

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins

2026/09385 Anuncio del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial "Camí de les Piles".

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de noviembre de 2025, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan parcial "Camino de les Piles" de Fontanars dels Alforins, con el contenido documental elaborado por la mercantil Grupo Dayhe Development & Investment, SL.

En fecha 2 de junio de 2026 se ha notificado la inscripción del mencionado instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con número de registro GVRTE/2026/2070403.

De conformidad con el que dispone el artículo 57.7 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se publica el acuerdo de aprobación definitiva, junto con las normas urbanísticas aprobadas, que se se anexan a este anuncio, para su entrada en vigor. El contenido íntegro del documento aprobado podrá consultarse en la sede electrónica del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins.

Primero.- Aprobar definitivamente (i) la modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins; y (ii) del Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins; con el contenido documental elaborado por mercantil Grupo Dayhe Development & Investment, SL.

Segundo.- En la medida en que se trata de un ámbito consolidado cuya reparcelación se limitará en lo sustantivo a una reparcelación económica, los propietarios titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora deberá abonar los gastos de urbanización en metálico.

Tercero.- Publicar los anuncios correspondientes en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión.

A los efectos de que el plan despliegue plenos efectos, la publicación del plan aprobado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana incluirá los documentos especificados en el artículo 57.7 TRLOTUP, entre los que se encuentra (i) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan; y (ii) La declaración ambiental y territorial estratégica, aprobada por el órgano ambiental municipal.



Cuarto.- Inscribir el plan y el programa aprobado en el en el Registro de Programas de Actuación; y tras ello, publicar dichos instrumentos en el Boletín Oficial de la Provincial de Valencia con indicación del número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

VER ANEXO

Quinto.- Remitir de forma telemática a la Consellería competente en materia de urbanismo el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada; todo ello en un plazo máximo de seis (6) días hábiles desde la fecha de aprobación del acuerdo.

Sexto.- Una vez se realicen las publicaciones acordadas, iniciar la tramitación del expediente para la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins; encargando a tal efecto a la mercantil Grupo Dayhe Development & Investment, SL. la elaboración de los documentos que al efecto sean necesarios.

Séptimo.- Solicitar, previa o simultáneamente al inicio del período de información pública del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins , la titularidad y situación de las fincas, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

Fontanars dels Alforins, 17 de julio de 2026.—El alcalde, Julio Biosca Llin.



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

VERSIÓN FINAL DEL PLAN

**(Redactada tras el trámite de información pública, artículos
55.2 y 61.1.a) TRLOTUP, DOGV núm. 10157, 22/07/2025)**

OCTUBRE DE 2025



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





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

VERSIÓN FINAL

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Coordinación del equipo técnico redactor:

- José Fco. Bedmar del Peral, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (colegiado 37.097), Ingeniero Técnico de Obras Públicas (colegiado 18.422), Máster en Gestión de Calidad y Medio Ambiente.
- Claudia Sofía Apráez Salazar. Arquitecta (colegiada 13.694), Máster en Planificación Territorial, Medioambiental y Urbana.

Durante la elaboración de los diferentes documentos que componen la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES" DE FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA), ha intervenido el siguiente equipo técnico redactor:

- Luz Fitzsimons Costello, Arquitecta
- Àngels Piqueres Cubero, Arquitecta
- Álvaro Yécora Bujanda, Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales, Máster en gestión integrada HSEQ, Ingeniero Industrial, Programa I.E.S.E.
- José Luis Gallego Suárez, Ingeniero Técnico en Topografía, Ingeniero Geodésico, Cartográfico y Topográfico, Programa I.E.S.E.
- Isabel García Císcar, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Belén Orts Forte, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Federico José Gundlach, Ingeniero Civil.
- Cristina Eugenia Romeo Monleón, Licenciada en Derecho.
- Daniel Alemany Simó, Ingeniero Industrial.
- Jorge Alberich Sáez, Ingeniero Industrial.
- José Ramón Ortiz González, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Ramón Iborra Fabra, Ingeniero en Geodesia, Cartografía y Topografía.
- Juan Salvador Asís Sánchez, Arquitecto, Arquitecto Técnico e Ingeniero en Edificación.
- Vicente Fontana Enguix, Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales.
- Alejandro Navarro Maeztu, Arquitecto.
- Paloma Sánchez Pérez, Licenciada en Geografía e Historia (Arqueóloga).





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

VERSIÓN FINAL

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA	3
1. ANTECEDENTES	4
2. PROCEDIMIENTO	7
2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA	7
2.2. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. BORRADOR DEL PLAN.....	8
2.3. VERSIÓN INICIAL.....	8
2.4. APROBACIÓN DEFINITIVA.....	9
3. OBJETO DEL PLAN.....	9
4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO. CAMBIOS REALIZADOS	10
5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	11
5.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE	14
6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	16
7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	23
7.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO	23
7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS	23
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.....	24
8. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES"	25
9. PLANOS	27
ANEXOS	28
ANEXO I. CERTIFICADO DE SECRETARÍA DE PUBLICACIÓN DE LA CONSULTA PREVIA.....	29
ANEXO II. CERTIFICADO DE SECRETARÍA SOBRE LA CONSULTA PREVIA.....	30
ANEXO III. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO	31
ANEXO IV. CERTIFICADO DE SECRETARÍA SOBRE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA VERSIÓN INICIAL DEL PLAN	32
ANEXO V. INFORME TÉCNICO PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLAN POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO	33





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

VERSIÓN FINAL

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA





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

VERSIÓN FINAL

1. ANTECEDENTES

El municipio de Fontanars dels Alforins cuenta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NNSS), aprobadas definitivamente el 30 de junio de 1981 por la Comisión Provincial de Urbanismo. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo. Por su parte, la ordenación pormenorizada del ámbito objeto del presente documento se definió a partir del Plan parcial "Camí de Les Piles", aprobado definitivamente el 22 de febrero de 1993 mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Posteriormente, en fecha 10 de abril de 2019, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Fontanars dels Alforins (en adelante PGOU), cuya publicación se recoge en el BOP núm. 210, de 31 de octubre de 2019. Este instrumento 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, prevista para la zona de ordenación "Ampliación del Casco-1 (ACA-1)".

El PGOU recogía en dicha ordenación la definida previamente por el Plan parcial "Camí de Les Piles" de 1993 aprovechando, a su vez, 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 se habían ajustado a la realidad consolidada de los terrenos.

Sin embargo, esta ordenación y la posterior culminación de su programación se vio frustrada con 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 Comunitat Valenciana núm. 505 de 21 de julio de 2022, puesto que ello suponía la aplicabilidad de la ordenación y normativa urbanística derogadas con el PGOU de 2019, la cual se correspondía con las NNSS de Fontanars dels Alforins y, de manera particular para el ámbito analizado, con el Plan Parcial "Camí de les Piles", referido anteriormente, el cual definía los terrenos de este plan como suelo apto de desarrollo. En consecuencia, la ordenación y normativa urbanística vigentes en el ámbito "Camí de Les Piles" es la definida por dichos instrumentos de planeamiento (NNSS y Plan Parcial), que definían los terrenos delimitados por este plan como suelo apto de desarrollo.





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

VERSIÓN FINAL

La anulación del PGOU ha supuesto la remisión nuevamente a los problemas detectados anteriormente, que deberán solucionarse previamente a la programación y urbanización de los terrenos de la citada UE-2 pendientes de desarrollo en el Plan parcial Camí de Piles.

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 (o UE-2), que se corresponden 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, hace necesaria la corrección de alineaciones que ya recogía el PGOU anulado, además de las otras soluciones propuestas a los problemas detectados que se desarrollan en la presente modificación puntual, documento final del trámite ambiental y urbanístico realizado.

El Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins, considerando estas dificultades, ve la conveniencia y necesidad de plantear nuevamente la resolución de dicha problemática y, a su vez, añadir algunos matices en cuanto a usos, 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 les 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; concretar usos permitidos compatibles e incompatibles y por último, realizar un reparto equitativo y actualizado de las cargas entre los propietarios afectados por la actuación.

Con este propósito, el Ayuntamiento abre la licitación pública en 2023 de los "*Serveis per a l'assistència en la tramitació de modificació puntual de les NNSS i el Programa de Actuació Integrada per a la gestió dels terrenys ubicats al Nord i Oest del àmbit del "Camí de les Piles" mitjançant gestió directa*", de la cual resulta adjudicataria la empresa Grupo Dayhe Development & Investment. Tras el inicio de esta modificación puntual, y 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) se somete por el espacio de 20 días a la Consulta pública previa el 18 de abril de 2024, mediante certificado de publicación con CVS: 622MXNWHSELGHNXE9E57TN7 (véase ANEXO I). Habiendo transcurrido dicho período y sin que se haya recibido alguna aportación u opinión por parte de la ciudadanía, se procede a expedir el correspondiente certificado de Secretaría en fecha de 20 de mayo de 2024 (véase ANEXO II).

Tras la consulta pública, el equipo redactor hace entrega del Borrador y Documento Inicial estratégico, en fecha 9 de julio de 2024, solicitando con ello el inicio de la tramitación ambiental por el procedimiento simplificado de esta modificación puntual. A continuación, se procede a dar cumplimiento a la constitución del Órgano ambiental para poder emitir el correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico, que se llevó a cabo mediante acuerdo del pleno de 22 de octubre de 2024 (BOP Núm.218 de 12/11/2024).





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

VERSIÓN FINAL

En síntesis, le corresponde al Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo, y órgano ambiental y territorial.

El día 14 de abril de 2025, se resuelve favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica para el procedimiento simplificado de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins (véase ANEXO III), puesto que se tienen en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas:

- 1) No se han presentado informes ni alegaciones, dentro del término y en la forma correspondiente, por las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, y de conformidad con el artículo 53.1 del TRLOTUP.
- 2) Visto el informe emitido por el órgano ambiental municipal en sesión de 10 de abril de 2025, se justifica la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica en el sentido correspondiente al contenido del borrador de la "modificación puntual de las NNSS y el Programa de Actuación Integrada para la gestión de los terrenos ubicados a Norte y Oeste del ámbito del "Camí de les Piles", mediante gestión directa".
- 3) Dado que el informe concluye estableciendo que la modificación puntual de NNSS planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, se entiende que ha de ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

Tras dicha resolución y previo a la realización de la versión inicial de la presente modificación puntual, se mantienen reuniones entre Ayuntamiento y equipo redactor para revisar el contenido de la modificación y asegurar que todas las necesidades precisadas por el Ayuntamiento y su alcance están convenientemente atendidas. En este sentido, el Ayuntamiento plantea la necesidad de afinar y concretar los usos permitidos, compatibles e incompatibles establecidas en las NNSS y el Plan parcial "Camí de les Piles", a fin de responder a la demanda real de vivienda que existe en estos momentos en el municipio y atender las necesidades de la ciudadanía.

La versión inicial de la presente modificación puntual, así como el Programa de actuación integrada (en adelante PAI) de los terrenos ubicados en los extremos norte y oeste del ámbito «Camí de les Piles» de Fontanars dels Alforins, ambos fechados en mayo de 2025, fueron aprobados por el Ayuntamiento-Pleno de fecha 30/06/2025, acordándose igualmente la apertura de información pública de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.2 y 61.1.a) TRLOTUP, durante un periodo de cuarenta y cinco días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el DOGV (núm. 10157, de 22/07/2025), a fin de que quienes pudieron tenerse por interesados en este expediente, puedan comparecer y formular cuántas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por conveniente. A su vez, tanto la versión inicial del plan, como el citado PAI, estaban a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica municipal.





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

VERSIÓN FINAL

No habiéndose recibido aportación alguna tras el citado periodo de información pública, según certificado emitido por Secretaría del Ajuntament de Fontanars, de fecha 14/10/2025 (véase ANEXO IV), y tras el informe favorable del técnico municipal (véase ANEXO V) de esa misma fecha a la Versión inicial del plan, modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial, y al PAI de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins adaptados a la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico emitido por el Órgano Ambiental municipal, se redacta la presente versión final de la modificación puntual para, en atención a lo establecido en el artículo 61.1.d) TRLOTUP, ser sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

2. PROCEDIMIENTO

El art. 44 del TRLOTUP en su apartado 6, determina que *"los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada"*, estableciendo su art. 49.2 que el órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable.

Por su parte, el artículo 46.3 del TRLOTUP establece:

"3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1".

Dado el escaso alcance de la modificación propuesta, se considera que nos encontramos en el citado caso a) del artículo 46.3 TRLOTUP, por lo que la evaluación ambiental y territorial estratégica se ha realizado mediante el procedimiento simplificado, según se ha detallado anteriormente, siendo el órgano promotor y el órgano ambiental el propio Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins.

2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA

En aplicación del art. 51 TRLOTUP, en fecha 18 de abril de 2024, mediante certificado de publicación con CVS: 622MXNWHSELCGHXN9E57TN7, el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins procedió a someter a Consulta Pública (véase ANEXO I) por espacio de 20 días, en el portal web municipal, 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.

Debido a las características de esta modificación, que únicamente incide parcialmente en aspectos de la ordenación pormenorizada, podría considerarse que no hubiese sido obligatoria la realización de este acto de consulta previa, tal como lo determinaba el mismo art. 51 en su tercer punto.





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

VERSIÓN FINAL

No obstante, la administración buscando la mayor transparencia en la tramitación de este proceso, ha estimado conveniente exponerlo públicamente para que la ciudadanía aporte las opiniones que considere que deban tenerse en cuenta en la modificación de planeamiento que se propone. Actualmente, y en favor de la agilización en la tramitación de los instrumentos de planeamiento, la modificación del TRLOTUP, mediante el Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa, en su artículo 119.13, que modifica al artículo 51, establece que:

"3. No será necesario efectuar la consulta previa en el caso de modificaciones del plan general estructural ni en el resto de planes".

Tras la referida consulta previa no se ha recibido ninguna aportación u opinión por parte del público interesado, por lo que se procede a expedir el correspondiente certificado de Secretaría en fecha de 20 de mayo de 2024 (véase ANEXO II).

2.2. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. BORRADOR DEL PLAN

Finalizada la consulta anterior, con fecha 09/07/24 (Registro entrada RE 2024-E-RE-288) el equipo redactor presenta el borrador, junto a su documento inicial estratégico (DIE), de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins, documento que se completa posteriormente para introducir pequeñas modificaciones según las indicaciones municipales.

Interesados y organismos consultados han contestado o informado fundamentalmente en sentido favorable o bien no plantean inconvenientes a la propuesta. Es por ello que, por Decreto de Alcaldía de fecha 14/04/2025, se resuelve favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica del procedimiento simplificado de esta Modificación de las Normas Subsidiarias (véase ANEXO III).

2.3. VERSIÓN INICIAL

Tras la emisión del Informe de evaluación ambiental y territorial estratégico (en adelante IATE) se finaliza la evaluación ambiental del Plan. A partir de este punto se redacta la versión inicial del Plan, acorde a las necesidades planteadas en el borrador e introduciendo algunas pequeñas consideraciones solicitadas por la Administración tras la información pública.

Una vez redactada la versión inicial, el equipo redactor presenta de manera conjunta la modificación y el PAI, que incluye el correspondiente Proyecto de urbanización, para que todos estos documentos sean sometidos a exposición pública (DOGV núm. 10157, de 22/07/2025) por un período mínimo de 45 días, de acuerdo al artículo 61 del TRLOTUP, que establece la tramitación de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental. Asimismo, se consulta a los organismos afectados, con petición de informes exigibles, si es el caso, de la legislación sectorial, así como a entidades suministradoras de servicios públicos urbanos. La falta de emisión de los informes





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

VERSIÓN FINAL

mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4.

Una vez recibidos los informes y alegaciones, se hará un informe de contestación de los mismos, con resolución de cada una de ellas. Si como consecuencias de éstas, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de la Modificación del plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, y se someterán a información pública nuevamente, por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

No habiéndose recibido aportación alguna tras el citado periodo de información pública y en tanto que no se pretende introducir cambio alguno en la versión inicial aprobada, tras el informe favorable emitido por el técnico municipal en fecha 14/10/2025 se redacta la versión final.

2.4. APROBACIÓN DEFINITIVA

Una vez concluidas las anteriores actuaciones, la presente versión final del plan será sometida a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, órgano sustantivo del presente plan. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Atendiendo al artículo 57.7 TRLOTUP, *"esta publicación incluirá los siguientes documentos:*

- a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan.*
- b) La declaración ambiental y territorial estratégica.*
- c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan".*

En aplicación de lo establecido en el artículo 61.2 TRLOTUP, antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el boletín oficial de la provincia, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

3. OBJETO DEL PLAN

El presente plan tiene como objetivo la modificación puntual de las NNSS y el Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins, en particular de los siguientes aspectos:

- Corrección de alineaciones de la fase II del Plan parcial "Camí de Piles", que ya recogía el PGOU anulado.





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

VERSIÓN FINAL

- Prever la urbanización conjunta de las áreas pendiente de urbanización, 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.
- Cambiar el sistema de gestión definido en las NNSS, por el de Gestión directa.
- 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.
- Concreción de algunos usos compatibles e incompatibles, definidos según las necesidades actuales del municipio y requerimientos del Ayuntamiento.

Este último objetivo se incluye con el fin de dar respuesta a la demanda actual de vivienda en el municipio. Dichas consideraciones consisten fundamentalmente en la modificación del artículo 3.12 de las normas del vigente Plan parcial, para especificar e introducir de manera concreta algunos usos compatibles e incompatibles que se pretenden regular en este ámbito de desarrollo. En ese sentido, las NNSS establecen en su artículo 69.b el uso Residencial como único uso global predominante, mientras que el Plan parcial lo especifica en el artículo 3.12 de sus normas, definiendo el "Residencial Unifamiliar" como único uso considerado en el ámbito "Camí de les Piles". Sin embargo, y con la intención de dar una mayor dinámica y flexibilidad al sector, se plantea como uso compatible el Residencial plurifamiliar, pero únicamente en la manzana A del ámbito de la presente modificación. Y a su vez, con el fin de garantizar que este desarrollo cubra las necesidades de vivienda permanente que existen actualmente en el municipio, se restringe o se hace incompatible el uso de viviendas turísticas en todo este ámbito.

La presente versión final se elabora formalmente como el documento de planeamiento de la modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins, recogiendo todos los cambios, ajustes y aportaciones realizadas durante su tramitación. El alcance de la modificación pretendida se restringe a la fase 2 del ámbito del Plan Parcial "Camí de les Piles".

4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO. CAMBIOS REALIZADOS

La documentación de esta modificación será la misma que la exigida para los planes parciales, en lo que respecta a las modificaciones propuestas.

El contenido de este documento parte, en primer lugar, del Borrador de la modificación puntual que sirvió para el inicio del procedimiento (su evaluación ambiental y territorial estratégica se ha tramitado por el procedimiento simplificado) y, en segundo, de la versión inicial sometida a información pública. En ese sentido, tras la emisión del IATE se añadieron algunas consideraciones solicitadas por el Ayuntamiento tras la información pública del plan, según se ha anticipado anteriormente y se detallan a continuación. Por su parte, tras la información pública de la versión inicial del plan no se precisa





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

VERSIÓN FINAL

introducir cambio alguno en ésta, por lo que las determinaciones de la presente versión final coinciden con la propia versión inicial aprobada.

Con todo lo anterior, las variaciones respecto al borrador del plan han sido mínimas y, en esencia, las debidas al resultado del proceso de evaluación ambiental y territorial realizado, que resultan ser las siguientes, sin posteriores cambios tras la información pública de la versión inicial:

 REQUERIMIENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL (ÓRGANO PROMOTOR)

Con el fin de cubrir necesidades de vivienda habitual en el municipio, se introduce la consideración de definir y concretar algunos usos compatibles e incompatibles para el ámbito de la presente modificación, que conllevará la nueva redacción del artículo 3.12 del plan parcial.

 INFORME DE ÓRGANO AMBIENTAL (REFERENCIA 20250414, RESOLUCIÓN IATE)

El Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) de la Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial "Camí de Piles" se resuelve favorablemente mediante Decreto de la Alcaldía para el Expediente 521/2023, con fecha de 14 de abril de 2025.

De acuerdo a las conclusiones de dicho informe, se estima continuar con la tramitación de esta modificación puntual, conforme a la legislación vigente y de aplicación. Así como dar cuenta del contenido del mismo, a los interesados en esta tramitación y se publica Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos del artículo 53.8 del TRLOTUP.

5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se ha comentado anteriormente, el ámbito de la modificación comprende la fase 2 (o UE-2) del Plan parcial "Camí de les Piles", situado en el costado oeste del núcleo urbano de Fontanars dels Alforins. Cuenta con una superficie aproximada de 24.700 m², según medición reciente sobre la cartografía oficial de la Generalitat Valenciana (CV-05).





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

VERSIÓN FINAL



Figura 1.Ámbito de la modificación puntual

Sus límites aproximados son los siguientes:

- Norte: Calle en proyecto No.5, continuación de la Ronda Nord
- Sur: Calle Diputación
- Oeste: Calle en proyecto No.2
- Este: Fachadas traseras de las viviendas que dan a la calle Josep Renau

Los datos catastrales, construcciones y uso que constan en la Sede de Catastro son:





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

VERSIÓN FINAL

Referencia Catastral	Superficie (m²)	Construcciones (Uso)	Sup. Constr. (m²)
2251601XH9925A	837,00 m²		
2251608XH9925S	167,00 m²		
2251609XH9925S	320,00 m²		
2251610XH9925S	160,00 m²		
2251611XH9925S	171,00 m²		
2251612XH9925S	172,00 m²		
2251613XH9925S	172,00 m²		
2251614XH9925S	172,00 m²		
2251615XH9925S	173,00 m²		
2251616XH9925S	173,00 m²		
2251617XH9925S	173,00 m²		
2251618XH9925S	172,00 m²		
2252302XH9925C	280,00 m²	Residencial	311,00 m²
2252304XH9925S	166,00 m²		
2252305XH9925S	168,00 m²		
2252306XH9925S	168,00 m²		
2252309XH9925S	336,00 m²	Residencial	364,00 m²
2252501XH9925C	162,00 m²		
2252504XH9925S	164,00 m²		
2252505XH9925S	164,00 m²		
2252508XH9925S	330,00 m²	Residencial	370,00 m²
2253203XH9925C	884,00 m²		
2253204XH9925C	1.633,00 m²		
2253205XH9925S	182,00 m²		
2253206XH9925S	183,00 m²		
2253207XH9925S	222,00 m²		
2253208XH9925S	220,00 m²	Industrial	60,00 m²
2253401XH9925C	1.276,00 m²		
2253701XH9925C	438,00 m²	Industrial	120,00 m²
2253702XH9925C	438,00 m²	Industrial	120,00 m²
2253703XH9925S	144,00 m²	Residencial	79,00 m²
2253704XH9925S	144,00 m²	Residencial	176,00 m²
2253705XH9925S	144,00 m²		
2253706XH9925S	144,00 m²		
2254101XH9925C	1.026,00 m²		
2254102XH9925C	1.026,00 m²		
2254103XH9925C	813,00 m²		
2254104XH9925C	656,00 m²		
2254105XH9925C	156,00 m²		

Figura 2. Datos catastrales del ámbito de la presente modificación.





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

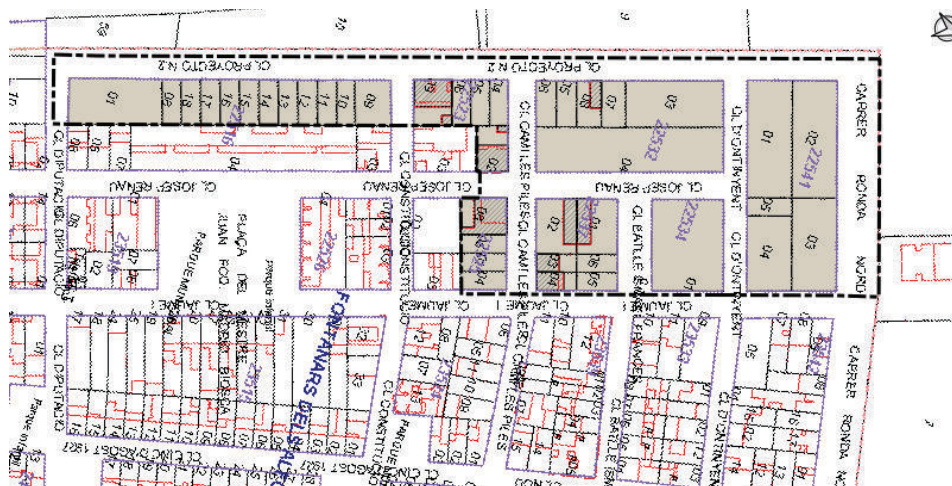
VERSIÓN FINAL

Figura 3. Parcelas catastrales incluidas en el ámbito.

Existen actualmente 9 parcelas con edificaciones existentes, sin embargo, en la sede de Catastro sólo constan 8 de dichas parcelas. De dichas edificaciones existen algunas con usos industriales, que deberán trasladarse cuando se desarrolle la Unidad de ejecución. Se trata de construcciones generalmente de una sola planta, a excepción de 3 viviendas ubicadas en su mayoría en torno al Camí de Piles.

5.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE

El municipio de Fontanars dels Alforins cuenta actualmente con sus NNSS, aprobadas definitivamente aprobadas definitivamente el 30 de junio de 1981 por la Comisión Provincial de Urbanismo, redactado al amparo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, y sus reglamentos de desarrollo. Este hecho implica que el planeamiento vigente no establece expresamente la diferencia entre ordenación estructural y pormenorizada, que surge de legislaciones posteriores. El ámbito objeto de la presente modificación queda inserto dentro del ámbito de suelo apto para urbanizar, que definieron las Normas para ser desarrollado por planeamiento diferido.

La ordenación pormenorizada de este ámbito fue posteriormente desarrollada por el Plan parcial “Camí de Les Piles”, aprobado definitivamente el 22 de febrero de 1993 (BOP 01/05/1993), del cual sólo se ha gestionado y urbanizado la fase constructiva primera, estando pendiente la fase objeto de la presente modificación de plan, cuyo ámbito coincide con la UE-2 definida por el anulado PGOU de Fontanars dels Alforins. El acto de protocolización del proyecto de reparcelación urbanística de todo el Plan parcial se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, con fecha de 17 de diciembre de 1993.





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

VERSIÓN FINAL



Figura 4. Extracto del plano de clasificación del suelo y usos pormenorizados (casco urbano).

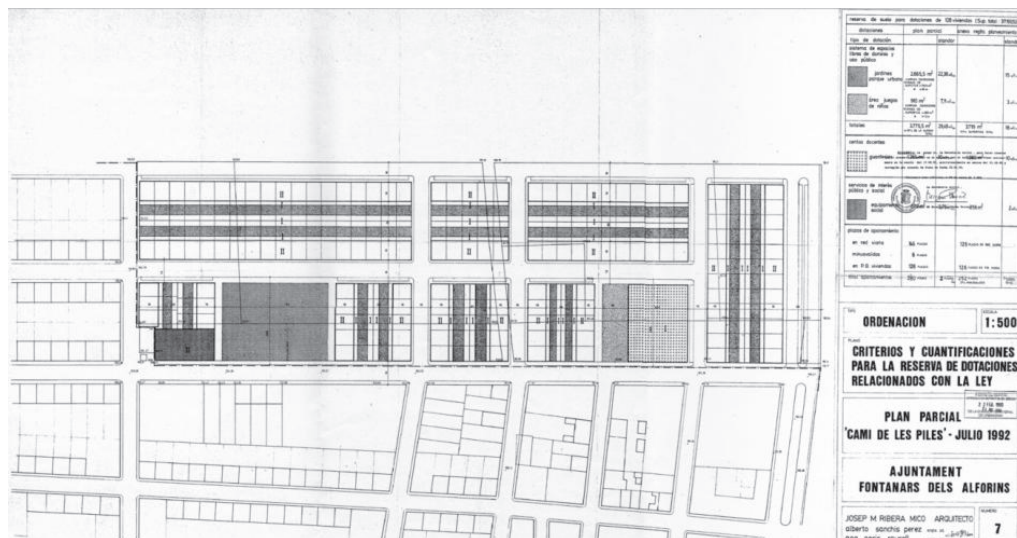


Figura 5. Plan parcial "Camí les Piles" (normativa vigente).

Por su parte, el Plan parcial inscribe la ordenación pormenorizada dentro de la tipología de Ampliación de Casco-1 (ACA-1), correspondiente a un ámbito con uso dominante residencial y tipología edificatoria entre medianeras con patio interior. Establece una mayor uniformidad en alineaciones, volumetría y tipologías edificatorias, así como proporción de Zonas Verdes y Equipamientos, que le





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

VERSIÓN FINAL

otorgan una mayor calidad urbana. Su modo de ordenación es también por alineación a fachada, pero con tipologías de casas-patio en hilera y una mayor limitación en altura y edificabilidad. Según se ha adelantado, se encuentra completamente urbanizada y parcialmente edificada la fase I del Plan parcial, el resto o fase II sin consolidar, se han definido como Unidad de Ejecución para su urbanización conjunta, completando la trama urbana del núcleo. Actualmente este ámbito se corresponde con la Unidad de ejecución UE-2.

Este Plan presenta actualmente los siguientes problemas a solucionar mediante la presente modificación:

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

En cuanto a las zonas verdes, el plan parcial cuenta con dos parcelas destinadas a este uso, estando ejecutado actualmente la zona más amplia y representativa de éstas que, a efectos de una revisión de las NNSS, cumpliría con las condiciones exigidas por el TRLOTUP para considerarse como Jardín de la red primaria. En el ámbito de la UE-2 la otra zona verde ocupa una superficie aproximada de 700 m², que se corresponde a un Área de juego.

6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Tras la anulación del PGOU de 2019, mediante Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana núm. 505 de 21 de julio de 2022, surgen de nuevo en el ámbito del Plan parcial "Camí de les Piles" los problemas que dicho PGOU había corregido en su ordenación, adaptando para ello el planeamiento vigente a la realidad consolidada. Los problemas se refieren concretamente, como se ha comentado en el punto anterior, a ajustes de alineaciones, flexibilidad en cuanto a las construcciones en los patios internos de las viviendas, y la finalización de la urbanización, especialmente los bordes norte y oeste del ámbito que se modifica. A esto se añade la necesidad de garantizar que la demanda de vivienda habitual en el municipio, se vea cubierta con el desarrollo de este ámbito, y por ello, se considera oportuno especificar algunos usos compatibles que pueden dinamizar su desarrollo y restringir otros que pueden ir en detrimento del objetivo pretendido.

Por ello, 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.

Como se ha comentado antes, actualmente los terrenos que conforman el ámbito del plan parcial se encuentran parcialmente consolidados, habiéndose desarrollado en su integridad la totalidad





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

VERSIÓN FINAL

de las obras de urbanización de la fase I, y quedando pendientes las de la fase II, que se corresponde con los bordes Norte y Oeste del mismo y constituyen la Unidad de Ejecución 2, 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, hace necesaria la corrección de alineaciones que ya recogía el PGOU anulado, además de las otras soluciones propuestas a los problemas detectados. La propuesta incluye las siguientes determinaciones detalladas:

- 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.
- Admitir otras alternativas del uso residencial, diferentes a la vivienda unifamiliar, con el fin de dinamizar el sector inmobiliario en el municipio, mediante la concreción de algunos usos compatibles e incompatibles dentro del ámbito.
- Modificar el sistema de gestión definido para este ámbito, siendo la gestión directa el sistema propuesto.

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; compatibilizar o restringir otros usos residenciales diferentes al unifamiliar, definir el sistema de gestión del ámbito; y finalmente, ajustar y realizar un reparto equitativo de las cargas entre los propietarios afectados por la actuación.

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 su aprobación se refiere a la necesidad de contar con una ordenación y normativa actualizadas que se ajusten a la realidad consolidada, lo que permitirá resolver de manera conjunta los ajustes de alineaciones demandados, dinamizar el uso residencial, la adaptación de la regulación de las construcciones, sin perder uniformidad volumétrica al exterior, y el reparto equitativo y actualizado de las cargas de urbanización resultantes, según el PAI que se tramite por gestión directa.

La tramitación de este instrumento se acompañará con el correspondiente PAI, incluido el proyecto de urbanización, el cual concluirá con el ajuste y revisión final del proyecto de reparcelación.

En síntesis, la modificación consiste principalmente en recoger las correcciones adoptadas por el PGOU de 2019 anulado, añadiendo, además, otras consideraciones que detallen los usos





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

VERSIÓN FINAL

previstos en esta zona del municipio y permitan dinamizar el sector inmobiliario. A continuación, se expone la justificación de cada una de las determinaciones propuestas por esta modificación.

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 de las parcelas adjudicadas en la reparcelación inscrita, en fecha 17/12/1993, en el Registro de la propiedad de Ontinyent.



Figura 6. Situación actual y delimitación del ámbito. En rojo, corrección de las alineaciones previstas en el Camí de les Piles respecto a la ordenación vigente.





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

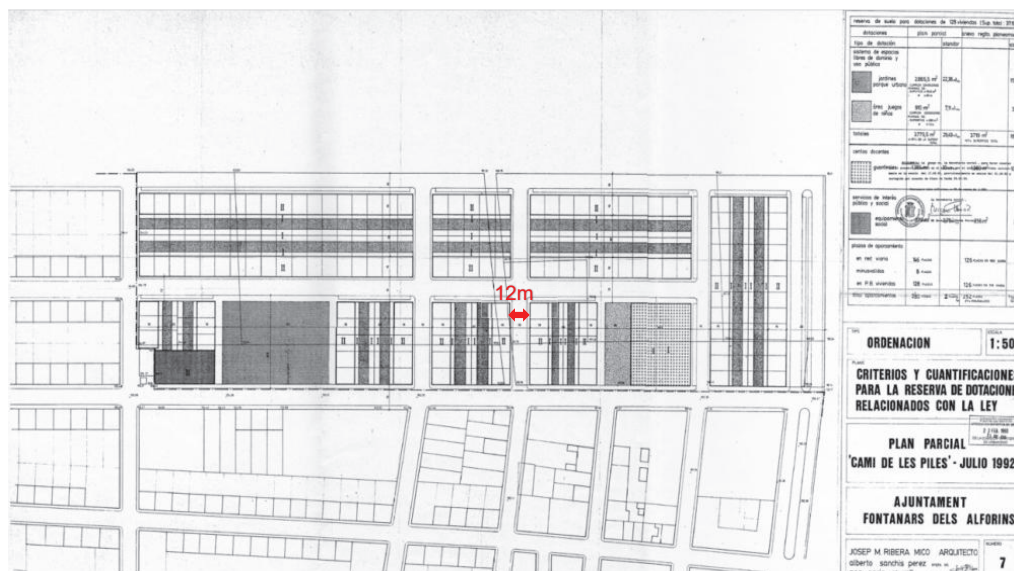
VERSIÓN FINAL

Figura 7. Normas Subsidiarias y Plan parcial “Camí les Piles” (normativa vigente). En rojo, ancho definitivo de las alineaciones previstas en el Camí de les Piles respecto a la ordenación vigente.

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 3.12 y 4.6 de la normativa del Plan parcial:

El art. 3.12 de las normas del Plan parcial establece:

“Artículo 3.12. – Suelo de uso y dominio privado

Es el destinado a la edificación de **viviendas unifamiliares** del plan con sus jardines de uso privado vinculados a cada una de las viviendas.

El total de la superficie ocupado en uso y dominio privado es de 20.099,2 m². La edificabilidad es la misma en todo el ámbito del Plan Parcial”.

Este artículo define el tipo de uso residencial para las zonas con aprovechamiento lucrativo o privadas. No obstante, es intención del Ayuntamiento propiciar una mayor dinamización de la oferta de vivienda en este ámbito, planteando para ello la posibilidad de compatibilizar el uso Residencial plurifamiliar únicamente en el ámbito concreto de la manzana A de esta Unidad de Ejecución 2 “Camí de les Piles”, que se ubica sobre la calle en proyecto, al oeste del ámbito lindando con el suelo rústico.





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

VERSIÓN FINAL

Por otra parte, para garantizar que este nuevo desarrollo en el municipio, pueda cubrir la demanda de vivienda habitual de la ciudadanía de Fontanars que actualmente existe, se propone restringir el uso de viviendas turísticas en este ámbito.

El artículo 4.6 de las Normas del Plan parcial vigente, que establece las Alturas de edificación, también hace referencia al tipo de uso de vivienda unifamiliar generalizado para todo el ámbito, de la siguiente manera:

*(...) Corresponden las mismas alturas a todo el ámbito territorial, pues se ha tratado de definir una misma tipología de **viviendas unifamiliares adosadas**. Aunque las normas Subsidiarias establecen 3 plantas de altura como máximo, en todo el ámbito del plan parcial se ha reducido a dos con el propósito de uniformar todo este ámbito...(..)*

En este caso no es pretensión del presente documento modificar la altura máxima permitida, pero sí establecer otros usos residenciales compatibles e incompatibles, según se ha adelantado anteriormente, por lo que el presente artículo 4.6 también se modificará, aunque únicamente en lo que se refiere a este uso residencial único.

4) Modificación normativa del artículo 3.13 de la normativa del Plan parcial:

El art. 3.13 de las normas del Plan parcial establece:

Artículo 3.13.- Regulación de la edificación de las zonas calificadas z.verdes privadas patio/vivienda

"En cada parcela definida en el Plan Parcial solo podrá edificarse los diez metros de profundidad edificable en dos plantas y el porche de una planta.

Queda totalmente prohibido la edificación dentro del patio y saliéndose de la alineación de fachadas interiores que coincide con la línea de 10 metros de profundidad edificable, salvo en la zona final del patio, que será de una planta y una anchura de 3 metros, tal y como se indica en el plano de alturas de edificación".

Con el fin de flexibilizar la normativa correspondiente a la ubicación de las construcciones permitidas en patios interiores (o traseros) de las viviendas previstas en el presente ámbito, aunque manteniendo la misma edificabilidad y las características tipológicas de la edificación "la casa-patio", se pretende la modificación de este artículo.

5) Prever la urbanización y el reparto equitativo de las cargas

En el proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la propiedad en fecha de 17 de diciembre de 1993, se recogen las siguientes superficies para cada una las parcelas, considerando sólo las incluidas en la fase II del Plan parcial "Les Piles".





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

VERSIÓN FINAL

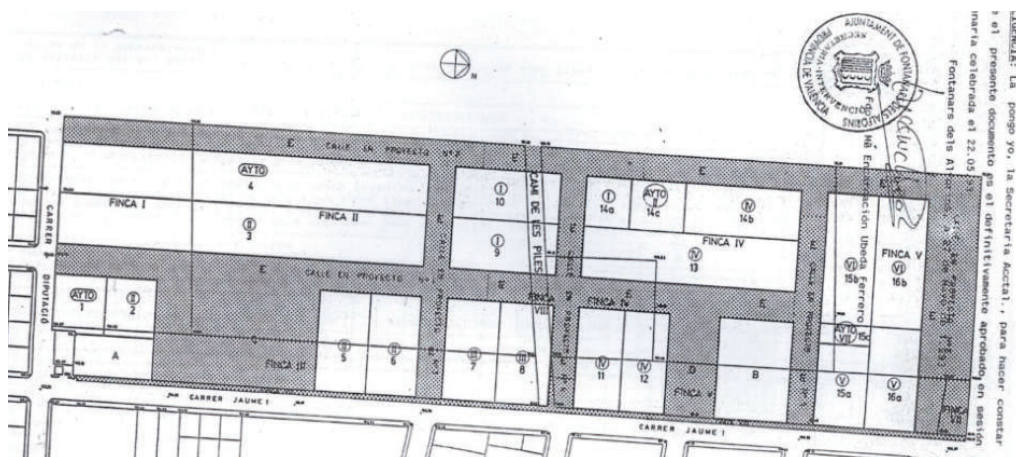


Figura 8. Extracto de la ficha de parcela adjudicada de viales de la Reparcelación inscrita.

Proyecto de reparcelación 1993	
Parcelas adjudicadas	Superficie (m²)
4a	1.002,27
4b	1.857,73
8	820,00
9b	266,00
10	820,00
11	720,00
12	720,00
D (Incluye ZV)	10.191,93
B	1.285,00
13	1.718,00
14a	361,07
14b	910,28
14c	446,65
15a	656,10
15b	1.026,98
15c	156,92
16a	813,02
16b	1.026,98

Figura 9. Parcelas adjudicadas (referidas únicamente a la UE-2) y superficies.

Recientemente se ha realizado el levantamiento topográfico de la zona para, entre otros, comprobar las alineaciones de las edificaciones existentes en el ámbito de modificación. De acuerdo a la propuesta de la presente modificación y según mediciones recientes sobre el levantamiento y la cartografía actualizada de la zona, se tienen las siguientes superficies para la ordenación pormenorizada propuesta, corregidas las alineaciones comentadas en puntos anteriores que comparativamente con el proyecto de reparcelación, no superan el 1% en el total del ámbito.





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

VERSIÓN FINAL

Las diferencias superficiales entre la reparcelación inscrita y cada una de las manzanas resultantes en la ordenación pormenorizada propuesta no llega a superar el 3%, por lo que no se considera sustancial y puede entenderse como asumible en este tipo de procesos, máxime considerando cuándo se realizó la reparcelación y los medios técnicos entonces disponibles.



Figura 10. Esquema general de la ordenación pormenorizada propuesta para la fase 2.

Manzana	Parcelas adjudicadas (Proy. Reparcelac. 93)	Superficie (m²) Proy. Reparcelación 1993	Superficie (m²) Medición reciente
A	4a	1.002,27	2.835,72
	4b	1.857,73	
B	8	820,00	825,19
C	9b	266,00	1.111,99
	10	820,00	
D	11	720,00	1.452,51
	12	720,00	
Viario	D	10.191,93	9.753,32
ZV	ZV		623,36
EQ	B	1.285,00	1.093,5
E	13	1.718,00	3.336,46
	14a	361,07	
	14b	910,28	
	14c	446,65	
F	15a	656,10	3.700,08
	15b	1.026,98	
	15c	156,92	
	16a	813,02	
	16b	1.026,98	

Figura 11. Comparativa de superficies entre el proyecto de reparcelación y las mediciones según levantamiento topográfico de reciente realización.

En cualquier caso, durante la posterior elaboración y tramitación de la adaptación del Proyecto de reparcelación del ámbito, inscrito en el Registro de la Propiedad de Ontinyent con fecha de 17 de





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

VERSIÓN FINAL

diciembre de 1993, se realizarán los oportunos ajustes en la regularización urbanística de la configuración y los linderos de las fincas, según lo establecido en el artículo 85.a) del TRLOTUP.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la problemática que se pretende resolver con la modificación se refiere a cambios menores de la ordenación pormenorizada de las vigentes NNSS y del Plan parcial, siendo el ajuste de alineaciones en el Camí de Piles el aspecto más representativo de esta modificación, ya que supone un leve cambio en las parcelas adjudicadas y en el posterior reparto de beneficios y cargas de la reparcelación inscrita. Las demás cuestiones son cambios menores que se pueden gestionar a través de un cambio en la normativa vigente y el cambio en el sistema de gestión, que se establecerá en el correspondiente PAI.

7.1. 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 TRLOTUP.

7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que pueda causar 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 presente modificación puntual de ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesariedad de acompañar un estudio de integración paisajística.

Fontanars dels Alforins, OCTUBRE de 2025.

**JOSE FRANCISCO|
BEDMAR|DEL PERAL**

José Fco. Bedmar del Peral
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado 37.097. I.T.O.P. Colegiado nº 18.422

**CLAUDIA SOFÍA|
APRAEZ SALAZAR**

Claudia Sofía Apráez Salazar
Arquitecto
Colegiado nº 13.694





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

VERSIÓN FINAL

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA





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

VERSIÓN FINAL

8. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES"

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 22 de febrero de 1993, aprobó definitivamente el Plan Parcial residencial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins, ordenando al Ayuntamiento notificar el contenido íntegro del citado acuerdo a todos los particulares interesados en el expediente y proceder a la publicación del texto completo de las Ordenanzas, que se realizó en el BOP núm. 102, de 1 de mayo de 1993.

Con la presente modificación se procede al cambio de los siguientes artículos de las citadas Ordenanzas, que quedan redactados según el siguiente literal:

Artículo 3.12. - SUELO DE USO Y DOMINIO PRIVADO

1. **Ámbito:** Está constituido por las áreas expresamente grafiadas en el plano de "Calificación del suelo" de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

Comprende el suelo destinado a la edificación de viviendas, junto con sus jardines de uso privado vinculados a cada una de las ellas.

2. **Configuración de la zona:** Este ámbito se configura con un uso dominante de viviendas unifamiliares con un sistema de ordenación por edificación adosada, la tipología edificatoria de bloque entre medianeras y el uso global residencial.

3. **Usos pormenorizados:**

- a) **Uso dominante:** Residencial, en su modalidad de unitario (Unifamiliar)
- b) **Usos compatibles:** Residencial, en su modalidad múltiple (Plurifamiliar), aplicable única y exclusivamente este uso al ámbito concreto de la manzana A grafiada en el plano de ordenación pormenorizada del Plan parcial. Será exigible en este supuesto el acceso independiente a calle para cada vivienda.
- c) **Usos incompatibles:** Residencial/terciario, referido al uso de viviendas turísticas.

Industrial, en todas sus categorías.

Los demás usos no contenidos en los anteriores apartados, quedan regulados por la normativa vigente del planeamiento urbanístico del municipio.

Artículo 4.6. - ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Las alturas de la edificación están precisadas en los planos de ordenación pormenorizada del Plan parcial.
2. **Número máximo de plantas:** 2.





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

VERSIÓN FINAL

Corresponde la misma altura a todo el ámbito territorial, pues se ha tratado de definir una misma tipología de vivienda para éste. Aunque en las Normas Subsidiarias establecen 3 plantas de altura como máximo en todo el casco urbano, se ha reducido a dos con el propósito de unificar todo el ámbito y ser más acorde con el tipo de vivienda planteada.

3. La altura mínima permitida será de una planta y en ningún caso rebasará la altura de 4,50 metros.
4. La altura de los porches será de una planta máximo.

Asimismo, se modifica el título del artículo 3.13 y la redacción queda de la siguiente manera:

Artículo 3.13. - POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La profundidad edificable es la fijada en el Plano de ordenación del Plan parcial, que incluye la totalidad de la parcela grafiada con 2 plantas (10 m desde la alineación a vial) y el 50% del resto de la parcela en planta baja.
2. La edificación deberá ajustarse a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que se garantice la no aparición de medianeras vistas desde espacios públicos, fijando para ello el retranqueo mediante Estudio de Detalle y acuerdo entre colindantes afectados. El Estudio de Detalle para ello deberá abarcar como mínimo las parcelas recayentes a todos los lindes afectados.
3. Cuando se produzca un retranqueo, se deberá realizar un cerramiento o vallado de parcela ajustado a la alineación exterior. Este cerramiento deberá ser homogéneo y sencillo, hasta una altura máxima de 2,00 metros; podrá ser macizo hasta 1,00 metros de altura por encima del nivel del terreno, el resto deberá ser diáfano, con calados en más de un 50% de su superficie o ajardinado.
4. Cuando las edificaciones de una sola planta que ocupan hasta el 50% del resto de la parcela, a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, se ubiquen sobre lindes colindantes con otra parcela, deberán solicitar previo acuerdo a los colindantes afectados.





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

VERSIÓN FINAL

9. PLANOS

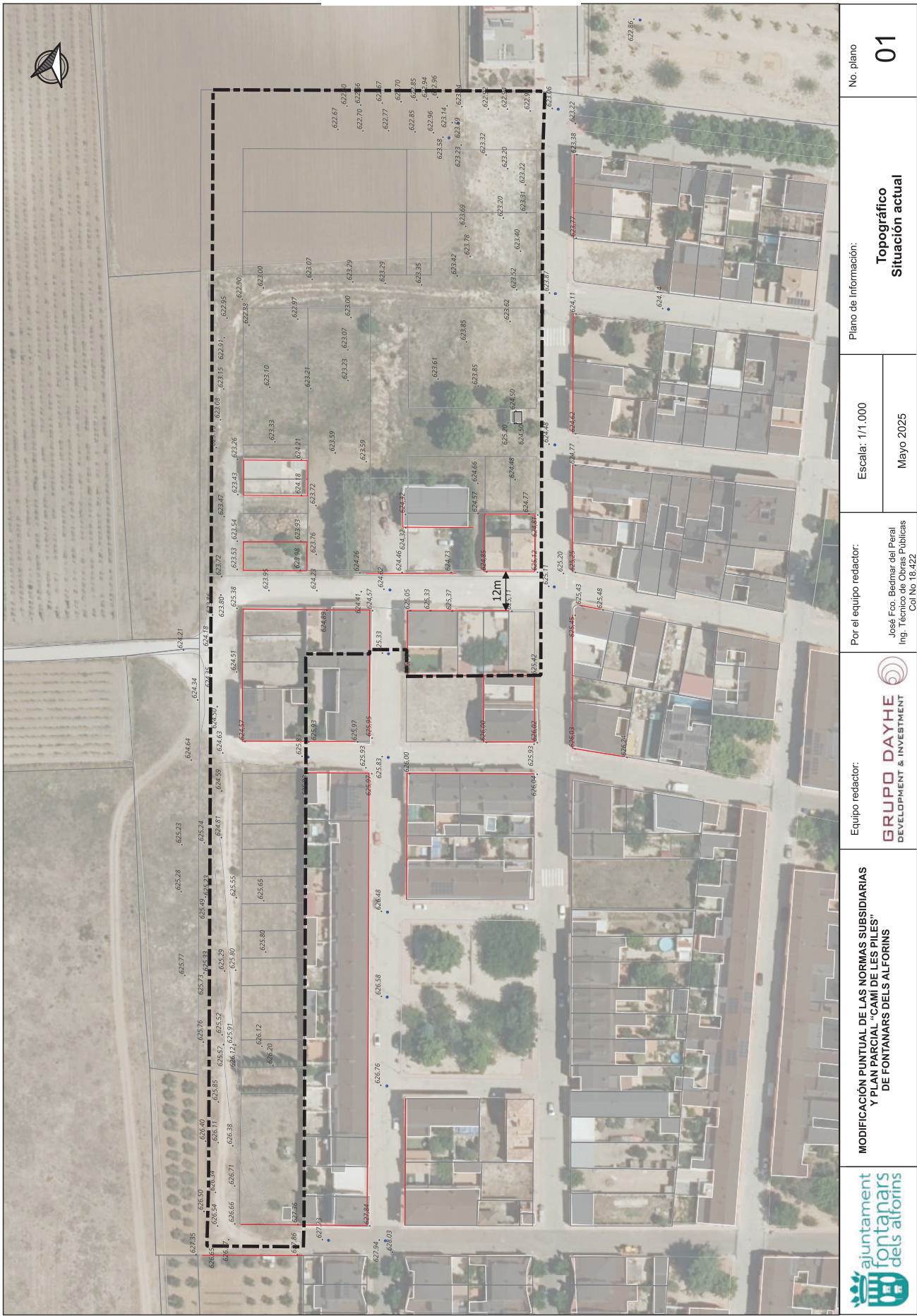
Planos de información

- Plano 01: Topográfico. Situación actual.
- Plano 02.1: Planeamiento vigente Normas Subsidiarias (Extracto del plano nº 8 "Clasificación del suelo y usos pormenorizados).
- Plano 02.2: Planeamiento vigente Plan parcial "Camí de les Piles" (Extracto del plano nº 7. Ordenación).

Planos de ordenación

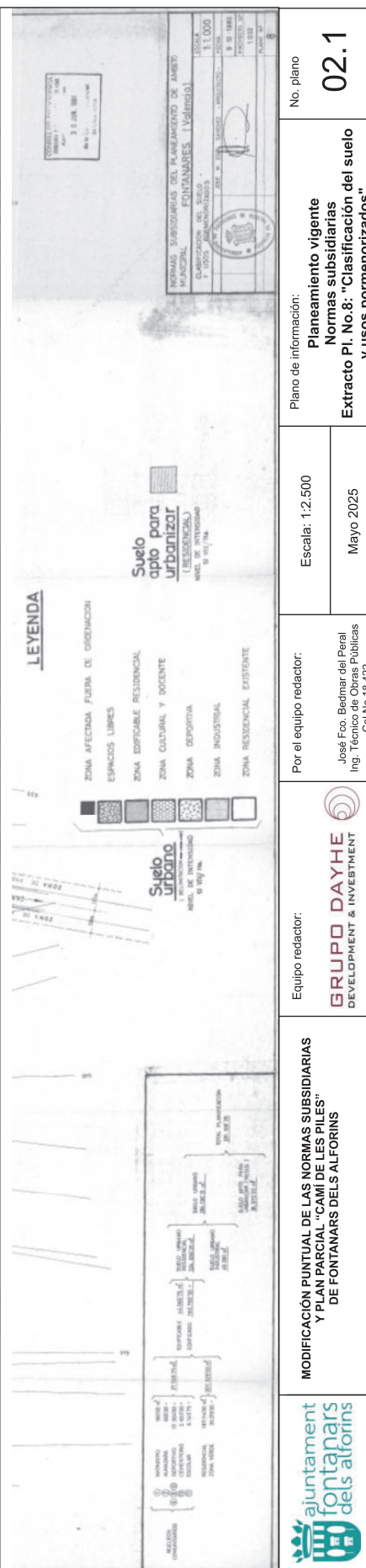
- Plano 03: Ordenación pormenorizada propuesta en el ámbito: Fase 2 del Plan parcial "Camí de les Piles" (Extracto del plano nº 7. Ordenación).

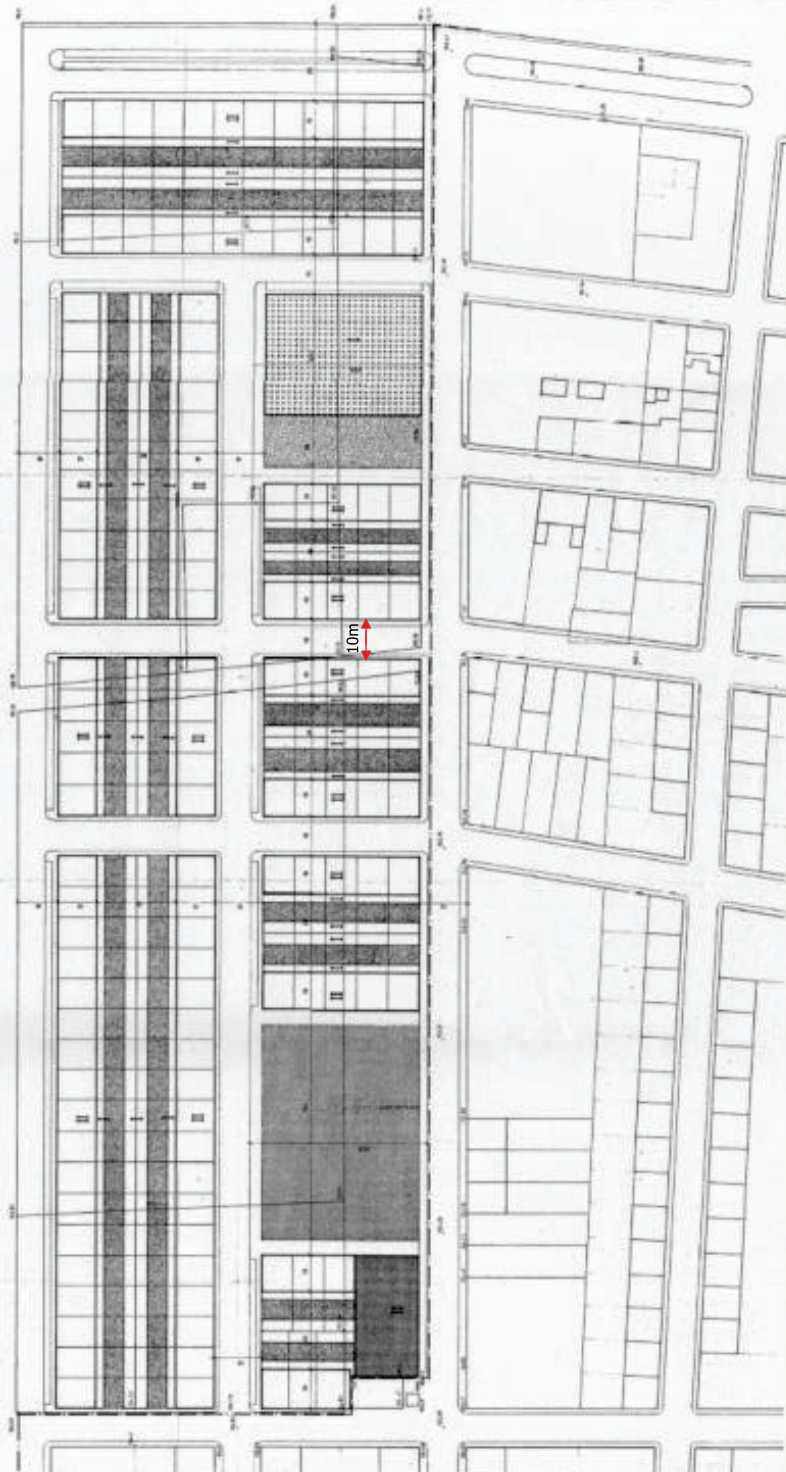






Ámbito UE-2 "PP Camí de Piles"





ORDENACION

1:500

**CRITERIOS Y CUANTIFICACIONES
PARA LA RESERVA DE DOTACIONES
RELACIONADOS CON LA LEY**

PLAN PARCIAL

'CAMI DE LES PILES' - JULIO 1992

**AJUNTAMENT
FONTANARS DELS ALFORINS**

JOSEP M. RIBERA MICO ARQUITECTO
alberto sanchis perez
ana peris rourell

2

Plano de información:

Planeamiento vigente
Normas subsidiarias
Plan parcial "Camí Les Piles"

c. plano

02.2

Por el equipo redactor:

José Fco. Bedmar del Peral
Ing. Técnico de Obras Públicas
Col No 18.422

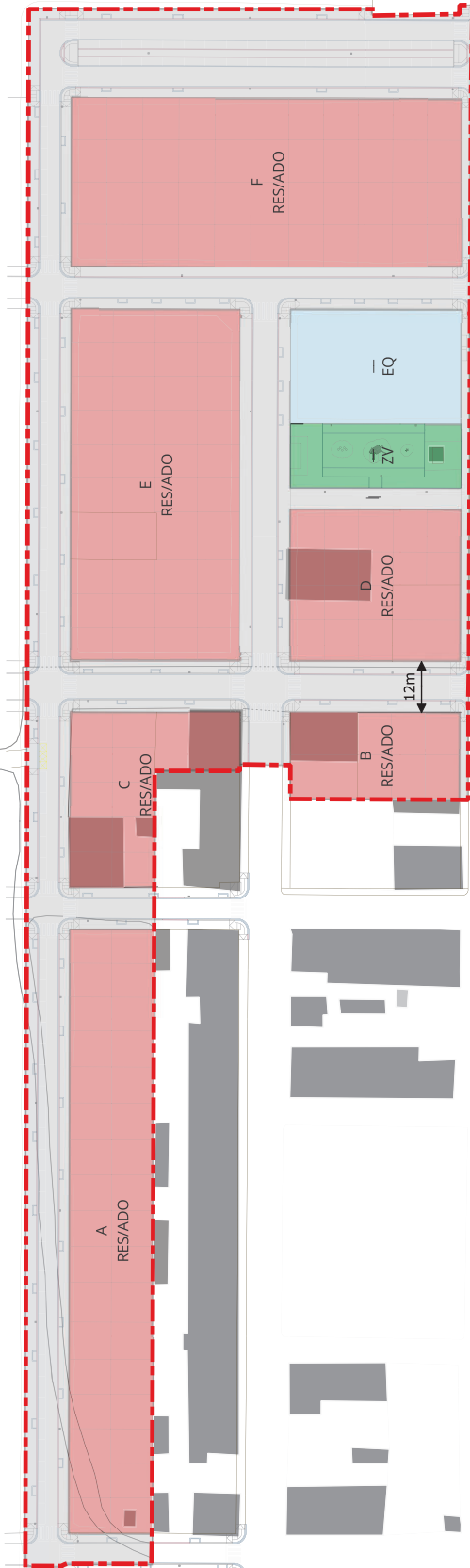
Equipo redactor:



GRUPO DAYE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

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





No. plano

03

Plano de Ordenación:

Ordenación pormenorizada
PP "Camí Les Piles" - Fase 2
Calificación de suelo

Escala: 1/1.000

Mayo 2025

Por el equipo redactor:

José Fco. Bedmar del Peral
Ing. Técnico de Obras Públicas
Cól No 18.422

Equipo redactor:



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Y PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES"
DE FONTANARS DELS ALFORINS





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

VERSIÓN FINAL

ANEXOS





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

VERSIÓN FINAL

ANEXO I. CERTIFICADO DE SECRETARÍA DE PUBLICACIÓN DE LA CONSULTA PREVIA





Expedient núm.: 363/2023
Procediment: Planejament General
Data d'obertura: 13/07/2023

CERTIFICAT DE PUBLICACIÓ EN EL TAULER D'ANUNCIS

PRIMER. Que l'entitat Ajuntament de Fontanars dels Alforins té habilitada una seu electrònica amb la plataforma «esPublico Gestiona» accessible a través d'internet en l'adreça <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es>, i que compta amb un espai de Tauler d'anuncis.

SEGON. Que d'acord amb la informació obrant en els nostres sistemes informàtics, el dia 18/04/2024 es va publicar en el tauler d'anuncis el següent document:

Document: Consulta Publica Previa

CSV: 622MXNWHSELCGHXNXE9E57TN7

Empremta digital MD5: 8fee81dc2b1603c37a91f947a7863736

Empremta digital SHA1:

e133a39f8591d6f3a3c6d643940b11dd7fa3aee2

TERCER. Que aquest document ha estat publicat durant 29 dies, i va deixar d'estar-ho el 17/05/2024.

En FONTANARS DELS ALFORINS, a 18/05/2024

AQUEST DOCUMENT HA ESTAT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT.

AULOCE, SA (esPublico Gestiona)

Sello de Órgano de Secretarías (1 de 1)
Ajuntament de Fontanars dels Alforins
Data signada: 18/05/2024
HASH: 942c7678301e0155b9d48604ee78





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

VERSIÓN FINAL

ANEXO II. CERTIFICADO DE SECRETARÍA SOBRE LA CONSULTA PREVIA





Expedient núm.: 363/2023

Certificat de Secretaria sobre consulta pública

Procediment: Modificació Normes subsidiàries (NNSS) i aprovació del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles", mitjançant gestió directa

CERTIFICAT DE SECRETARIA

Luis Javier Gandia Ferrero, Secretari d'aquest Ajuntament,

CERTIFICA

En relació amb l'expedient núm. 363/2023 de modificació Normes subsidiàries (NNSS) i aprovació del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles", mitjançant gestió directa:

Ha romàs exposat al públic a la seu electrònica de l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins el document de consulta referent a la modificació puntual de les NNSS i del Pla parcial "Camí de Piles" en aplicació de l'article 51 TRLOTUP, amb la finalitat de sotmetre'l a consulta pública pel termini de 20 dies. Durant aquest termini no han entrat al registre d'aquesta administració aportacions u opinions en referència a la consulta pública citada.

I per deixar-ne constància, a l'efecte de l'expedient de la seua raó, emet el present certificat amb el vistiplau de Alcalde.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Julio Blasco Lin (1 de 2)
Data Signatura: 20/05/2024
HASH: e6d833bd8ae5d7fbae1d37d8cd88753



LUIS JAVIER GANDIA FERRERO (2 de 2)
Data Signatura: 20/05/2024
HASH: 23a2c0870b0e08076ab76a2221cdd3



Codi Validació: 3JRPJPIJACSL65Z7AYJC93G7L
Verificació: https://fontanarsdelalforins.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 1



Ajuntament de Fontanars dels Alforins

CARRER Rei Alfons XIII 2, FONTANARS DELS ALFORINS. 46635 (València). Tel. 962222233. Fax: 960706890





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

VERSIÓN FINAL

ANEXO III. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO





Expedient 521/2023.

RESOLUCIÓ D'INFORME AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGIC de la Modificació Puntual de les NNSS i del Pla Parcial "Camí de Piles" en aquest àmbit.

DECRET D'ALCALDIA

ANTECEDENTS

• Considerant el contracte subscrit el dia 26/03/2024 entre l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins i l'empresa Grupo Dayhe, per a la realització dels "Serveis per a l'assistència en la tramitació de modificació puntual de les NNSS i el Programa de Actuació Integrada per a la gestió dels terrenys ubicats al Nord i Oest del àmbit del "Camí de les Piles" mitjançant gestió directa"

• Amb data 18/04/2024, es va sotmetre a consulta pública prèvia el document de treball relatiu a l'expedient núm. 363/2023 de modificació Normes subsidiàries (NNSS) i aprovació del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles", mitjançant l'anunci publicat en el portal web municipal.

• De conformitat amb la documentació obrant en l'esmentat expedient en data 20/05/2024 es va comprovar que no es va presentar cap aportació o suggeriment sobre la consulta efectuada, emetent el corresponent certificat la Secretaria d'aquest Ajuntament

• Amb data 09/07/24 i RE 2024-E-RE-288, l'equip redactor contractat ha presentat un esborrany de la modificació puntual i el corresponent document inicial estratègic, elaborats pel tècnic Alejandro Navarro Maeztu (arquitecte núm. 5164) pertanyent a l'equip Grupo Dayhe.

• Consta informe emès per l'Arquitecte Municipal on s'informa favorablement la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.

• Amb data 18/04/2024 es decreta per Alcaldia el sotmetiment de l'esborrany de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Fontanars dels Alforins i el seu document inicial estratègic (DIE) a les consultes establides en l'article 53.1 del TRLLOTUP

• Atès que no s'han presentat consultes en el transcurs del tràmit de consultes a les Administracions Públiques afectades i persones interessades que figura en la l'Acord de 19/12/2024 de l'Òrgan Ambiental, de conformitat amb el que es disposa per l'article 53.1 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge-TRLLOTUP.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRIMER. Considerant que o s'han presentat informes ni al·legacions, dins del termini i en la forma corresponent, per les administracions públiques afectades i persones interessades, i de conformitat amb l'article 53.1 del TRLLOTUP.

SEGON. Vist l'informe emès per l'òrgan ambiental municipal en sessió del 10/04/2025, es justifica l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica en el sentit següent:

«PRIMER. - Antecedents de fet

• Considerant el contracte subscrit el dia 26/03/2024 entre l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins i l'empresa Grupo Dayhe, per a la realització dels "Serveis per a l'assistència en la tramitació de modificació puntual de les NNSS i el Programa de Actuació Integrada per a la gestió dels terrenys ubicats al Nord i Oest del àmbit del "Camí de les Piles" mitjançant gestió directa"

• Amb data 18/04/2024, es va sotmetre a consulta pública prèvia el document de treball relatiu a l'expedient núm. 363/2023 de modificació Normes subsidiàries (NNSS) i aprovació del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles", mitjançant l'anunci publicat en el portal web municipal.

• De conformitat amb la documentació obrant en l'esmentat expedient en data 20/05/2024 es va comprovar

Julio Blasco Lin (1 de 2)
Data Signatura: 14/04/2025
HASH: 7112c38b7a6a761e6a6f03882028512a



LUIS JAVIER GANDIA FERRERO (2 de 2)
Data Signatura: 14/04/2025
HASH: ea33c978c25a453a664a0b9df5bb51c



DECRET

Número: 2025-0105 Data: 14/04/2025

Codi Validació: 5KX3MMGL9JDMYQ3ZPWJHJFSEM5
Verificació: https://fontanarsdelalforins.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 5



Ajuntament de Fontanars dels Alforins

CARRER Rei Alfons XIII 2, FONTANARS DELS ALFORINS. 46635 (València). Tel. 962222233. Fax: 960706890





que no es va presentar cap aportació o suggeriment sobre la consulta efectuada, emetent el corresponent certificat la Secretaria d'aquest Ajuntament

- Amb data 09/07/24 i RE 2024-E-RE-288, l'equip redactor contractat ha presentat un esborrany de la modificació puntual i el corresponent document inicial estratègic, elaborats pel tècnic Alejandro Navarro Maeztu (arquitecte núm. 5164) pertanyent a l'equip Grupo Dayhe.

- Consta informe emès per l'Arquitecte Municipal on s'informa favorablement la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.

- Amb data 18/04/2024 es decreta per l'Alcaldia el sotmetiment de l'esborrany de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Fontanars dels Alforins i el seu document inicial estratègic (DIE) a les consultes establides en l'article 53.1 del TRLOTUP

- Atès que no s'han presentat consultes en el transcurs del tràmit de consultes a les Administracions Públiques afectades i persones interessades que figura en la l'Acord de 19/12/2024 de l'Òrgan Ambiental, de conformitat amb el que es disposa per l'article 53.1 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge-TRLOTUP.

SEGON. Legislació aplicable i planejament vigent municipal.

El planejament vigent del municipi de Fontanars dels Alforins són les Normes Subsidiàries, aprovades definitivament el 30 de juny de 1981 per la Comissió Provincial d'Urbanisme (d'ara endavant NNSS).

L'ordenació detallada de l'àmbit objecte del present document es va delimitar mitjançant el Pla parcial Camí de les Piles, aprovat definitivament el 22 de febrer de 1993.

TERCER. Modificació puntual: Justificació i objecte

Actualment el Pla parcial es troba parcialment consolidat, i queden pendents actuacions de la fase II, i aquest és l'àmbit de la present modificació puntual. La consolidació d'algunes edificacions en aquests terrenys fa necessària la correcció d'alineacions i d'altres problemes detectats.

Amb aquesta Modificació Puntual de Planejament es preveure la urbanització de les vores Nord i Oest del Pla parcial Camí de Piles, corregir els problemes d'alineació sorgits, connectar les dotacions a les xarxes municipals, flexibilitzar la ubicació de les construccions en pati interior, mantenir l'edificabilitat i la tipologia de casa-pati, i, finalment, fer un repartiment equitatiu i actualitzat de les càrregues entre els propietaris afectats per l'actuació.

QUART. Descripció de la modificació puntual:

La Modificació consisteix a ajustar les alineacions del carrer Les Piles, passant de 10 m a 12 m d'amplada de vial, perquè l'alineació de les parcel·les privades coincidisca amb les edificacions existents a l'àmbit de la modificació i es continue amb l'alineació de les edificacions existents a les illes del casc urbà, sense que es produïsquen girs forçats, cosa que precisarà una modificació mínima del projecte de reparcel·lació, però conservarà les condicions detallades establertes de la zona qualificada com a privada.

Així mateix, es modificarà també l'article referent al pati interior de les parcel·les per flexibilitzar-ne les condicions d'ubicació i la mida establertes en aquesta norma, per la qual cosa es podrien regularitzar les edificacions existents i es donaria una resposta més encertada a la demanda actual.

Finalment, es delimita la Unitat d'Execució 2, pendent de programació i execució, i es canvia el seu sistema de gestió mitjançant programa d'actuació integrada per gestió directa.

CINQUÈ. Documentació:

La documentació objecte del present informe està integrada per l'Esberrany de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries (NNSS) dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles" d'aquest municipi i el document inicial estratègic, amb el següent contingut formal:

a) MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. ANTECEDENTES
2. PROCEDIMIENTO
3. OBJETO DEL DOCUMENTO
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 4.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE
5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 6.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO
- 6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS
7. ANEXOS
- 7.1. ANEXO I. CERTIFICADO DE PUBLICACIÓN DE LA CONSULTA PREVIA
- 7.2. ANEXO II. CERTIFICADO DE SECRETARÍA SOBRE LA CONSULTA PREVIA
- 7.3. PLANOS

b) DOCUMENT INICIAL ESTRATÉGIC

1. ANTECEDENTES
- 1.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA
2. OBJETO DEL DOCUMENTO
3. CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO
4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚAN
5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE
- 5.1. Alternativa 0
- 5.2. Alternativa 1
- 5.3. Alternativa 2
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

DECRET

Número: 2025-0105 Data: 14/04/2025

Codi Validació: 5KX3MMGL9JDMYQ3ZPWJHJFSEM5
Verificació: <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 5



Ajuntament de Fontanars dels Alforins

CARRER Rei Alfons XIII 2, FONTANARS DELS ALFORINS. 46635 (València). Tel. 962222233. Fax: 960706890





8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
 - 8.1. Efectos ambientales en el clima y el cambio climático
 - 8.2. Efectos ambientales en la tierra y el agua
 - 8.3. Efectos ambientales sobre el suelo
 - 8.4. Efectos ambientales en la biodiversidad: fauna y flora
 - 8.5. Efectos ambientales sobre la población y salud humana
 - 8.6. Efectos ambientales en los bienes materiales
 - 8.7. Efectos ambientales en el Patrimonio Cultural
 - 8.8. Efectos ambientales en el paisaje
 9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
 - 9.1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana
 - 9.2. Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana:
 - 9.3. Plan Integral de Residuos
 - 9.4. Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)
 - 9.5. Plan Eólico de la Comunidad Valenciana
 - 9.6. Espacios protegidos: Red Natura 2000 (LIC, ZEPA, ZEC)
 - 9.7. INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL: Paisaje de relevancia regional (PRR 29)
 - 9.8. Plan de acción territorial Catálogo Paisajes del Vino -PATCPVIVAL (eN TRAMITACIÓN)
 - 9.9. Plan de acción territorial de las comarcas centrales - PATCC - (eN TRAMITACIÓN)
 10. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA
 11. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
 12. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO
 13. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN
- Aquesta documentació és conforme al que s'estableix en els articles 34 i 52 del TRLLOTUP.
SISÈ. Tràmit de consultes

Per part d'aquest Ajuntament, el qual ostenta la condició d'òrgan promotor i òrgan ambiental i territorial, de conformitat amb l'article 48.c.3) del TRLLOTUP, en afectar la proposta plantejada exclusivament a l'ordenació detallada, que és la que desenvolupa i concreta l'ordenació estructural i regula el ús detallat del sòl i l'edificació, d'acord amb l'article 53.1 TRLLOTUP, s'ha sotmès la documentació indicada en consultes a les associacions representatives, per un termini de 30 dies hàbils, i seguint que dins del termini i en la forma corresponent, no s'ha rebut cap informe ni al·legació dins del tràmit de consultes.

SETÉ. Consideracions a tindre en compte als efectes de la elaboració de la versió preliminar del pla:
En tant que no s'ha rebut cap informe ni al·legació durant el tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades, i atès l'informe de l'arquitecte municipal, mitjançant el qual s'informa favorablement sobre la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, i l'aprovació inicial de l'esborrany de modificació puntual i del document inicial estratègic, es pot continuar amb la tramitació del pla mitjançant l'elaboració de la preceptiva versió preliminar i posteriors fases, atenent l'establert al TRLLOTUP.

VUITÉ. Identificació i valoració de possibles efectes adversos sobre el medi ambient, i justificació de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica:
Atenent el que es disposa en l'article 46.3 del TRLLOTUP, i els criteris de l'Annex VIII d'aquesta Llei, resulta que l'actuació a realitzar no compromet el canvi climàtic ni té efectes significatius sobre el medi ambient, atès que la proposta de modificació no suposa cap canvi fonamental en el reflectit en el plantejament actual.
La modificació incideix només sobre les condicions detallades que regulen la implantació de les edificacions, sense s'alteren altres efectes previsibles sobre els elements estratègics del territori ni sobre les consideracions establides sobre el canvi climàtic recollides en el planejament vigent.
Cal tindre en compte que durant la fase de construcció es generaran una sèrie d'impactes sobre el medi ambient, a conseqüència de les obres a realitzar en l'entorn i la posada en funcionament de les noves edificacions. Aquests efectes se saben previstos en la situació prèvia a la present modificació, ja que el destí del sòl a usos urbans residencials és el punt de partida del planejament vigent, que no varia.
En definitiva, el que es preveu en la Modificació Puntual de les NNSS dona solució al problema plantejat sense exercir influència negativa significativa sobre el medi ambient ni el canvi climàtic.
Per això, i atès que la modificació puntual de les NNSS d'aquest municipi plantejada no té efectes significatius sobre el medi ambient, i donat que en el cas que ens ocupa:
a) No existeix alteració del model territorial establert en el planejament vigent, mantenint-se la classificació del sòl.
b) Tal com s'ha detallat en el Documento Inicial Estratègic, l'ordenació detallada no presenta discordances amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i amb els restants instruments de la planificació territorial o sectorial.
c) La modificació no estableix un marc per a projectes i altres activitats més enllà de les ja previstes per les normes, l'ús dominant residencial, que pugui necessitar d'una anàlisi ambiental posterior afegit al propi de l'avaluació d'aquesta proposta.
d) La modificació influeix exclusivament en l'ús de les parcel·les afectades per aquesta proposada, no afectant cap altre pla o programa.
e) No existeixen problemes ambientals significatius relacionats amb el pla.

DECRET

Número: 2025-0105 Data: 14/04/2025

Codi Validació: 5KX3MMGL9JDMYQ3ZPWJHJF5EM5
Verificació: <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 5





Per això, i atès que la modificació puntual del Pla General d'aquest municipi plantejada no té efectes significatius sobre el medi ambient, s'entén que ha de ser objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada.

NOVÉ. Fonamentació jurídica:

El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, TRLSRU, estableix en el seu article 22 que els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el que es preveu en la legislació d'avaluació ambiental.

L'avaluació ambiental estratègica és l'instrument de prevenció, establert en la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell de 27 de juny, per a la integració dels aspectes ambientals en la presa de decisions de plans i programes públics. Aquesta directiva s'incorpora al Dret intern espanyol mitjançant la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental, i al dret autonòmic mitjançant el TRLLOTUP.

De conformitat amb l'article 53.2 del TRLLOTUP, una vegada rebuts els pronunciaments de les administracions públiques afectades i persones interessades, o transcorregut el termini atorgat per a això, l'òrgan ambiental i territorial elaborarà i remetrà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, segons siga procedent, un dels documents següents:

a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades, en el qual es determinarà l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que ha de tindre el citat estudi i instarà la continuació de la tramitació pel procediment ordinari.

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII TRLLOTUP, que el pla o programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, resolent-se l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o programa conforme al capítol següent o a la seua normativa sectorial.

c) Una resolució que considere que, encara que poden derivar-se de l'execució del pla o programa efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, la seua tramitació ha de realitzar-se simultàniament amb la del projecte i l'avaluació ambiental es durà a terme conforme a la legislació d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, emetent un document d'abast que abastarà la valoració ambiental dels aspectes propis del pla i els específics del projecte.

d) Una resolució d'informe ambiental, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII TRLLOTUP, i de l'anàlisi de les contestacions a les consultes realitzades, que el pla o programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de mode inequívoc, que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals.

La resolució d'informe ambiental emesa d'acord amb l'article 53.2.d) del TRLLOTUP, es notificarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu i enfront d'aquesta resolució podran interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas.

L'informe ambiental es publicarà en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i es posarà a la disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

DESÉ. Institucions i òrgans que intervenen en la modificació del pla:

De conformitat amb els articles 44, 48 i 49 TRLLOTUP, cal aclarir els conceptes:

a) Òrgan promotor: és l'òrgan d'una administració pública que inicia el procediment per a la elaboració i adopció d'un pla, i ha d'integrar els aspectes ambientals i territorials en el seu contingut a través d'un procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègic. En el cas que ens ocupa, l'òrgan promotor seria l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins.

b) Òrgan substantiu: és l'òrgan de l'administració pública que ostenta les competències per a adoptar o aprovar/modificar un pla. En el cas que ens ocupa, i de conformitat amb article 44.6 TRLLOTUP serà l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins.

c) Òrgan ambiental: és l'òrgan de la administració que realitza l'anàlisi tècnic dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula els informes ambientals i territorials estratègics i les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i col·labora amb l'òrgan promotor i substantiu, vela per la integració dels aspectes ambientals, junt als territorials i funcionals, en la elaboració / modificació del pla. En el cas que ens ocupa serà l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins, d'acord amb l'article 49.2 TRLLOTUP.

ONZÉ.- Òrgan competent:

L'article 49.2.a) i 49.2.b) del TRLLOTUP, disposa que l'òrgan ambiental i territorial serà l'Ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, tractant-se de "els instruments de planejament urbanístic que afecten exclusivament l'ordenació detallada del sòl urbà definida en el present text refós" i "En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecten exclusivament l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en el present text refós".

I, conforme a l'art. 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, LRBRL, ha d'entendre's que la competència per a l'aprovació de l'informe ambiental i territorial estratègic és de l'Alcaldia.

CONCLUSIONS

S'informa favorablement la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, pel procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, de la Modificació Puntual de les NNSS d'aquest municipi, denominada: "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES" DE FONTANARS DELS ALFORINS", per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, resultant procedent la tramitació d'aquesta modificació puntual de NNSS d'aquest municipi conforme al Capítol III del Títol III del Llibre I (arts. 61 i 62) del TRLLOTUP".»

DECRET

Número: 2025-0105 Data: 14/04/2025

Codi Validació: 5KX3MMGL9JDMYQ3PWHJFSEM5
Verificació: <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 5



Ajuntament de Fontanars dels Alforins

CARRER Rei Alfons XIII 2, FONTANARS DELS ALFORINS. 46635 (València). Tel. 962222233. Fax: 960706890





TERCER. Donat que l'esmentat informe conclou establint que la modificació puntual de NNSS d'aquest municipi plantejada no té efectes significatius sobre el medi ambient, s'entén que ha de ser objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada.

I de conformitat amb el que es disposa en els article 49.2.a), 49.2.b) i 53.2.b) del TRLOTUP, resultant ser aquest Ajuntament l'òrgan ambiental i territorial competent, i segons les atribucions que em confereix l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local LRRL. Per tot això,

RESOLC

PRIMER. Resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat de la Modificació Puntual de les NNSS d'aquest municipi, denominada: "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES" DE FONTANARS DELS ALFORINS".

SEGON.- Continuar la tramitació de l'esmentada modificació puntual de NNSS d'aquest municipi conforme a la seua normativa específica.

TERCER.- Donar compte del contingut de la resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat a quants interessats apareguen en la tramitació ambiental d'aquesta actuació, incloent-hi aquest informe en la documentació de la modificació de l'instrument de planejament urbanístic a l'efecte de posar-lo en coneixement de l'òrgan substantiu.

QUART.- Ordenar la publicació de la resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, als efectes previstos en l'article 53.8 del TRLOTUP.

CINQUÉ.- La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat no és susceptible de cap recurs per considerar-se acte de tràmit, sense perjudici dels recursos que, si és el cas, procedisquen en via contenciós-administrativa enfront de l'acte que aprobe l'instrument de planejament corresponent, la qual cosa no és inconvenient perquè puguin utilitzar-se els mitjans de defensa que s'estimen pertinents en dret, tal com estableix l'article 53 del TRLOTUP.

SISÉ.- La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat perdrà la seua vigència i cessarà la producció dels efectes que li són propis, si una vegada publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no s'haguera procedit a l'aprovació de la Modificació Puntual de les NNSS d'aquest municipi en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En tals casos, l'òrgan promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada de la modificació puntual .

VUITÉ.- Donar trasllat a l'equip redactor, Grupo Dayhe, als efectes de l'elaboració de la versió preliminar del pla i restant documentació.

[DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE]

DECRET

Número: 2025-0105 Data: 14/04/2025

Codi Validació: 5KX3MMGL9JDMYQ3ZPWJHJFSEM5
Verificació: <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 5



Ajuntament de Fontanars dels Alforins

CARRER Rei Alfons XIII 2, FONTANARS DELS ALFORINS. 46635 (València). Tel. 962222233. Fax: 960706890





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

VERSIÓN FINAL

**ANEXO IV. CERTIFICADO DE SECRETARÍA SOBRE LA INFORMACIÓN PÚBLICA
DE LA VERSIÓN INICIAL DEL PLAN**





Expedient núm.: 363/2023

Certificat sobre les Al·legacions presentades

Procediment: Modificació puntual Normes Subsidiàries (NNSS) i aprovació del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles", mitjançant gestió directa

CERTIFICAT DE SECRETARIA DE LES AL-LEGACIONS PRESENTADES

LUIS JAVIER GANDIA FERRERO, Secretari d'aquest Ajuntament,

CERTIFICA

En relació a l'expedient d'aprovació de modificació puntual Normes Subsidiàries (NNSS) i aprovació del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats al Nord i Oest de l'àmbit Camí de les Piles", mitjançant gestió directa (Expedient 363/2023) que es va aprovar pel Ple d'aquest Ajuntament el 30/06/2025:

«Aprovar inicialment (i) la Versió inicial del Pla, Modificació Puntual de les NNSS i del Pla Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins; i (ii) del Programa d'Actuació Integrada dels terrenys ubicats als l·indars nord i oest de àmbit "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins; amb el contingut documental elaborat per mercantil GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT, S.L (Registre d'entrada N° 2025-E-RE-278).

(...)

Ha romàs exposat al públic:

Forma de presentació	Des de	Fins a
Diari Oficial de la Generalitat Valenciana	22/07/2025	-----
Levante (premsa escrita)	10/07/2025	-----
Seu electrònica (Portal de Transparència)	01/07/2025	-----

Durant el termini de quaranta-cinc dies establerts a l'Acord per al tràmit de participació pública i consultes no s'han presentat al·legacions.

I per deixar-ne constància, a l'efecte de l'expedient de la seua raó, emet el present certificat amb el V.º B.º de Alcalde.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Ajuntament de Fontanars dels Alforins

CARRER Rei Alfons XIII 2, FONTANARS DELS ALFORINS. 46635 (València). Tel. 962222233. Fax: 960706890

Codi Validació: 3PDX5X467EPH5CMJKDZJNF7G6
Verificació: <https://fontanarsdelsalforins.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 1



Julio Blasco Lin (1 de 2)
Data Signatura: 14/10/2025
HASH: 7112c98b7a8a761e8a6f03882028512a



LUIS JAVIER GANDIA FERRERO (2 de 2)
Data Signatura: 14/10/2025
HASH: ea33c978c25a453a664a0b9df5bb51c





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

VERSIÓN FINAL

ANEXO V. INFORME TÉCNICO PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLAN POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO



APROBACIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL CAMÍ DE LES PILES

Informe técnico previo a la aprobación del Plan por el Pleno del Ayuntamiento.

EXPEDIENTE nº: 363/2023

PROCEDIMIENTO: "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN PARCIAL "CAMÍ DE LES PILES" DE FONTANARS DELS ALFORINS" y "PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN LOS BORDES NORTE Y OESTE DEL ÁMBITO "CAMÍ DE LES PILES" DE FONTANARS DELS ALFORINS"

ASUNTO: Informe técnico

PROMOTOR: Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins

El técnico que suscribe, examinada la documentación relativa a los datos que se refieren en el encabezado, y en concreto la **Versión inicial del plan, modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins** y el **Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito "Camí de les Piles" de Fontanars dels Alforins**, suscrito por Grupo Dayhe como autor del trabajo, emite el siguiente:

I N F O R M E

1. ANTECEDENTES

En fecha 30/06/2022 el Pleno del Ayuntamiento de Fontanars acordó:

"Iniciar el procediment per a l'aprovació del Programa d'Actuació Integrada de la Unitat d'Execució UE-2 del Pla General d'Ordenació Urbana mitjançant gestió directa per l'Ajuntament de Fontanars dels Alforins."

Con posterioridad a la adopción del anterior Acuerdo Plenario, ha devenido firme 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 por la que se acuerda anular el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo mediante el Acuerdo de 10 de abril de 2019 (BOP núm. 210, de 31 de octubre de 2019).

En fecha 13/07/2023 mediante Providencia de Alcaldía, se solicitó informe jurídico y técnico a los servicios municipales.

En fecha 13/07/2023 el secretario del Ayuntamiento emitió informe jurídico con la siguiente propuesta de resolución:



PRIMERO.- Desistir del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-2 del Plan General de Ordenación Urbana mediante gestión directa por el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins; todo ello como consecuencia de la anulación judicial de ese instrumento 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.”

SEGUNDO.- Iniciar el procedimiento para la tramitación simultánea de [i] la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Subsidiarias de Fontanars dels Alforins aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30 de junio de 1981 (y sus modificaciones posteriores) y del Plan Parcial “Cami de les Piles” aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 22 de febrero de 1993; y [ii] de Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes Norte y Oeste del ámbito “Cami de les Piles”, mediante gestión directa por el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins.

En fecha 19/07/2023 se emitió informe técnico por parte del Servicio de Asistencia Técnica a los Municipios se comparten las conclusiones que alcanza la Secretaría Municipal sobre el estado de situación de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito “Cami de les Piles” ordenados a través del Plan Parcial con idéntico nombre.

En fecha 19/07/2023 se emitió propuesta de resolución por parte del pleno del Ayuntamiento con el contenido del informe jurídico del secretario.

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) y mediante Decreto de Alcaldía se sometió a Consulta Pública la modificación propuesta durante 20 días.

Dicha modificación fue publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el día 18/04/2024, estando publicado hasta el 17/05/2024 (29 días). Consta certificado de secretaria en el que se indicad que no ha habido ninguna aportación u opinión en referencia a la consulta pública.

Tras esto el Grupo Dayhe presentó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del borrador del plan y documento inicial estratégico en fecha 09/07/2024 y RE 2024-E-RE-288.

Dichos documentos fueron objeto de consulta a las Administraciones Públicas Afectadas y personas interesadas que figuran en el Acuerdo del Órgano Ambiental del 19/12/2024.

En fecha 10/04/2025 el órgano ambiental municipal emitió informes a través del cual concluye que:

“S'informa favorablement la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, pel procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, de la Modificació Puntual de les NNSS d'aquest municipi, denominada: “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



Y DEL PLAN PARCIAL “CAMÍ DE LES PILES” DE FONTANARS DELS ALFORINS”, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, resultant procedent la tramitació d'aquesta modificació puntual de NNSS d'aquest municipi conforme al Capítol III del Títol III del Llibre I (arts. 61 i 62) del TRLOTUP”.

En cumplimiento de lo anterior la mercantil GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT, S.L. ha presentado la siguiente documentación:

- Versión inicial del plan, modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins.*
- Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins:*

El Ayuntamiento en fecha 25/06/25 en pleno acuerda la siguiente resolución: *Aprobar inicialmente (i) la Versión inicial del plan, modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins; y (ii) del Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins; con el contenido documental elaborado por mercantil GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT, S.L (Registro de entrada Nº 2025-E-RE-278) y someterlo a los trámites indicados en el artículo 61 del TRLOTUP.*

Tal y como establece el artículo 61 del TRLOTUP el plan ha sido sometido a Información Pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, mediante publicación en el DOGV, Sede Electrónica del Ayuntamiento y en prensa escrita (Levante) sin haberse recibido alegaciones.

2. SUFICIENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

El instrumento de **planeamiento urbanístico** (Modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins) objeto del presente informe **SI** contiene la documentación mínima exigida por la legislación urbanística de aplicación para la fase del procedimiento en que nos encontramos, por lo que se considera completa y suficiente para continuar con su tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I (arts. 61 y 62) del TRLOTUP.

La documentación se ajusta a los contenidos mínimos establecidos en el art. 40 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 (TRLOTUP).

El instrumento de **gestión urbanística** (Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins) objeto del presente informe **SI** contiene la documentación mínima exigida por la legislación urbanística de aplicación para la fase del procedimiento en que nos encontramos, por lo que se considera completa y suficiente.



La documentación se ajusta a los contenidos mínimos establecidos en el art. 117 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 (TRLOTUP).

3. AFECCIONES A LOS SERVICIOS MUNICIPALES Y A OTROS ORGANISMOS.

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 y por lo tanto no supone afección ni requiere informe de los organismos competentes en la materia.

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que pueda causar 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.

4. ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La ordenación urbanística contenida en la propuesta del instrumento de planeamiento se adecua a los objetivos y problemas que motivaron el inicio de su tramitación por el ayuntamiento, habiendo atendido a los condicionantes o requerimientos emitidos en el procedimiento.

La versión inicial se ha adaptado a los requerimientos del órgano promotor (Ayuntamiento) y ha continuado conforme a la legislación vigente de aplicación conforme la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico emitido por el Órgano Ambiental municipal en fecha 10/04/2025.

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y sin perjuicio de futuras modificaciones, mejoras o subsanaciones que se incorporen, el técnico que suscribe considera que procede:

Informar FAVORABLEMENTE la Versión inicial del plan, modificación puntual de las NNSS y del Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada de los terrenos ubicados en los bordes norte y oeste del ámbito “Camí de les Piles” de Fontanars dels Alforins adaptados a la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico emitido por el Órgano Ambiental municipal mencionada anteriormente.

En Valencia, a 14 de octubre de 2025.

El Técnico municipal

