



# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE VINALESA DE NORMAS URBANÍSTICAS**

---

Vinalesa, Febrero de 2016

## **INDICE:**

<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>2</b>
<b>1.- ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
<b>2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>3.- PROCEDIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>6.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>5</b>
<b>7.- ARTÍCULO MODIFICADO .....</b>	<b>5</b>
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....</b>	<b>6</b>

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.- ANTECEDENTES**

El vigente Plan General de Vinalesa fue aprobado en fecha 20 de diciembre de 2004 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el DOGV nº 5123 de fecha 27 de octubre de 2005 y sus Normas Urbanísticas en el BOP nº 222 de fecha 19 de septiembre de 2005 y corrección de errores en el BOP nº 267 de fecha 10 de noviembre de 2005.

### **2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Para la redacción del presente documento tendremos en consideración la siguiente normativa:

#### NORMATIVA AUTONÓMICA:

- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- LEY 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. (Capítulo XXVI - De la modificación de la ley 5/2014).

#### NORMATIVA MUNICIPAL:

- Plan General de Ordenación Urbana de Vinalesa (CTU: 20/12/2004 y DOGV: 27/10/2015).
- Modificación del Plan General de Vinalesa para la modificación de los artículos 4.2.3.1., 3.4.5 y 4.2.1.5 de las Normas del Plan General de Vinalesa (Ayuntamiento 28/09/2006 y BOP 12/05/2007).

### **3.- PROCEDIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN**

El Plan General tiene sus determinaciones adaptadas a la entonces vigente Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). Ni la posterior Ley 16/05 Urbanística Valenciana (LUV) ni la ahora vigente Ley 5/14 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) han exigido una adaptación del Plan General a los contenidos de sus respectivas determinaciones. En concreto la DT 2ª de la LOTUP establece que no está obligado a adaptarse a la misma el planeamiento de los municipios.

La D.T. 3ª determina que los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (Agosto 2014) se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos.

Así pues, dado que el presente documento plantea una Modificación de determinaciones de carácter pormenorizado de las Normas Urbanísticas del Plan General, deberá tramitarse conforme a las previsiones del artículo 63 (capítulo V del Título III) de la vigente LOTUP que establece que:

*"1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica".*

Debido a la escasa entidad de la Modificación desde el punto de vista ambiental y territorial estratégico, el órgano ambiental será el encargado de determinar que la Evaluación Ambiental de la modificación se resolverá por el procedimiento simplificado (Art. 51 de la LOTUP).

Por lo que la modificación del Plan General deberá tramitarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 57 de la LOTUP, una vez realizadas las actuaciones establecidas en los artículos 50 y 51 de dicha Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Ahora bien, con la entrada en vigor de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, se modifica el apartado c del artículo 48 de la Ley 5/2014 que establece:

*"c) Órgano ambiental y territorial*

*El órgano ambiental y territorial 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:*

*1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*

*....".*

En consecuencia será el propio Ayuntamiento de Vinalesa, a través de sus servicios técnicos quien determinará el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial

Respecto al contenido documental de la modificación al ser ésta relativa a la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del Plan General, la documentación a tramitar será (según art. 39 LOTUP):

- Memoria Informativa y Justificativa
- Propuesta del ajuste de artículo de las Normas Urbanísticas.

No son necesarios planos de ordenación porque no se altera los documentos gráficos del Plan General. Tampoco es necesario el Estudio de Integración Paisajística por considerar que el artículo modificado no altera el paisaje del casco urbano de Vinalesa.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El artículo 7.1.5 relativo a Vallados de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General establece literalmente:

*"Los solares y patio recayentes a la fachada deberán cerrarse mediante vallas permanentes de 2 metros de altura, realizadas con materiales estables. Estos cerramientos se situarán en la alineación oficial".*

La aplicación directa del articulado en áreas de nueva urbanización, donde se han generado zonas de nuevas manzanas y solares no supone inconveniente alguno y permite establecer un criterio claro sobre la altura y condiciones de ejecución de los cierres de solares, que garantizan la imagen urbana y la seguridad y división entre el espacio público y privado, sin embargo la aplicación estricta del artículo en áreas históricas consolidadas (casco antiguo), particularmente en los casos de derribos de edificaciones entre medianeras, ya sea por causa de ruina o sustitución edificatoria, en los plazos entre la demolición y la nueva edificación y/o en operaciones de reforma interior, ha generado situaciones al menos incómodas, en el sentido que la aplicación taxativa del articulado en cuanto a la fijación de 2 metros de altura de cierre, ha supuesto que el cierre sea insuficiente para evitar accesos incontrolados a través de los solares (transitoriamente) hacia los predios colindantes, consolidados por edificaciones tradicionales que en muchos casos y a través de sus patios y/o jardines interiores han servido de acceso incontrolado a las viviendas, y por otra parte desde la consideración de la imagen urbana, no terminan de ser compatibles con las alturas de cornisa de planta baja de los edificios pre-existentes.

## **5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

Es objeto de la presente Modificación Puntual la aclaración de la aplicación del artículo 7.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en relación a los vallados de solares y patios en el casco urbano, en particular en el área de calificación urbanística del "Casco Antiguo" en las zonas consolidadas por edificación tradicional.

## **6.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN**

Con todo ello se considera necesario establecer dentro del texto del artículo de las NNUU 7.1.5, dos sub-apartados, el primero el existente con una ligera puntualización que afectaría y será de aplicación a todas las zonas de calificación del suelo urbano (Ensanche, Transición, Unifamiliares Adosadas, Terciario, Industria Compatible e Industria en Polígono) y otra segunda de nueva redacción que será de aplicación a la zona de calificación del Casco Antiguo.

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **7.- ARTÍCULO MODIFICADO**

Se propone la nueva redacción del artículo 7.1.5.- Vallados, de la siguiente forma:

#### Artículo 7.1.5.- Vallados:

1. En las zonas de ordenanza de Ensanche, Transición, Unifamiliares adosadas, Terciario, Industria Compatible e Industria en Polígono, los solares y patio recayentes a la fachada deberán cerrarse mediante vallado formado por muros permanentes de 2 metros de altura, realizadas con materiales estables. Estos cerramientos se situarán en la alineación oficial.
2. En la zona de ordenanza de Casco Antiguo, los solares o patios resultantes de procesos de reforma interior o sustitución edificatoria deberán cerrarse mediante vallado formado por muros permanentes de mínimo 3 metros de altura y máximo 3,5 metros de altura, realizados con materiales estables y adecuadamente enfoscados y pintados. Los cerramientos se situarán en la alineación oficial.

## **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Conforme a lo previsto en el apartado c del artículo 48 de la modificación de la LOTUP (a través de la ley 10/2015 de la Generalitat Valenciana), el órgano ambiental será el Ayuntamiento de Vinalesa para determinar el alcance ambiental y territorial de la modificación propuesta, será necesario seguir el procedimiento previsto en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

Una vez superadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de la LOTUP se seguirán los trámites previstos en el artículo 57 de la misma ley de tal modo que:

- a) La información pública será de un periodo mínimo de cuarenta y cinco días asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 53.2.
- b) Durante el plazo de información pública se realizaran las consultas a los órganos afectados y petición de los informes exigibles según la legislación sectorial (innecesarios para la modificación que aquí se pretende).
- c) Si como consecuencia de las alegaciones o informes se tuviera que introducir cambios sustanciales, antes de su adaptación se comunicará a los interesados, y mediante resolución de alcaldía se someterán a información pública por el plazo de 20 días acompañado de los informes y alegaciones que sustenten la modificación. En este periodo de audiencia se admitirán nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos.
- d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones la modificación se someterá a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Por último, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicaran para su entrada en vigor en el BOP de la Provincia.

Al ser de aprobación municipal la modificación propuesta, antes de su publicación se remitirá copia digital a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Vinalesa, 2 de febrero de 2016

Fdo. Óscar Terrasa Sales  
Arquitecto Municipal Vinalesa