parcial aprobado, la cual tendrá carácter indivisible.</i></p> <p>b) <i>Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública.</i></p>	<p>A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:</p> <p>a) La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.</p> <p>b) Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública.</p>
Artículo 48.3.3.	<b>Modificación artículo 48.3.3.</b>
<p><i>Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:</i></p> <p><i>i. Para vuelos abiertos 2 m.</i></p> <p><i>ii. Para vuelos cerrados 1 m.</i></p> <p><i>Con un máximo del 25 % del perímetro de fachada de vuelo cerrado.</i></p>	<p>Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:</p> <p>i. Para vuelos abiertos 2m.</p> <p>ii. Para vuelos cerrados 1m.</p> <p>Los vuelos cerrados pueden llegar a un máximo del 49% del perímetro de la fachada. Dicho porcentaje se ha determinado para permitir mayor libertad en la composición de la fachada sin perder el predominio de los vuelos abiertos.</p>





Artículo 53.3.1.	<b>Modificación artículo 53.3.1.</b>
<p><i>Sólo se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea con las siguientes limitaciones en función del uso.</i></p> <p><i>Uso residencia</i></p> <p><i>En tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de zonas de suelo urbano y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.</i></p> <p><i>Terciario</i></p> <p><i>Podrá ocuparse la zona de retranqueo únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3., siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.</i></p> <p><i>Uso dotacional</i></p> <p><i>Podrá ocuparse la zona de retranqueos en las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.</i></p>	<p>Se podrá ocupar la zona de retranqueos por construcciones con las siguientes limitaciones en función de su uso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Construcciones subterráneas.</li></ul> <p>Uso residencia</p> <p>En tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de las zonas de suelo urbano y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.</p> <p>Terciario</p> <p>Podrá ocuparse la zona de retranqueo únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3., siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.</p> <p>Uso dotacional</p> <p>Podrá ocuparse la zona de retranqueos en las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.</p> <p>- Construcciones sobre rasante.</p> <p>Uso residencia.</p> <p>En las tipologías edificatorias AS, AP,AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha</p>





estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles.
- No se permite el cierre perimetral.
- Bajo dicha cubrición no podrá crearse espacios vivideros.
- La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.

Uso terciario.

Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplen con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.
- Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.
- El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.

Uso dotacional.

Podrá ocuparse la zona de retranqueos es las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.



Artículo 55.1.c)	<b>Modificación artículo 55.1.c)</b>
<p>c) <i>La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:</i></p> <p><i>Balcones y celosías: 100% de la alineación.</i> <i>Miradores y galerías: 50% de la alineación.</i></p>	<p>c) La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:</p> <p>Balcones y celosías: 100% de la alineación.</p> <p>Miradores y galerías: 100% de la alineación.</p>

Artículo 55.3.2.c)	<b>Se añade nuevo párrafo apartado c) artículo 55.3.2.</b>
<p><i>Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45° (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.</i></p> <p><i>Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.</i></p> <p><i>Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical de paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrá ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje</i></p>	<p>Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45° (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.</p> <p>Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.</p> <p>Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical de paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrá ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje arquitectónico empleado para la edificación.</p> <p>“</p> <p>En el caso de que no exista una</p>





*arquitectónico empleado para la edificación.*

“

estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

1. La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.
2. La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cubrición de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.

*Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.*

*“Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción”.*

3. La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condiciones anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.





Artículo 66	Se añade apartado artículo 66.
<p><i>Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.</i></p> <p><i>Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.</i></p> <p><i>En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las</i></p>	<p>Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.</p> <p>Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.</p> <p>En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.</p>





*especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.*

*En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.*

*En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.*

*La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.*

*Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.*

*Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma.*

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra



*Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.*

*La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.*

*Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.*

*Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.*

tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- **Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable.** Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:

a) Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

b) Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.





c) Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.

d) Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante, debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

- Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la "Guía de aplicación del PATRICOVA", dichas infraestructuras pueden ser:

a) Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.

b) Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.

b.1.

ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas,





	<p>para evitar la salida de malos olores.</p> <p>b.2. estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.</p> <p>b.3. la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.</p> <p>b.4. cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.</p>
--	---



Artículo 72.2	<b>Modificación artículo 72.2.</b>																															
<p><i>En el área considerada serán de aplicación las siguientes condiciones geométricas de la parcela mínima edificable en función del ancho de la calle.</i></p>	<p><b>En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.</b></p> <p><b>Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:</b></p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="288 660 475 817"></th> <th colspan="3" data-bbox="475 660 927 705"><b>ANCHO CALLE (m)</b></th> </tr> <tr> <th data-bbox="288 705 475 817"></th> <th data-bbox="475 705 603 817"><b>Hasta 8m</b></th> <th data-bbox="603 705 746 817"><b>De 8m a 12m</b></th> <th data-bbox="746 705 927 817"><b>Más de 12m</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="288 817 475 974"><b>Parcela mínima (m2)</b></td> <td data-bbox="475 817 603 974">60</td> <td data-bbox="603 817 746 974">70</td> <td data-bbox="746 817 927 974">100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 974 475 1131"><b>Frente mínimo (m)</b></td> <td data-bbox="475 974 603 1131">5</td> <td data-bbox="603 974 746 1131">6</td> <td data-bbox="746 974 927 1131">7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1131 475 1288"><b>Fondo mínimo (m)</b></td> <td data-bbox="475 1131 603 1288">8</td> <td data-bbox="603 1131 746 1288">8</td> <td data-bbox="746 1131 927 1288">10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1288 475 1377"><b>Ø mínimo (m)</b></td> <td data-bbox="475 1288 603 1377">1/5 H</td> <td data-bbox="603 1288 746 1377">3</td> <td data-bbox="746 1288 927 1377"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 1377 475 1478"><b>Tolerancia angular(º)</b></td> <td data-bbox="475 1377 603 1478">10</td> <td data-bbox="603 1377 746 1478">10</td> <td data-bbox="746 1377 927 1478">10</td> </tr> </tbody> </table>		<b>ANCHO CALLE (m)</b>				<b>Hasta 8m</b>	<b>De 8m a 12m</b>	<b>Más de 12m</b>	<b>Parcela mínima (m2)</b>	60	70	100	<b>Frente mínimo (m)</b>	5	6	7	<b>Fondo mínimo (m)</b>	8	8	10	<b>Ø mínimo (m)</b>	1/5 H	3		<b>Tolerancia angular(º)</b>	10	10	10	<p><b>a) La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.</b></p> <p><b>b) La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.</b></p>			
	<b>ANCHO CALLE (m)</b>																															
	<b>Hasta 8m</b>	<b>De 8m a 12m</b>	<b>Más de 12m</b>																													
<b>Parcela mínima (m2)</b>	60	70	100																													
<b>Frente mínimo (m)</b>	5	6	7																													
<b>Fondo mínimo (m)</b>	8	8	10																													
<b>Ø mínimo (m)</b>	1/5 H	3																														
<b>Tolerancia angular(º)</b>	10	10	10																													



Apartado b), punto 2, artículo 73.	<b>Eliminación apartado b), punto 2, artículo 73</b>
<p><i>En el área considerada serán de aplicación las siguientes condiciones geométricas de la parcela mínima edificable en función del ancho de la calle.</i></p> <p>b) Podrá reducirse voluntariamente la elevación total indicada en las siguientes cuantías: Altura mínima: 2 plantas menos de la máxima.</p>	

### Tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica.

- a. No se requiere actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento (art. 51 del TRLOTUP) al tratarse de modificaciones puntuales que regulan aspectos parciales del plan que se modifica.
- b. La Evaluación Ambiental Territorial Estratégica debe tramitarse por el procedimiento simplificado al tratarse de suelo urbano y modificación de la ordenación pormenorizada.
- c. El órgano ambiental y territorial que resuelve la tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica le corresponde al Ayuntamiento. En lo referente a este aspecto indicar que el Pleno acordó con fecha 25 de marzo de 2021, **delegar** en el Director General de Urbanismo , Proyectos e Infraestructuras y Servicios Básicos las funciones propias del órgano promotor en materia de evaluación ambiental de competencia municipal y **delegar** en la Junta de Gobierno Local, en funciones de órgano ambiental municipal, las competencias en materia de evaluación ambiental





atribuidas por Ley a este municipio, y en particular la evaluación ambiental de los siguientes instrumentos de ordenación:

- i. Ordenación pormenorizada del suelo urbano. Este supuesto incluye los planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planea de reforma interior, planes especiales, estudio de detalle o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.
  - ii. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente.
  - ...
  - iii. Ordenación estructural de suelo urbano urbanizado sin modificación del uso dominante.
- d. Las fases de tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica, artículos 52 y 53 del TRLOTUP, son las que a continuación se indican. En cada una de las fases se ha incluido lo referente a las mismas en la delegación de alcaldía de órgano ambienta, expediente 39320/2020, acordada por el Pleno con fecha 25 de marzo de 2021.
- i. El procedimiento se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y documento inicial estratégico.

*Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.*

*El Ayuntamiento elabora el documento de inicio del plan urbanístico en el departamento correspondiente o técnico competente en materia de urbanismo o este departamento de*



*urbanismo puede asumir como propio un documento de plan planteado por la iniciativa privada.*

ii. Consultas a las administraciones públicas afectadas.

El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b) del TRLOTUP., y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

*Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.*

*Admitido a trámite el documento de inicio, el órgano ambiental y territorial municipal consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a personas interesadas.*

*Cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales.*

iii. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la TRLOTUP.

*Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.*





*Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones consultadas o transcurrido el plazo establecido para ello (un mes) siempre que el órgano ambiental y territorial municipal tenga información suficiente para resolver sobre esta fase previa, se emitirá un informe técnico que valore las consultas realizada y la documentación presentada a los efectos de determinar si procede una evaluación ambiental y territorial estratégica ordinario o simplificada.*

*El órgano ambiental municipal, tras el procedimiento señalado en los apartados anteriores, en el plazo de 4 meses desde la recepción del documento de solicitud, ampliable por dos meses más cuando la complejidad del documento lo requiera, puede emitir uno de los siguientes documentos:*

*a. Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*

*b. Resolución de informe ambiental y territorial estratégico.*

*La resolución ambiental se emitirá si el órgano ambiental municipal considera que analizando el documento de inicio y teniendo en cuenta las consultas se pueda concluir que el procedimiento de evaluación ambiental y territorial simplificado es suficiente para determinar que no es previsible que el instrumento de planeamiento evaluado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente (en base a los criterios que se establecen en el anexo VIII del TRLOTUP).*

- iv. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan.

*Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.*

*La resolución del informe ambiental y territorial estratégico se comunicará al órgano promotor (el alcalde o concejal delegado o Director General delegado) y al órgano sustantivo (el Pleno del Ayuntamiento) a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al TRLOTUP.*





- v. El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.
  
- vi. La resolución del informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 51.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el DOGV y se podrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

