



Referencia:	2018/00009804J
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Persona interesada:	
Representante:	
Urbanisme (ERAMOS)	

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

“Art. 153.2 SUPERFICIE OCUPABLE DE LA PARCELA”



ÍNDICE

A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO
5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

C) REFUNDIDO



A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO

Vila-real cuenta con Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993, aprobación a su vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 36 de fecha 25 de marzo de 1993.

El art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en relación a la modificación de los planes y programas dispone que “*se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación*”.

Previamente a la redacción del presente documento se ha tramitado el correspondiente Borrador de la Modificación Puntual del artículo 153.2 de las Normas Urbanísticas del PGMOU, referido a la superficie ocupable de la parcela y Documento Inicial Estratégico, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, habiéndose dictado el correspondiente informe ambiental y territorial estratégico por parte del órgano ambiental y territorial, que ha resuelto la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicado la procedencia de la tramitación de la presente modificación de planeamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 57 de la LOTUP, referido a la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. En cumplimiento de la normativa de aplicación ha correspondido al Ayuntamiento de Vila-real la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

En virtud de lo dispuesto en la normativa citada, el procedimiento de tramitación de la presente modificación puntual de planeamiento, una vez que ha concluido el previo procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, seguirá los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, la consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, la solicitud de informes a los organismos afectados y entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, así como la publicación de anuncios en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión, poniendo a disposición del público la documentación que integra la presente modificación puntual de planeamiento.

b) Si, como consecuencia de los informes y alegaciones recibidos en la información pública, se pretendiera introducir cambios sustanciales en la propuesta de modificación puntual de planeamiento, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del Alcalde, se someterán a información pública por un nuevo plazo de 20 días, junto con los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta, admitiéndose nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del



órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. Conforme se ha indicado, según lo dispuesto en el artículo 48.c).1. de la LOTUP, según redacción dada por la Ley 10/2015, a estos efectos el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Vila-real, por tratarse de una modificación de planeamiento que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

c) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, la presente modificación puntual de planeamiento será sometida a aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente a los efectos de aprobación definitiva, procediéndose, una vez que la misma se produzca, a publicar, para su entrada en vigor, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia. Igualmente se efectuará su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

La modificación puntual de planeamiento general propuesta tiene como único objetivo la modificación del apartado 2 del art. 153 de las Normas Urbanísticas del PGMOU a los efectos de regular las condiciones de ocupación de los patios o espacios libres de parcela; con el fin de minimizar las patologías ocasionadas en las construcciones subterráneas debido a las filtraciones de agua que se producen a causa de la rotura de la impermeabilización de la cubierta del sótano.

La problemática que se pretende resolver con la modificación del indicado art. 153.2 de las NNUU del PGMOU, se refiere pues a la ampliación de las posibilidades que en la actualidad previene el planeamiento urbanístico en relación con el espesor mínimo de la capa de tierra en el ajardinamiento de patios de parcela o espacios libres bajo los que se sitúen construcciones subterráneas, permitiendo otros modos de ajardinamiento que minimicen la aparición de patologías en el sótano.

– TEXTO VIGENTE DEL ART. 153.2 DE LAS NNUU DEL PGMOU

En la actualidad el apartado 2 del art. 153 de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres deberá garantizarse, mediante una capa de tierra de al menos 1 m de espesor, el ajardinamiento del 60%, como mínimo, del patio de parcela o espacio libre”.

– PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ART 153.2 DE LAS NNUU DEL PGMOU

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que



se propone para el apartado 2 de art. 153 de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante, cuando se sitúen bajo patios de parcela o bajo espacios libres, se elimina la obligación de ajardinar patios o espacios libres de parcela bajo los que se sitúen construcciones subterráneas. Cuando bajo el espacio libre de parcela no existan construcciones subterráneas, deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo del 60% del patio de parcela o espacio libre mediante parterres con el espesor de tierra necesario para la plantación proyectada”.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como ya se ha expuesto en el apartado 2 de este documento la problemática que se pretende resolver con la modificación del indicado art. 153.2 de la NNUU del PGMOU se refiere a la ampliación de las posibilidades que en la actualidad previene el planeamiento urbanístico en relación con el espesor mínimo de la capa de tierra en el ajardinamiento de patios de parcela o espacios libres bajo los que se sitúen construcciones subterráneas, permitiendo otros modos de ajardinamiento que minimicen la aparición de patologías en el sótano.

La modificación de plan general propuesta se refiere a elementos de la ordenación pormenorizada, ya que se refiere a la modificación del art 153 de las NNUU del PGMOU, una norma de carácter pormenorizado por referirse a la regulación de las condiciones de ocupación de la parcela y, tratándose de una modificación menor, que únicamente se refiere a las condiciones de ajardinamiento en los patios o espacios libres de parcela bajo los que se sitúen construcciones subterráneas, resultará de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial previsto en el art. 57 de la LOTUP, y ello conforme al art. 46.3. letras a) y b) LOTUP, que establecen el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, para las modificaciones menores y para las que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión.

Será el propio Ayuntamiento el que asuma la condición de órgano ambiental y territorial, por tratarse de una modificación del PGMOU que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano (art. 48.c).1 LOTUP).

De acuerdo con ello, en aplicación del art. 44.5 y 57.1.d) de la LOTUP, el Ayuntamiento de Vila-real es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 63.3 LOTUP y en el apartado III.8.2 del Anexo IV LOTUP.



5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS 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-económica, 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, de manera que 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.



B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

La modificación puntual propuesta afecta a la redacción del apartado 2 del art. 153 de las Normas Urbanísticas del PGMOU, elemento con eficacia normativa.

Tal y como ya se ha indicado como consecuencia de la presente modificación puntual del PGMOU el apartado 2 del art. 153 de las Normas Urbanísticas del PGMOU pasará a tener el siguiente contenido:

“2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante, cuando se sitúen bajo patios de parcela o bajo espacios libres, se elimina la obligación de ajardinar patios o espacios libres de parcela bajo los que se sitúen construcciones subterráneas. Cuando bajo el espacio libre de parcela no existan construcciones subterráneas, deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo del 60% del patio de parcela o espacio libre mediante parterres con el espesor de tierra necesario para la plantación proyectada”.



Ajuntament de Vila-real

C) REFUNDIDO



Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela

Art. 153.- Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres deberá garantizarse, mediante una capa de tierra de al menos 1m. de espesor, el ajardinamiento del 60%, como mínimo, del patio de parcela o espacio libre.

3. En los casos en los que se construyan garajes o estacionamientos bajo espacios libres, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la aparición de elementos de los mismos, hasta 1m. por encima de la rasante, que deberán quedar retirados 5m., como mínimo, de los parámetros de las edificaciones existentes o previstas, sin perjuicio de lo previsto en el art. 202.2. Además, en los espacios libres, se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante:

a) Colocación de mesas y sillas, sombrillas, pérgolas (de 2,50 mts de altura) y similares, vinculadas a los “usos terciarios recreativos (rc)” en determinadas categorías de las definidas en el Título Séptimo (definición y clasificación de los usos), artículo 267 (usos terciario), punto 6 (uso recreativo (rc)), y queden incluidas en el apartado 2.8 (2.8.2, 2.8.3 y 2.8.4) de la Ley 4/203, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normativa que la sustituya, así como actividades relacionadas con el “uso dotacional educativo (do.3), nivel guardería y ocio infantil”, la autorización se otorgara a quien ostente la titularidad del establecimiento y/o la licencia de actividad de que se trate, cumpliendo en todos los casos con todas las exigencias que se determinen en la normativa en vigor.

b) Construcciones abiertas (pérgolas, etc.), de 3,50m. de altura máxima sobre rasante, destinadas al aparcamiento de los usuarios de los espacios libres y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5m., como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno.

c) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50m. de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres. El conjunto de construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 2% de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5m., como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas.



Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela

Art. 153.- Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante, cuando se sitúen bajo patios de parcela o bajo espacios libres, se elimina la obligación de ajardinar patios o espacios libres de parcela bajo los que se sitúen construcciones subterráneas. Cuando bajo el espacio libre de parcela no existan construcciones subterráneas, deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo del 60% del patio de parcela o espacio libre mediante parterres con el espesor de tierra necesario para la plantación proyectada.

3. En los casos en los que se construyan garajes o estacionamientos bajo espacios libres, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la aparición de elementos de los mismos, hasta 1m por encima de la rasante, que deberán quedar retirados 5m., como mínimo, de los parámetros de las edificaciones existentes o previstas, sin perjuicio de lo previsto en el art. 202.2. Además, en los espacios libres, se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante:

a) Colocación de mesas y sillas, sombrillas, pérgolas (de 2,50 m de altura) y similares, vinculadas a los “usos terciarios recreativos (rc)” en determinadas categorías de las definidas en el Título Séptimo (definición y clasificación de los usos), artículo 267 (usos terciario), punto 6 (uso recreativo (rc)), y queden incluidas en el apartado 2.8 (2.8.2, 2.8.3 y 2.8.4) de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normativa que la sustituya, así como actividades relacionadas con el “uso dotacional educativo (do.3), nivel guardería y ocio infantil”, la autorización se otorgara a quien ostente la titularidad del establecimiento y/o la licencia de actividad de que se trate, cumpliendo en todos los casos con todas las exigencias que se determinen en la normativa en vigor.

b) Construcciones abiertas (pérgolas, etc.), de 3,50 m de altura máxima sobre rasante, destinadas al aparcamiento de los usuarios de los espacios libres y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5m, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno.

c) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50 m de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres. El conjunto de construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 2 % de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 m, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas.

Normas Urbanísticas 108



Ajuntament de Vila-real