



**MODIFICACIÓN Nº 1
PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE
RESIDENCIAL EXTENSIVO SECTORES SD
20, 21, 22, 23 Y 24**



AJUNTAMENT D'ONTINYENT

OFICINA TÉCNICA

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA**
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**



1.- MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Antecedentes de Planeamiento.

Se redacta la presente Modificación del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Residencial Extensivo de los sectores SD-20, 21, 22, 23 y 24 por encargo de la Corporación.

El referido Plan Parcial fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de 3 de mayo de 2011 y estableció, fundamentalmente, la ordenación pormenorizada de los referidos sectores con las condiciones particulares que para las áreas semiconsolidadas por la edificación establece la legislación urbanística valenciana, en especial los artículos 27 al 30 de la LUV y 235 al 245 del ROGTU.

El Plan Parcial a su vez tuvo como marco la ordenación estructural del vigente Plan General aprobado en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 01.12.2006.

1.1.2. Motivación y ámbito territorial.

El desarrollo y puesta en marcha del Plan Parcial conlleva la necesidad, a distintos niveles, de ajustes en sus determinaciones, por lo general, de entidad menor.

Esos ajustes tienen su marco dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada cuya competencia para su Modificación corresponde al Ayuntamiento.

El presente documento plantea la modificación del art. 2.8. de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de tal forma que se ajusten las condiciones para las obras permitidas en las parcelas de dominio privado.

Asimismo se propone la Modificación del art. 3.1.11 Cerramientos en la zona de ordenanza AIS.Residencial Extensiva de tal manera que las condiciones de altura y diseño de los cerramientos de parcela sean homogéneos con las establecidas por el Plan General y su modificación nº 5.

Todo ello se realiza de manera coordinada con la Modificación, planteada en los mismos términos, de la normativa urbanística de los sectores SD 1, 2, 3, 4, 5, 6, 29 y 30.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. Justificación de la Modificación.

A continuación se analizan y justifican los ajustes de Ordenación y de Normas Urbanísticas objeto de la Modificación.

Los arts. 59 y 60 de la Ley 16/05, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en adelante LUV, establecen como determinación de la ordenación pormenorizada el establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, la asignación de usos y tipos edificatorios en forma detallada, la determinación de alineaciones que delimitan el espacio público del privado y la parcelación de este o las condiciones para efectuarla.



Las dos modificaciones puntuales de las normas urbanísticas que se plantean se enmarcan en las posibilidades contenidas en los referidos artículos.

La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada corresponde a los Ayuntamientos (Art. 57 de la LUV).

Por último el art. 94 de la LUV establece que las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.



Normas Urbanísticas.

Se plantean los siguientes ajustes de las Normas.

-Art. 2.8. Obras permitidas en las parcelas de dominio privado.

Se considera conveniente en el apartado 3 clarificar lo siguiente:

En el tercer párrafo del subapartado debe quedar claro, pues no se define, que en caso de ampliación de la edificación existente puesto que es exigible la cesión, en su caso, de suelo dotacional colindante debe realizarse la urbanización correspondiente. En caso de no poderse realizar las obras de urbanización hay que establecer que tipo de compromiso es exigible al promotor de la actuación.

En ese sentido tanto para este caso como para el caso del último párrafo (obras de reforma o redistribución generales o sustitución de la edificación existente) se considera excesiva la exigencia del Plan Parcial en caso de no poderse realizar las obras de urbanización. Se exige el compromiso de asumir dichas obligaciones con inscripción registral y depósito o prestación de garantías equivalentes.

Se considera suficiente que se plantee sólo o la inscripción registral o la prestación de garantías puesto que, estas últimas, tienen un coste para el propietario que puede alargarse en el tiempo por circunstancias ajenas al mismo ante las dificultades que, en algunos casos, pueda tener la ejecución completa de la urbanización en una zona determinada.

-Art. 3.1.11 Cerramientos.

La Modificación nº 5 del Plan General aprobada definitivamente en julio de 2009 incluyó la redefinición de las determinaciones para cerramientos con una altura máxima de 3 m.l.

Se considera necesario homogeneizar las exigencias para los cerramientos en todos los sectores residenciales extensivos teniendo en cuenta lo ya consolidado que se adapta, en general, a la normativa del Plan General vigente. Por ello se plantea el ajuste del Art. 3.1.11 en cuanto a la altura máxima que limita la de cerramientos opacos hasta 1,50 m.l. de manera que puedan alcanzar los 3 m.l. determinados en el Plan General.



AJUNTAMENT D'ONTINYENT

OFICINA TÉCNICA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS.



3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Según lo descrito en la Memoria de la presente Modificación se plantea la variación de los arts. 2.8 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

La redacción queda como sigue:

Artículo 2.8. OBRAS PERMITIDAS EN LAS PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO.

1. La realización de obras en las parcelas de suelo urbanizable exigirá el cumplimiento previo de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización correspondientes a los propietarios, de acuerdo con las condiciones establecidas por el preceptivo Programa de Actuación Integrada.

En las edificaciones existentes en estas parcelas se podrá aplicar el régimen de edificaciones no ajustadas al Plan, según lo dispuesto por los artículos 1.62 y 1.63 de las Normas del Plan General, excepto en el caso de que se traten de edificaciones en situación de fuera de ordenación, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto por los artículos 1.60 y 1.61 de las indicadas Normas.

2. En las edificaciones existentes que no se adecuen íntegramente a las condiciones establecidas para su zona de ordenación (parcelación, ocupación, régimen de alturas, cubiertas, etc...) se admiten obras de reforma y mejora siempre que las obras a realizar no acentúen la inadecuación al planeamiento, ni supongan la completa reconstrucción de los edificios disconformes con la ordenación.

3. En el suelo clasificado como suelo urbano por tratarse de parcelas con edificación consolidada, el régimen aplicable es el siguiente:

Podrá autorizarse la realización de obras de conservación o de reforma parcial, pudiendo no exigirse el retranqueo de los cerramientos, la cesión de suelo dotacional, la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el plan ni el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización. Este mismo régimen podrá ser aplicado para la realización de obras que no incrementen la edificabilidad de la parcela.

Para la autorización de las obras de ampliación de la edificación existente, con las condiciones establecidas para la correspondiente zona de ordenación, será exigible la cesión de suelo dotacional y la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el Plan. Será exigible, asimismo, el cumplimiento de los deberes de urbanización. En el caso de no poderse realizar las obras de urbanización se exigirá el compromiso de asumir dichas obligaciones, que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, o el depósito o prestación de garantías equivalentes por el importe previsible de dichas obras.



Para la realización de obras de reforma o redistribución generales de la edificación y para la sustitución de la edificación existente por obra de nueva construcción será exigible el retranqueo de los cerramientos, la cesión de suelo dotacional, la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el plan y el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización. En el caso de no poderse realizar las obras de urbanización se exigirá el compromiso de asumir dichas obligaciones, que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, o el depósito o prestación de garantías equivalentes por el importe previsible de dichas obras.



Art. 3.1. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN.

11. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de parcela son obligatorios. En su linde con los caminos y viales públicos deberán tener una separación mínima de cuatro metros respecto al eje de los caminos actuales a los que den frente. En casos justificados se podrá permitir un mayor retranqueo en parte del trazado del cerramiento, con el fin de mejorar las condiciones de acceso a la parcela o relacionar mejor la edificación con el vial.

La altura máxima de los cerramientos recayentes a viales, caminos o sendas y elementos dotacionales será tal que en ningún caso se rebase la altura de 3'00 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

La altura máxima en el resto de lindes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

La altura máxima en el resto de lindes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. Tanto los muros de abanalamiento como las partes macizas de los cerramientos estarán realizados preferentemente con mampostería.

Ontinyent, junio de 2012
El Arquitecto Municipal

Fdo.: Manuel Ángel del Moral Cariñena