

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Y DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES"
DE FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)**

CONSULTA PÚBLICA
ABRIL 2024

Codi Validació: 622M2NWHSELOSHKXKXE9E57TN7
Verificació: <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 8



*C/ Rei Alfons XIII, 2
46635 Fontanars dels Alforins (Valencia)
Tel. 96 222 22 33*



ÍNDICE

1.	JUSTIFICACION DE LA CONSULTA PUBLICA PREVIA.....	2
2.	INICIATIVA Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN	3
3.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.....	4
4.	PROBLEMAS A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.....	6
5.	CONSULTA.....	7



1. JUSTIFICACION DE LA CONSULTA PUBLICA PREVIA

En aplicación del art. 51 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 adelante, TRLOTUP), procede someter a Consulta Pública por espacio de 20 días, en el portal web del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins, la pretendida Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial de “Camí de les Piles” que versa, según se detallará en el presente documento, sobre la corrección de alineaciones de algunos viales y otros ajustes menores.

El citado artículo, referido a las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, determina que:

- 1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.*
- 2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.*

Debido a las características de la modificación pretendida, que únicamente modifica parcialmente aspectos de la ordenación pormenorizada, podría considerarse que no sería obligatoria la realización de este acto de consulta previa, tal como lo determina el mismo art. 51 en su tercer punto:

- 3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:*
 - a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.*
 - b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.*
 - c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen.*

No obstante, la administración buscando la mayor transparencia en la tramitación de este proceso, redacta este documento informativo para que la ciudadanía aporte las opiniones que considera deban tenerse en cuenta en la modificación de planeamiento que se propone.



2. INICIATIVA Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

En fecha 10 de abril de 2019, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Fontanars dels Alforins (en adelante, PGOU) y cuya publicación se recoge en el BOP núm 210 de 31 de octubre de 2019.

El PGOU recogía entre sus determinaciones, la clasificación de los terrenos que conforman el ámbito de esta modificación puntual, como suelo urbano y la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-2, pendiente de desarrollo, que contaba con ordenación pormenorizada, la prevista para la zona de ordenación “Ampliación del Casco-1 (ACA-1)”.

El PGOU recogía en dicha ordenación, a su vez, la definida previamente por el Plan parcial “Camí de Les Piles”, aprobado definitivamente el 22 de febrero de 1993 mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y aprovechaba para resolver algunos problemas detectados durante su desarrollo, como son:

- Urbanizado sólo parcialmente, aunque reparcelado en su totalidad.
- Incumplimiento del Plan en las limitaciones a las construcciones en patios interiores.
- Falta de adecuación entre las alineaciones del Plan y la realidad, por la situación del Camí de les Piles y la ubicación de algunas dotaciones”.

Siendo ésta última la más representativa de las correcciones, las cuales que se habían ajustado a la realidad consolidada de los terrenos.

Sin embargo, esta ordenación y culminación de su programación se vio frustrada por la anulación judicial del PGOU, decretada por la Sentencia dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 505 de 21 de julio de 2022, ya que la anulación de dicho instrumento supone la aplicabilidad de la normativa urbanística derogada con el nuevo PGOU, la cual se corresponde con las Normas Subsidiarias de Fontanars dels Alforins, aprobadas definitivamente el 30 de junio de 1981 por la Comisión Provincial de Urbanismo (en adelante, NNSS), y de manera particular para el ámbito analizado, con el Plan Parcial Camí de Piles, referido anteriormente, el cual definía los terrenos de este plan como suelo apto de desarrollo.

Esta decisión ha supuesto la remisión nuevamente a los problemas detectados relacionados anteriormente, que deberán solucionarse previamente a la programación y urbanización de los terrenos pendientes de desarrollo en el Plan parcial Camí de Piles. Es por ello que surge la necesidad de tramitar la presente modificación puntual.

Actualmente los terrenos que conforman el ámbito del plan parcial se encuentran parcialmente consolidados, habiéndose desarrollado en su integridad la totalidad de las obras de urbanización de la fase I, quedando pendientes las de la fase II, que se corresponde con los bordes Norte y Oeste del



mismo y siendo éste el ámbito de la presente modificación puntual. La realidad geométrica de la zona y su entorno inmediato, así como la consolidación de algunas edificaciones en estos terrenos, hizo necesaria la corrección de alineaciones que ya recogía el PGOU anulado, además de las otras soluciones propuestas a los problemas detectados, a saber:

“Soluciones planteadas:

- *Prever la urbanización conjunta de las áreas sin consolidar por unidades independientes, para facilitar su desarrollo coherente, un equitativo reparto de cargas y la conexión de sus dotaciones a las redes municipales.*
- *Flexibilizar la ubicación de las construcciones en patios interiores manteniendo la edificabilidad, sin perder la uniformidad volumétrica a exterior y las características tipológicas de la edificación: la casa-patio”.*

El Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins, considerando estas dificultades, ve la conveniencia y necesidad de plantear nuevamente la resolución de dicha problemática a partir de la presente Modificación Puntual de Planeamiento, que acompañará la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Integrada. Mediante esta modificación se permitirá: prever la urbanización de los bordes Norte y Oeste del Plan parcial Camí de Piles; corregir los problemas de alineación surgidos; conectar las dotaciones a las redes municipales; flexibilizar la ubicación de las construcciones en patio interior; mantener la edificabilidad y la tipología de casa-patio; y realizar un reparto equitativo de las cargas entre los propietarios afectados por la actuación.

Se concluye, por lo tanto, que la tramitación de la modificación del planeamiento se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el título III del libro I del TRLOTUP, y que su aprobación se refiere a la necesidad de contar con una ordenación y normativa actualizada que se ajuste a la realidad consolidada, que permitirá resolver de manera conjunta los ajustes de alineaciones demandados, la adaptación de la regulación de las construcciones, sin perder uniformidad volumétrica al exterior y el reparto equitativo de cargas.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

La modificación de planeamiento propuesta tiene como objetivo la modificación puntual de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan parcial “El Camí de les Piles”, y consiste principalmente en recoger nuevamente las correcciones adoptadas anteriormente por el PGOU anulado para este ámbito concreto.

La propuesta incluye las siguientes determinaciones, que dan solución a los problemas detectados:

1) Corrección de alineaciones:

Especialmente las que recaen sobre el vial que da continuación al carrer Camí les Piles, cuyo ancho pasa de 10 m a 12 m, ajustándose así a la realidad preexistente y consolidada.



Este ajuste de alineaciones supone un ajuste superficial mínimo de las manzanas afectadas, que repercutirá a su vez en un leve cambio de algunas parcelas adjudicadas de la parcelación inscrita, en fecha 17/12/1993, en el Registro de la propiedad de Ontinyent.

2) Delimitación de la Unidad de ejecución UE-2 y definición del sistema de gestión

Correspondiente a la fase II, cuya urbanización está pendiente de programación y ejecución.

El artículo 2.4 de las normas del Plan parcial definía como sistema de actuación el de cooperación. Dado que el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins pretende la promoción y desarrollo de la fase pendiente por gestión directa, es necesario el cambio a dicho sistema de gestión directa en el programa de actuación integrada.

3) Modificación normativa del artículo 3.13 de la normativa del Plan parcial

Con el fin de flexibilizar la normativa correspondiente a la ubicación de las construcciones permitidas en patios interiores (o traseros) de las viviendas, manteniendo la misma edificabilidad y las características tipológicas de la edificación, “la casa-patio”.



Figura 1. Situación actual del ámbito



corregirse para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes y ya consolidadas. Y, además, a la modificación de aspectos normativos definidos en el plan parcial para dar mayor flexibilidad en cuanto al modelo edilicio, que en el plan parcial se plantea de forma restrictiva y no responde a los modelos que actualmente son demandados acordes con los nuevos estilos de vida.

② JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no incluye la supresión de suelo dotacional ni la aparición de nuevo suelo con este destino. No supone incremento de la edificabilidad vigente, por lo que no tiene ningún efecto en el Estándar Dotacional Global de la zona afectada. Tampoco comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 67 del TRLOTUP.

② JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que cause efecto alguno en relación con el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte, el potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, a nivel de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de la disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económico, de afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución. Por tanto, no se considera preceptivo acompañar a la modificación puntual ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesariedad de acompañar un estudio de integración paisajística.

5. CONSULTA

Por todo lo expuesto anteriormente, en atención al artículo 51 del TRLOTUP se procede al trámite de audiencia pública, todo ello previo a la tramitación de la Modificación Puntual de Planeamiento, a través del portal web de este consistorio para que se otorgue un plazo de 20 días, contados desde el día siguiente de su publicación, con el fin de recabar la opinión de los administrados y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

La ciudadanía del municipio y las diferentes entidades podrán manifestar su opinión a través de un escrito presentado en el Registro General del Ajuntament de Fontanars dels Alforins, de forma presencial si se trata de una persona física, o también a través de la Sede Electrónica, siguiendo el siguiente enlace:

<https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/board>

Fontanars dels Alforins, abril de 2024.

