

## FICHA DE SÍNTESIS. Expediente obras 1286/2021

<b>Instrumento de planeamiento</b>	Modificación 106 del PGOU "Parámetros urbanísticos casco urbano"								
<b>Ámbito</b>	Casco Urbano								
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano.								
<b>Objeto de la modificación</b>	Modificación de los siguientes artículos del PGOU.								
	<p>Artículo 16.1. Se añade apartado d)</p> <p>Artículo 44.1. Nueva redacción apartado a)</p> <p>Artículo 48.3.3. Nueva redacción</p> <p>Artículo 53.3.1. Nueva redacción apartado c)</p> <p>Artículo 55.1. Nueva redacción apartado c)</p> <p>Artículo 55.3.2. Nueva redacción apartado c)</p> <p>Artículo 66. Nueva redacción.</p> <p>Artículo 72.2 . Nueva redacción</p> <p>Artículo 73.2. Se elimina el apartado b)</p>								
<b>Evaluación Ambiental Territorial Estratégica</b>	<p><b>Procedimiento:</b> Simplificado.</p> <p>Aplicación del apartado a) , punto 3, artículo 46 del TRLOTUP.</p> <p><b>Consultas.</b> Aplicación del artículo 53 del TRLOTUP. 30 días hábiles</p> <table border="1" data-bbox="499 1720 1380 2033"> <tr> <td data-bbox="499 1720 587 1792">1</td> <td data-bbox="595 1720 1380 1792"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas suministradoras.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 1803 587 1874"></td> <td data-bbox="595 1803 1380 1874"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A., Agamed.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 1886 587 1957">2</td> <td data-bbox="595 1886 1380 1957"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios municipales</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 1968 587 2033"></td> <td data-bbox="595 1968 1380 2033"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disciplina.</li> </ul> </td> </tr> </table>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas suministradoras.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A., Agamed.</li> </ul>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios municipales</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disciplina.</li> </ul>
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas suministradoras.</li> </ul>								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A., Agamed.</li> </ul>								
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios municipales</li> </ul>								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disciplina.</li> </ul>								



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicio de Parques y Jardines.</li> <li>- Licencias de obras.</li> </ul>												
	3	<table border="1"> <tr> <td>Tarea T/2022/18290</td> <td>Ana María Gil Ferrández</td> </tr> <tr> <td></td> <td>María Gómez Tafalla</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Juan Francisco Pérez Montesinos</td> </tr> <tr> <td></td> <td>E420 Disciplina Urbanística</td> </tr> <tr> <td></td> <td>E400 Información urbanística</td> </tr> <tr> <td></td> <td>E510 Parques y Jardines</td> </tr> </table>	Tarea T/2022/18290	Ana María Gil Ferrández		María Gómez Tafalla		Juan Francisco Pérez Montesinos		E420 Disciplina Urbanística		E400 Información urbanística		E510 Parques y Jardines
Tarea T/2022/18290	Ana María Gil Ferrández													
	María Gómez Tafalla													
	Juan Francisco Pérez Montesinos													
	E420 Disciplina Urbanística													
	E400 Información urbanística													
	E510 Parques y Jardines													
	<b>Contestación en fase de consultas de la EATE.</b>													
	1	No se han realizado sugerencias a las consultas realizadas.												
	2	<p>El DGUSPI incluye en el expediente informe con CSV 3JP2T94KQJ6M6YSZNFHW6LJ29, para introducir las siguientes determinaciones en la versión definitiva del instrumento de planeamiento.</p> <p>Modificar la altura máxima de los cerramientos de parcela a vía pública y entre propietarios de 1,20 m a 2,00m.</p> <p><b>Aspecto incluido en el apartado b) de artículo 55.3.3.</b></p> <p>Modificar la cubrición de los retranqueos en zona de ático por elementos textiles o de tipo cañizo.</p> <p><b>Aspecto incluido en los artículos 53.3.1 y 55.3.2.</b></p> <p>Incorporar como condición urbanística del sistema de dotaciones comunitarias públicas que su edificabilidad está en función de las necesidades de la dotación a implantar (artículo 17 del PGOU).</p> <p><b>Aspecto incluido en el artículo 17.</b></p>												
	3	El DGUSPI incluye en el expediente oficio con CSV 4Q9LGF2FW6QPCWKAGG2J3NSMY, donde se indica las modificaciones que hay que introducir del artículo 74.3 del PGOU en la versión definitiva del instrumento de planeamiento.												



### Redacción actual del artículo 74.3 del PGOU

*Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado, no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.*

### Modificación del artículo 74.3 del PGOU

Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado, no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.

**Resolución ambiental mediante acuerdo de la JGL de fecha 8 de junio de 2022.**



	<b>Publicación resolución. DOGV de fecha 29.06.2022</b>
--	---

.....

<b>Versión definitiva modificación PGOU</b>	Modificación de los siguientes artículos del PGOU.
	Artículo 16.1. Se añade apartado d)
	Artículo 17. Añadir nuevo apartado
	Artículo 44.1. Nueva redacción apartado a)
	Artículo 48.3.3. Nueva redacción
	Artículo 53.3.1. Nueva redacción apartado c)
	Artículo 55.1. Nueva redacción apartado c)
	Artículo 55.3.2. Nueva redacción apartado c)
	Artículo 55.3.3. Añadir apartado b)
	Artículo 66. Nueva redacción.
	Artículo 72.2 . Nueva redacción
	Artículo 73.2. Se elimina el apartado b)
Artículo 74.3. Nueva redacción.	
<b>Exposición Pública</b>	Solicitar informe
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas suministradoras. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A., Agamed.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios municipales <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disciplina.</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicio de Parques y Jardines.</li> <li>- Licencias de obras.</li> </ul>
<b>Publicación en el DOGV de la modificación 106 del PGOU.</b>	DOGV de fecha 26/09/2022, número 50.190
<b>Alegaciones presentadas en el plazo de información pública.</b>	<p>Alegación presentada por D<sup>a</sup> Carolina Vigara García. Nº de registro 2022-E-RE-63414 Fecha 25/11/2022.</p> <p>Alegación presentada por D. Israel Muñoz Guijarro Nº de registro 2022-E-RE-64151 Fecha 29/11/2022</p>
<b>Contestación a las alegaciones presentadas</b>	Informe con CSV 9JM7WZJJMTSWD7G7WSQ679W3K
	Alegación presentada por D <sup>a</sup> Carolina Vigara García.
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Imposibilidad de eliminar el arbolado de la especie Pinus, en cualquiera de sus variedades.</i></li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>SE DESESTIMA.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. <i>Añadir al artículo 51 del PGOU la compatibilidad del uso equipamiento con cualquier otro de los establecidos en el PGOU, con independencia de la titularidad del mismo.</i></li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>SE DESESTIMA.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. <i>Incorporar el artículo 73.3. del PGOU la siguiente regulación:</i></li> </ol> <p style="text-align: center;"><i>“ Las actividades comerciales que se dediquen a la venta de productos de elevado volumen, tales como mobiliario, vehículos, maquinaria industrial,</i></p>



	<p><i>etc., que ocupen gran parte de la superficie comercial, podrán reducir la obligación de reserva de plazas de aparcamiento según la tabla incluida en este epígrafe aportando un estudio de aforos que los justifique, previo informe técnico favorable. Así mismo, la obligación de reserva de plazas de aparcamiento mencionada podrá ser eximida o reducida en su cumplimiento en aquellos emplazamientos especialmente sensibles desde el punto medioambiental o paisajístico, siempre que se aporte un estudio de aforos y paisajístico que lo justifique, previo informe técnico favorable”.</i></p> <p>“</p> <p><b>ESTIMAR PARCIALMENTE.</b> Se modifica la redacción del artículo 73.3 del PGOU para que se adapte al TRLOTUP. Se incluye regulación sobre el criterio de la minoración de la reserva de plazas de aparcamiento.</p> <p>4. <i>Añadir párrafo en el artículo 17. Sistema de dotaciones comunitarias en lo siguiente: En el caso de los dotacionales comunitarios de titularidad pública, las condiciones de edificación y su edificabilidad se ajustarán a las necesidades del dotacional a implantar. En el caso de los dotacionales comunitarios de titularidad privada, las condiciones de edificación y su edificabilidad se ajustarán a las necesidades del dotacional a implantar, siempre que dicha dotación sea considerada por cualquier legislación como de importancia especial, por prestar un servicio imprescindible en situaciones de emergencia ó catástrofe, y sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones legales.”</i></p> <p><b>SE ESTIMA PARCIALMENTE.</b> Se incluyen los equipamientos de la red de dotaciones comunitarias A, K y S en la categoría de hospital, de titularidad privada en la nueva redacción del artículo 17</p>
	Alegación presentada por D. Israel Muñoz Guijarro



Para la contestación de esta alegación, ésta se estructura en los siguientes puntos:

1. Aspecto comparativo entre el tiempo de tramitación del expediente de adjudicación para la redacción del PGOU y el tiempo de tramitación de esta modificación.

**SE DESESTIMA.**

2. Aspecto sobre los usos permitidos en la zona de retranqueo (aparcamientos, voladizos, balcones miradores o celosías e incluso una planta más).

**SE DESESTIMA.**

3. Aspecto de permitir una estructura fija hasta la alineación de la fachada en la planta ático que puede dar lugar a una planta más.

**SE DESESTIMA.**

4. Resolución de los expedientes abiertos por obras no autorizadas con el actual PGOU pero sí autorizables con la modificación 106.

**SE DESESTIMA.**

5. Cuestiones anteriores que se podían haber resuelto con la redacción del nuevo PGOU.

**SE DESESTIMA.**

6. La regulación de la urbanización de las zonas verdes afecta negativamente a las mismas disminuyendo este uso en el municipio.

**SE DESESTIMA.**

7. La compatibilidad de otros usos para la implantación de los mismos en las zonas verdes.



	<p><b>SE DESESTIMA.</b></p> <p>8. La regulación de la urbanización de las zonas verdes va en contra de los preceptos de la “emergencia climática” por la disminución de su superficie.</p> <p><b>SE DESESTIMA.</b></p> <p>9. La construcción de torres.</p> <p><b>SE DESESTIMA.</b></p> <p>10. El modelo de ciudad que propone esta modificación es contraria al modelo de ciudad sostenible.</p> <p><b>SE DESESTIMA.</b></p>
<p><b>Consideraciones expuestas por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en el informe presentado por la sede electrónica con número 2023-E-RC-13761 y fecha 30/03/2023.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las dotaciones comunitarias A,K,S categoría hospital, sendas de dominio privado, se deben considerar de uso terciario conforme al artículo 37.1 del TRLOTUP.</li> <li>- Modificaciones introducidas en el artículo 48.3.3. y artículo 55.1, incrementan la edificabilidad.</li> </ul>
<p><b>Ajustes de la modificación 106 a las consideraciones de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No modificar el artículo 17 del PGOU.</li> <li>- No modificar el artículo 48.3.3.</li> <li>- Recoger la totalidad del artículo 53.3.1.</li> <li>- No modificar el artículo 55.1.</li> </ul>

.....



<b>Versión definitiva modificación PGOU para la aprobación definitiva.</b>	Modificación de los siguientes artículos del PGOU.
	Artículo 11.2. Se añade nuevo párrafo.
	Artículo 16.1. Se añade apartado d).
	Artículo 44.1. Nueva redacción apartado a)
	Artículo 53.3.1. Recoger la totalidad del artículo. Nueva redacción apartado c)
	Artículo 55.3.2. Nueva redacción apartado c)
	Artículo 55.3.3. Modificación apartado b)
	Artículo 66. Nueva redacción.
	Artículo 72.2 . Nueva redacción
	Artículo 73.2. Se elimina el apartado b)
	Artículo 73.3. Nueva redacción.
	Artículo 74.3. Nueva redacción.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

