

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2024/15965 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 16 del Plan General de Ontinyent. Expediente: 1408490.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de 16 de octubre de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

[VER ANEXO](#)

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el ar.57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico de fecha 30 de septiembre de 2021 se publicó en el DOGV núm.9824 del día 9 de abril de 2024. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta de Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento-RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#inicio

La Modificación Puntual n.º 16 del Plan General d'Ontinyent ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el n.º de inscripción 46184 -1004.

València, 19 de noviembre de 2024.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la modificación puntual n.º 16 del Plan General de Ontinyent (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental se presentó en fecha 14/04/2020. La Comisión de Evaluación Ambiental emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico en fecha 30/09/2021, publicado en el DOGV n.º 9824 de 09/04/2024.

La información pública de la versión final de la Modificación se realizó mediante anuncios publicados en el DOGV n.º 9560, de 23/03/2023, y en el diario "Levante", de 15/03/2023. Simultáneamente el Ayuntamiento solicitó informe a las administraciones afectadas. En este trámite se presentaron escritos de alegaciones que fueron examinadas por el Ayuntamiento en el informe de fecha 21/02/2024.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 29/02/2024, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 01/04/2024 se presentó en la Plataforma Urbanística Digital, solicitud para su aprobación definitiva. El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia requirió al Ayuntamiento, con fecha 26/04/2024, el expediente administrativo completo. El Ayuntamiento presenta la documentación requerida con fecha 08/05/2024. La documentación técnica de la Modificación está debidamente diligenciada por el secretario de la Corporación, en fecha 11/04/2024.

El Servicio Territorial de Urbanismo requirió al Ayuntamiento la subsanación de la documentación técnica, en escrito de fecha 20/09/2024. El Ayuntamiento ha presentado la documentación requerida subsanada, en fecha 03/10/2024.

SEGUNDO. La Modificación que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación; y se acompaña de los siguientes estudios complementarios: estudio ambiental y territorial estratégico, memoria de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica, informe sobre integración de la perspectiva de género e informe de impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

TERCERO. El municipio de Ontinyent, situado en la comarca de La Vall d'Albaida en la provincia de Valencia, tiene una población de 35.534 habitantes (según el IVE a 01/01/2016). La superficie del término municipal es de 125,43 km². Limita con los términos municipales de Fontanars dels Alforins al oeste; Moixent, Vallada y Aielo de Malferit al norte, Agullent al este y Banyeres de la Mariola, Bocairent y Alfafara al sur.

El municipio tiene una problemática muy específica consistente en que la ocupación urbanística se extiende, además del propio casco urbano, en un diseminado de segundas residencias bastante extenso y con una densidad elevada.

1. Objeto de la modificación. En términos generales, el objeto de las Modificación es regular unas **condiciones urbanísticas específicas** para la implantación del uso de alojamiento turístico en edificaciones existentes de carácter residencial legalmente implantadas, en una zona acotada y limitada de suelo no urbanizable, en la que el uso denominado Tho.1 del Plan General ya está permitido.

1.1. Se establece un régimen urbanístico específico en el ámbito.

En concreto, se modifica la superficie de la parcela mínima exigida en el Plan General, equiparándola a la exigida en el artículo 211.2 del TRLOTUP de media hectárea para actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural y se excluye el requisito de la distancia a suelo vacante exigido en el artículo 211.lettra f), apartado 1º del TRLOTUP.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

Además, incorpora los condicionantes ambientales en materia de paisaje, carreteras, inundabilidad, dominio público hidráulico y recursos hídricos para la implantación del uso alojamiento turístico en el ámbito de la Modificación.

1.2. Requisitos de las edificaciones.

Para la implantación de este uso en el ámbito, dado que se exigen condiciones de las parcelas menos exigentes a las actualmente reguladas en el Plan General, la Modificación regula determinados requisitos de la edificación en la que se puede implantar el uso: ha de tratarse de edificaciones existentes, lícitamente edificadas y que presenten elementos de arquitectura tradicional. Además, se permite una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida, con la limitación a 16 plazas.

2. El ámbito territorial de la Modificación.

El ámbito de esta Modificación no abarca la totalidad del suelo clasificado como apto para albergar el uso Tho.1 en el Plan General, sino que se limita a un ámbito muy determinado, en el que dicho uso ya está permitido. En concreto, el ámbito de la modificación afecta al **suelo clasificado como no urbanizable común, zona B, y al suelo no urbanizable de especial protección paisajística**.

El ámbito, está situado al suroeste del casco urbano y cercano al mismo. Limita por el este con suelo urbanizable residencial previsto en el Plan General actualmente sin desarrollar. Sus límites son:

- Al norte la vía pecuaria Cordel-Azagador de la Fontfreda.
- Al oeste la vía pecuaria Cordel-Azagador de la Fontfreda y el Sector SD-28.
- Al este las carreteras CV-660 (límite con suelo urbanizable) y la CV-81.
- Al sur la CV-655.

Este ámbito dispone de una parcelación en la que la mayoría de las parcelas cuenta con una superficie inferior a 5.000 m² y con un alto nivel de edificación, existiendo únicamente 52 parcelas con superficie superior a 5.000 m², de ellas 18 sin edificación. A su vez, la Memoria y el Plano de información identifican 14 parcelas, sin carácter exhaustivo, en las que existen viviendas lícitamente edificadas y que presentan características de arquitectura tradicional.

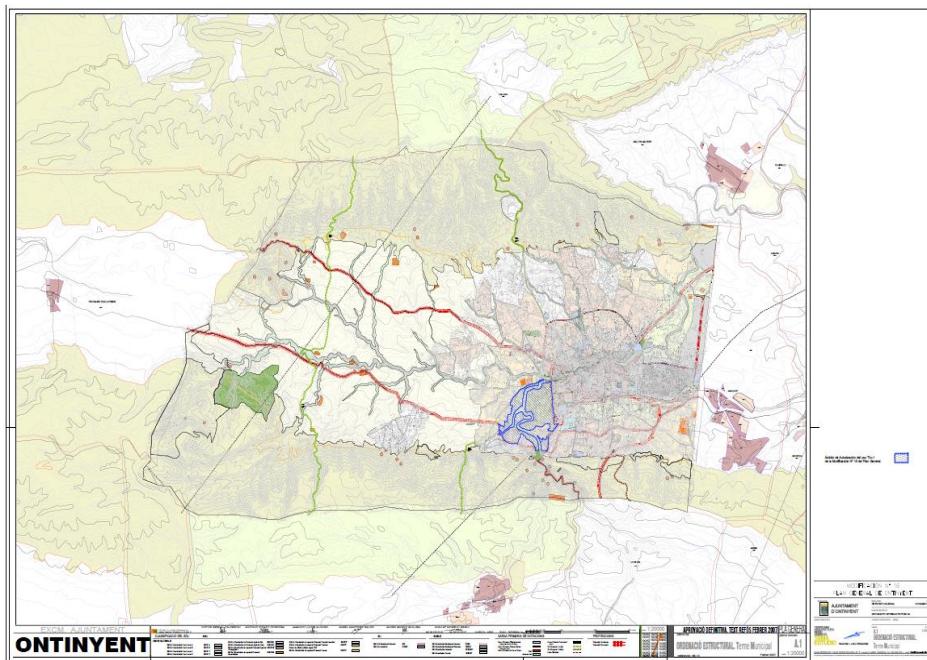
De estas 14, 8 se sitúan en Suelo No urbanizable Común y 6 en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Paisajística. Las parcelas identificadas en la Modificación suman una superficie total de 20,20 ha.

La posible relación de parcelas afectadas abarca el 0,45% del suelo no urbanizable en el que ya está permitido el uso hotelero Tho.1, el 0,16% del término municipal y el 0,19% del Suelo No Urbanizable de Ontinyent.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD



La Modificación a efectos normativos consiste en la incorporación del artículo 1.52 bis en las normas urbanísticas del Plan General, que regula las condiciones de autorización del uso Tho.1 en el ámbito delimitado en la modificación.

CUARTO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se indican a continuación, considerando, en su caso, el último de los emitidos por cada organismo:

- **09/06/2020:** favorable condicionado del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, según el cual los vertidos se han de gestionar a través de la red pública o mediante las autorizaciones e instalaciones que procedan.
- **31/03/2023:** del Servicio Territorial de Medio Ambiente, informando que la Modificación no afecta a las competencias propias ejercidas por esa unidad administrativa.
- **28/05/2024:** favorable de la Diputación de Valencia en materia de carreteras.
- **03/06/2024:** favorable del Servicio de Riesgos en el Territorio, que ratifica los informes de fecha 21/09/2021 y 11/04/2023.
- **07/07/2024:** informe favorable condicionado de la Dirección General de Turismo, que ratifica el informe de fecha 20/04/2023.
- **22/07/2024:** favorable del Servicio de Planificación.
- **30/07/2024:** favorable del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial, que ratifica el informe de fecha 05/04/2023.
- **12/08/2024:** favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que ratifica el informe de 15/01/2024.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

- **19/09/2024:** favorable de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca, en materia de agricultura.
- **02/01/2022:** favorable de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructura y Territorio, en materia forestal.

Se ha solicitado también informe a la EPSAR, con fecha 22/05/2024, reiterado el 26/09/2024. Transcurrido 1 mes desde su solicitud, procede continuar el procedimiento, de conformidad con el art. 60.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con la disposición transitoria segunda del Decreto-ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat,

QUINTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 24/01/2024, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación. En el apartado final de dicho documento, se indican una serie de determinaciones finales, cuyo cumplimiento se analiza en los fundamentos de derecho del presente documento.

SEXTO. El planeamiento actual de Ontinyent es el Plan General de Ontinyent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 01/12/2006 (BOP n.º 85 de 11/04/2007).

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de octubre de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La fecha de publicación en el DOGV del anuncio de información pública de la modificación se realizó el 23/03/2023 por lo que la legislación aplicable a este instrumento de planeamiento urbanístico es el TRLOTUP, de conformidad con la disposición transitoria primera del TRLOTUP.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con el art. 61 del TRLOTUP. Puesto que la Modificación afecta a la ordenación del suelo no urbanizable, se trata de una modificación de la ordenación estructural (art. 21.1.g del TRLOTUP), cuya aprobación definitiva corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje (art. 44.3.c) del TRLOTUP).

La documentación está completa, en cumplimiento de lo establecido en el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta. En la fecha en que se emite este documento, el IATE está vigente, ya que se publicó en el DOGV n.º 9824 de 09/04/2024, por lo que no ha transcurrido el plazo de cuatro años, establecido en el art. 53.7 del TRLOTUP.

TERCERO. Respecto al procedimiento de evaluación ambiental, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación de esta Modificación, teniendo en cuenta que el uso ya está previsto en el planeamiento vigente y se refiere a edificaciones ya existentes (no incrementa el sellado del suelo), con las superficies acotadas y ciñéndose al ámbito propuesto.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

No obstante, el IATE estableció determinaciones ambientales cuyo cumplimiento se analizan por el Ayuntamiento en la Memoria de la Modificación, a cuyo contenido cabe remitirse por la extensión de estas justificaciones. En síntesis, como cuestiones más significativas, cabe destacar las siguientes, describiéndose según el orden en que se relacionan en el citado informe:

1. Se incorporará al artículo 1.52 bis la definición recogida en la propuesta respecto las viviendas lícitamente edificadas.

Se ha incorporado la definición de vivienda lícitamente edificada, en el apartado 2 del artículo 1.52 bis, como aquellas con licencia o que cumplen las condiciones de la Disposición Transitoria 26 del TRLOTUP o normativa que lo sustituya.

2. Se determinará en la propuesta no solo que se ajustan a la superficie mínima legalmente establecida, sino que los valores que determinaron la protección de aquellos suelos no se ven afectados por la modificación.

En el apartado 7 de la Memoria de la Modificación se justifica que los valores que determinaron la protección del suelo no se ven afectados por la modificación. Además, en el apartado 1 se establece, entre otros, el requisito de que la superficie de la parcela sea como mínimo de 5.000 m².

3. En materia paisajística se incorporarán las directrices expuestas en el informe del Servicio de Infraestructura verde y Paisaje.

En materia de paisaje se ha incorporado en el artículo 1.52 bis los apartados 5 a 8. El Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial ha emitido informe de fecha 30/07/2024 favorable a la versión final de la Modificación, que ratifica el informe de fecha 05/04/2023.

4. Se obtendrá informe favorable del organismo de cuenca respecto a los usos terciarios y hoteleros (incluso incremento de superficie), así como las actividades propuestas dentro de la zona de policía del cauce del Clariano y barranco del Águila.

Respecto el informe del organismo de cuenca, se ha incorporado el apartado 9 al artículo 1.52 bis, relativo a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Xúquer, previa al inicio de los trabajos. La Confederación ha emitido informe favorable con fecha 12/08/2024, que ratifica el informe de 15/01/2024. Esta cuestión se justifica en el apartado 10 de la Memoria.

5. Se justificará la demanda de agua potable prevista y el origen de esta de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, se obtendrá informe favorable al respecto del organismo de cuenca previa a la aprobación definitiva.

La demanda de agua potable y la disponibilidad de recursos hídricos se justifica en el apartado 11 de la Memoria. La Confederación ha emitido informe favorable con fecha 12/08/2024, que ratifica el informe de 15/01/2024.

6. Se atenderán las determinaciones del informe del Servicio de Gestión Territorial respecto al cumplimiento de la normativa del PATRICOVA a fin de considerar compatible la propuesta.

Respecto la normativa de PATRICOVA, se ha incorporado el apartado 10 y 11 al artículo 1.52 bis. El Servicio de Riesgos en el Territorio ha emitido informe favorable con fecha 03/06/2024, que ratifica los informes de fecha 21/09/21 y 11/04/2023. Esta cuestión se justifica en el apartado 8 de la Memoria.

7. El servicio de Ordenación y Gestión Forestal emitirá informe antes de la aprobación definitiva sobre la compatibilidad de la propuesta con el suelo forestal estratégico adyacente al ámbito propuesto.

La Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructura y Territorio, ha emitido informe con fecha 02/10/2024, en materia forestal de carácter favorable, según el cual “la superficie objeto de la modificación urbanística linda al oeste con el “Cordel-Azagador de la Font Freda”; de 37.5 metros de anchura y clasificado el 9 de abril de 1970: no podrá ocuparse dicha superficie por ser de dominio público”.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

8. Se definirá en los planos de ordenación y en la normativa urbanística del plan las zonas de protección de carreteras y los usos que puedan afectar a la misma, obteniendo informe favorable tanto de los órganos competentes a nivel autonómico como provincial.

Respecto la zona de protección de carreteras, se ha incorporado en los planos de ordenación y en la normativa del plan, apartados 12 a 14 del artículo 1.52 bis. Al respecto, se ha emitido informe favorable por la Diputación de Valencia en fecha 28/05/2024, y por el Servicio de Planificación, en fecha 22/07/2024. Esta cuestión se justifica en el apartado 9 y 13 de la Memoria.

Una vez analizado el contenido de estas modificaciones, se consideran cumplimentadas las determinaciones finales establecidas en la declaración ambiental y territorial estratégica.

CUARTO. Resulta de aplicación a esta Modificación lo dispuesto en el TRLOTUP y sus modificaciones posteriores, que regula el régimen jurídico vigente de aplicación al suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana en su Título IV, Capítulo I (artículos 210 a 225) y legislación concordante de aplicación.

El apartado f) del artículo 211.1 del TRLOTUP establece que “la zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos”, entre los que se encuentra, el apartado f), referido a “Establecimientos de alojamiento turístico”.

4.1. Regulación de las condiciones urbanísticas en el ámbito de la Modificación.

El instrumento urbanístico objeto de este expediente regula los siguientes aspectos:

4.1.1. Excluye el requisito del TRLOTUP de distancia del establecimiento a suelo vacante, excepción permitida por el artículo 211.1.f) del TRLOTUP, cuando se justifique que sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico.

Así, de acuerdo con lo exigido en el citado artículo, se justifica en la Memoria que el uso es de interés para el desarrollo turístico rural y la recuperación de la arquitectura tradicional, (apartado 2.3 y 3 de la Memoria) y se ha incorporado al expediente el informe favorable de la Dirección General de Turismo.

4.1.2. La Modificación establece para la implantación de este uso **una parcela mínima de 5.000 m² de perímetro ininterrumpido**, que se ajusta a lo establecido en el TRLOTUP. En este sentido, disminuye la superficie de la parcela que establecen las normas urbanísticas, en función de la calificación del suelo no urbanizable.

La Memoria justifica la reducción de la superficie exigida en la actual regulación del Plan General en que ésta es muy superior a la mínima de media hectárea establecida en el TRLOTUP. Asimismo, justifica la necesidad de regular un requisito de superficie mínima en la necesidad de evitar que se produzca una implantación de instalaciones hoteleras que suponga una **densificación excesiva** en la zona de alojamientos rurales. Durante el procedimiento de evaluación ambiental quedó de manifiesto que la reducción del condicionante de parcela mínima incidía sobre la problemática en el término municipal de Ontinyent asociada a la proliferación de vivienda aislada en suelo no urbanizable, así como a la afección a valores naturales, paisajísticos y territoriales. Este análisis determinó la necesidad de establecer una superficie mínima de parcela, a fin de no provocar como efecto significativo la implantación generalizada de instalaciones terciarias en suelo no urbanizable.

4.1.3. Respecto a los **servicios urbanísticos**, se ha analizado en la Memoria la previsión suficiente de abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos y otros servicios correrá a cargo de la parte promotora. Este contenido se ha incorporado al artículo 1.52 bis.

4.2. Regulación de los requisitos de las edificaciones en el ámbito de la Modificación.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

Para compensar la implantación del referido uso en parcelas con características menos exigentes, la Modificación establece unos requisitos de la edificación susceptible de albergar este uso.

4.2.1. Viviendas existentes lícitamente edificadas. En la Memoria se justifica este requisito en que no es conveniente incrementar el número de edificaciones existentes, respecto a las previsiones que hizo el Plan General.

Se entiende a efectos de la Modificación como **edificaciones existentes de carácter residencial** a aquellas lícitamente edificadas, es decir, que cuenten con licencia y/o edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, que mantengan el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística (artículo 1.52 bis, apartado segundo).

4.2.2 En viviendas edificadas con arquitectura tradicional. La regulación se limita a edificaciones con arquitectura tradicional, al objeto de permitir la reutilización y recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional de pequeñas unidades residenciales actualmente algunas sin uso.

En el ámbito rural de Ontinyent se han edificado históricamente unidades residenciales como masías y casas de campo. Estas edificaciones suelen ser de 2 plantas o 2 plantas y cambra que posteriormente ha sido transformada, en algunos casos, a una tercera planta residencial. La construcción se realiza con materiales tradicionales, con muros de fábrica o mampostería, revocos con pintura a la cal o en colores claros. Hay un claro predominio del macizo frente al hueco en los planos de fachadas y cubierta inclinada de teja a dos o más aguas.

Así pues, el artículo 1.52 bis, apartado cuarto, de las normas urbanísticas de la Modificación define el concepto de arquitectura tradicional como “las edificaciones de viviendas que tengan las siguientes características. Edificación de una a tres plantas. Muros de fábrica o mampostería, con terminación con revoco de materiales tradicionales con pintura a la cal o en colores claros. Predominio de macizo frente al hueco en las fachadas. Cubierta inclinada de teja en su mayor parte”. Esta regulación se ajusta a la definición de arquitectura tradicional del artículo 219 TRLOTUP. Por su parte, la Memoria, en su apartado 14.1, analiza brevemente esta descripción.

Asimismo, en estas edificaciones se permite:

1. Una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida, de acuerdo con lo previsto en los artículos 219.1 y 219.3 del TRLOTUP.

2. Un máximo de 16 plazas. Se pretende que en dichas edificaciones se puedan implantar pequeñas instalaciones hoteleras.

La aplicación del régimen específico incorporado en el artículo 1.59 bis de las normas urbanísticas no implica la exención del cumplimiento de los requisitos legales que se exigen en el TRLOTUP, como de los reglamentarios del planeamiento municipal para la implantación del uso y aprovechamiento de que se trata, con excepción del requisito de distancia a suelo vacante. Por ello, entre otros, resulta de aplicación la limitación establecida en el artículo 211.2 del TRLOTUP relativa a que el cincuenta por cien de la superficie de la parcela deberá quedar libre de ocupación por la actividad. Además, en los procedimientos de intervención urbanística se tendrá en consideración el informe en materia forestal, de fecha 02/10/2024, según el cual: “la superficie objeto de la modificación urbanística linda al oeste con el “Cordel-Azagador de la Font Freda”; de 37.5 metros de anchura y clasificado el 9 de abril de 1970: no podrá ocuparse dicha superficie por ser de dominio público”.

QUINTO. La Modificación se justifica en el interés del municipio en potenciar el desarrollo turístico local, satisfaciendo la demanda existente de turismo de interior, en contacto con la naturaleza y el paisaje en establecimientos de baja capacidad (hasta 16 plazas), tal y como se



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

justifica en el apartado 14 de la Memoria. El Plan General de Ontinyent ya consideró, en el artículo 1.56 de las normas urbanísticas, que **el uso Tho.1 potencia el turismo de interior**.

En concreto, se expone que en este ámbito se encuentran elementos de interés natural, ambiental y paisajístico que hacen **el entorno adecuado e idóneo para el turismo de interior y rural**: el Pou Clar, el Río Clariano, Senda de l'Alba, Barranco del Águila, Pou L'Olleta.

Para ello, los requisitos urbanísticos que se establecen para la implantación de este uso, en cuanto superficie de parcela y distancia a suelo vacante, resultan menos exigentes que los actualmente regulados, aunque limitando esta regulación menos estricta a las edificaciones residenciales existentes que se consideren arquitectura tradicional.

También se justifica la Modificación en el **mantenimiento y recuperación del patrimonio arquitectónico** tradicional de pequeñas unidades residenciales, actualmente algunas sin uso, de forma que, mediante pequeñas transformaciones, puedan albergar el uso de alojamiento turístico y de restauración (...).

La **incidencia de la Modificación en el territorio** es prácticamente nula dado que:

- 1) **Este uso en suelo no urbanizable ya se atribuyó en el Plan General** que lo consideró plenamente compatible con la protección agrícola y paisajística del suelo no urbanizable. La Modificación no pretende autorizar el uso del alojamiento turístico en zonas donde el Plan General no lo hubiera considerado compatible con la zonificación que efectuó.
- 2) Se trata de un **ámbito limitado**, sin generalizar la regulación a todo el suelo no urbanizable. Se ha justificado en la Memoria la escasa dimensión de esta Modificación respecto al término municipal y al Suelo No Urbanizable de Ontinyent, en el apartado 3.2.
- 3) Se ha analizado en la Memoria, apartado 7, que este ámbito de suelo no urbanizable es **adecuado ambientalmente** para la implantación del uso de alojamiento.
- 4) No se incrementa el número de edificaciones existentes, respecto a las previsiones que hizo el Plan General, por lo que se limita el uso a **viviendas residenciales existentes lícitamente edificadas con arquitectura tradicional**. Por tanto, no se agrava la problemática existente de vivienda diseminada.
- 5) Como **parcela mínima** para las nuevas autorizaciones se adopta 5.000 m², parcela mínima fijada por el TRLOTUP, con la intención que no se produzca una implantación de instalaciones que suponga una densificación excesiva en la zona de alojamientos turísticos.
- 6) La Modificación propuesta permitirá la **reutilización y recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional**.

La nueva regulación del uso de alojamiento turístico únicamente será posible en edificaciones lícitamente edificadas, lo que permitirá darles a estas edificaciones nuevas posibilidades de uso de forma que, mediante pequeñas transformaciones, puedan albergar los usos de alojamiento turístico.

En definitiva, en la Memoria se justifica que la Modificación contribuye a **promover el desarrollo sostenible**, en cuanto dinamiza la economía de la zona, garantizándose el respeto a los valores ambientales y a la seguridad frete a riesgos naturales, mediante la incorporación al artículo 1.52 bis de unos condicionantes en materia de paisaje, carreteras, inundabilidad, dominio público hidráulico y recursos hídricos.



ONTINYENT. MOD.PUNTUAL N°16 DEL PLAN GENERAL

Expte. 2607725-MD

SEXTO. En cuanto al **informe de viabilidad económica**, se concluye que la Modificación “no afecta a suelos ni a operaciones urbanísticas o ámbitos de gestión urbanística, ni a un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas, sobre los que haya que justificar su viabilidad económica”.

En relación con la **memoria de sostenibilidad económica**, se justifica que la Modificación no supone la implantación de nuevas infraestructuras que deba costear el Ayuntamiento. La Modificación tampoco supone ni planifica nuevos suelos dotacionales públicos ni nueva red viaria que hubiera de obtener el Ayuntamiento. En los casos en los que se precise la ejecución de mejoras o ampliación de los accesos con motivo de la aplicación de la Modificación.

SÉPTIMO. A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

OCTAVO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación de los planes urbanísticos que afectan a la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c) del TRLOTUP, en relación con los arts. 7.1 y 9.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de octubre de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 16 del Plan General de Ontinyent.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.



FIRMAT PER

TAG Oficina Técnica
Carmen GIL TORRO
5/11/2024



NIF: P4618600C

Urbanisme / Oficina Tècnica

Expedient 1898226A



FIRMAT PER

Secretaría actual. D. 1231/2015, de 8 de julio
Rafael MOREIRA CATALÁ
6/11/2024



FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
03/10/2024 (según el firmante)



SEU
Registrado el 03/10/2024 a las 12:56
Nº de entrada 16219 / 2024

MODIFICACIÓN N°16 PLAN GENERAL DE ONTINYENT. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1. ARTÍCULO 1.52 bis. CONDICIONES DEL USO HOTELERO THO.1 de ALOJAMIENTO RURAL EN EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DELIMITADO EN LA MODIFICACIÓN N.16 DEL PLAN GENERAL.

1. En el ámbito delimitado en la Modificación N. 16 del Plan General, en edificaciones existentes de carácter residencial lícitamente edificadas, se autoriza el uso Hotelero Tho.1 de alojamiento rural eximiendo de la distancia mínima de 5 km desde su emplazamiento a suelo vacante con calificación apta para albergar esos usos con las siguientes condiciones:
 - a. La parcela deberá ser de al menos 5.000 m² de perímetro ininterrumpido con las características que determina el artículo 211 del TR_LOTUP.
 - b. La actuación debe suponer la reutilización o recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional en el medio rural.
 - c. La edificabilidad autorizada en cada parcela y el resto de parámetros urbanísticos serán los existentes a la fecha de aprobación de la Modificación N.16 del Plan General, permitiéndose una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida, de acuerdo a lo previsto en los artículos 219.1 y 219.3 del TR_LOTUP.
 - d. La capacidad máxima en estas edificaciones de las actividades de alojamiento se limita a 16 plazas.
 - e. En estos casos se admitirán como usos complementarios aquellos necesarios y vinculados al uso hotelero exigidos por la legislación sectorial, como comedor, salón, bar-cafetería, con un dimensionamiento proporcionado al número de plazas.
2. Se consideran edificaciones existentes de carácter residencial lícitamente edificadas a aquellas que cuenten con licencia y/o edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/1975, que mantengan el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en la situación legal de ruina urbanística o regulación que sustituya a la anterior.
3. En todos los casos serán de cargo de la actuación todas las infraestructuras de agua potable, saneamiento, depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos. Será preferente el verificado y depuración mediante acometida a red pública.
4. A los efectos del presente artículo se considera arquitectura tradicional en el ámbito delimitado en la Modificación 16, las edificaciones de viviendas que tengan las siguientes características. Edificación de una a tres plantas. Muros de fábrica o mampostería, con terminación con revoco de materiales tradicionales con pintura a la cal o en colores claros. Predominio del macizo frente al hueco en las fachadas. Cubierta inclinada de teja en su mayor parte.
5. Se mantendrá y conservará la vegetación forestal existente en los bordes de las parcelas, preservando en su estado natural la cobertura vegetal para mantener el carácter de la unidad de paisaje en la que se inserta y respetar una franja de transición con el medio. La plantación de elementos vegetales se hará siguiendo los patrones de la zona circundante.
6. Con carácter general, se priorizará la conservación de las zonas libres de las parcelas en su estado natural, conservando la vegetación existente y restringiendo el trazado de vías y aparcamientos a las superficies necesarias para el funcionamiento de la actividad. Respecto al tratamiento de las superficies destinadas a aparcamiento, así como los accesos a cada parcela, se proyectarán con pavimentos blandos evitando, en todo caso, el sellado u hormigonado.

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO

NORMAS URBANÍSTICAS | 3

Conde de Altea_22_2º_5_46005_Valencia_tel_960 043 395_e_mail_tecnico@tamaestudio.com



AJUNTAMENT D'ONTINYENT

Código Seguro de Verificación: 4VAA AFFA 9THZ PRZK LZEL

18TE05_TRMod16PG_Normas_E5_F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://ontinyent.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 4



AJUNTAMENT D'ONTINYENT

Codi Segur de Verificació: 4VAA AHJM VLLU V3C4 NHPW

Documentació aprovació definitiva Mod 16 PGO amb diligència - SEFYCU 5611933

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://ontinyent.sedipualba.es/>

Pág. 34 de 56



FIRMAT PER

TAG Oficina Técnica
Carmen GIL TORRO
5/11/2024



NIF: P4618600C

Urbanisme / Oficina Tècnica

Expedient 1898226A



FIRMAT PER

Secretaría actual. D. 1231/2015, de 8 de julio
Rafael MOREIRA CATALÁ
6/11/2024



FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
09/10/2024 (según el firmante)



SEU
Registrado el 03/10/2024 a las 12:56
Nº de entrada 16219 / 2024

MODIFICACIÓN N°16 PLAN GENERAL DE ONTINYENT. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- Las intervenciones permitidas en las edificaciones se harán respetando la imagen de conjunto, minimizando las afecciones sobre el medio. En todo caso, se ejecutarán acabados exteriores (fachadas, carpinterías y cubiertas) a base de materiales, colores y texturas acordes con las tipologías del entorno, así como una composición de fachadas que garantice un resultado homogéneo. Cualquier modificación en el vallado de las parcelas, respetarán las condiciones de trazado, altura y materialidad del original.
- Con relación a la iluminación en la zona de actuación, se evitará el exceso por sobredimensionamiento o mala orientación, la interferencia con la vegetación y el exceso de protagonismo de las luminarias.
- Previamente al inicio de los trabajos en la zona de policía de cauce público de las parcelas afectadas por la Modificación 16 del Plan General, se deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Las áreas de las parcelas afectadas por la Modificación 16 del Plan General en las que la cartografía del PATRIVOCÀ determina peligrosidad o riesgo de inundación no podrá ser ocupada por nuevas edificaciones o instalaciones.
- La administración fomentará que en las parcelas afectadas por la Modificación 16 del Plan General con zonas afectadas por peligrosidad o riesgo de inundación se suscriban seguros frente a las inundaciones y se elaboren planes de emergencia.
- En todos los casos las parcelas afectadas por la Modificación 16 del Plan General deberán disponer de conexión con el casco urbano o con la red de carreteras. La conexión con la red de carreteras deberá producirse necesariamente a través de accesos y conexiones existentes, no admitiéndose en ningún caso nuevos accesos a las carreteras.
- La zona de protección en suelo no urbanizable de la CV-655 y CV-660 es de 25 m. y la zona de protección en suelo no urbanizable de la CV-81 es de 50 m., ambas zonas medidas desde la alineación exterior de la calzada. En estas zonas no se permite situar la ampliación de la edificación existente que autoriza la Modificación 16 del Plan General, permitiéndose únicamente los usos que autoriza la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana.
- La autorización del uso Hotelero Tho-1 de alojamiento rural, de acuerdo al presente artículo, estará condicionado en las parcelas que tengan su acceso viario desde el acceso situado en el pk 16+390 de la CV-655 en su margen izquierda, al acondicionamiento de dicho acceso a costa de los beneficiarios de manera que se limiten físicamente los giros a izquierdas en el acceso a la CV-655 mediante la materialización de una isleta con encintado de bordillo que impida la ejecución de maniobras de giro a izquierdas.

Valencia, octubre de 2024

FRANCISCO JOSE
AVILA|FERNANDEZ

Fdo. Francisco J. Ávila Fernández.

Arquitecto

Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE|AVILA|FERNANDEZ
Nombre de reconocimiento (DNI o nº): FRANCISCO JOSE|AVILA|
FERNANDEZ, serialNumber: 21504201Y,
jurisdiction: ES, organization: TAMA ESTUDIO, ou: CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2024/10/03 12:56:03 +02'00"



NORMAS URBANÍSTICAS | 4

Conde de Altea_22_2º_5_46005_Valencia_tel_960 043 395_e_mail_tecnico@tamaestudio.com



AJUNTAMENT D'ONTINYENT

Código Seguro de Verificación: 4VAA AFFA 9THZ PRZK LZEL

18TE05_TRMod16PG_Normas_E5_F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://ontinyent.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 4



AJUNTAMENT D'ONTINYENT

Codi Segur de Verificació: 4VAA AHJM VLLU V3C4 NHPW

Documentació aprovació definitiva Mod 16 PGO amb diligència - SEFYCU 5611933

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://ontinyent.sedipualba.es/>

Pág. 35 de 56