

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14/2021
de las Normas Subsidiarias Municipales de Chilches**

Regulación callejones SU-4

MARZO 2022



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHILCHES/XILXES REGULACIÓN CALLEJONES SU-4

INDICE

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

1.1. Memoria Informativa y Justificativa.

1.1.1. Ámbito Territorial.

1.1.2. Planeamiento vigente.

1.1.3. Objeto y justificación de la Modificación propuesta.

1.1.4. Tramitación y aprobación

1.1.4.1. Legitimación en la promoción de la Modificación.

1.1.4.2. Tramitación de las Modificaciones de Planeamiento y Aprobación.

2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:



1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA.

1.1.1. Ámbito Territorial.

El ámbito territorial del presente proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chilches/Xilxes se extiende a todo el Suelo Urbano del Término Municipal, aunque sus efectos no afectarán a la totalidad del territorio, siendo en concreto afecta la zona de calificación "SU-4: Segunda Residencia: Edificación Cerrada Playa".

1.1.2. Planeamiento Vigente

El instrumento de ordenación urbanística que regula los actos de uso o transformación del suelo en el Municipio de Chilches/Xilxes son las vigentes Normas Subsidiarias (en adelante NNSS), con fecha de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo a 23 de octubre de 1993. Desde esta fecha, se han producido diversas modificaciones puntuales de las mismas para adaptarlas a las nuevas exigencias de la población.

La definición de alineación según el artículo 8 de las NNSS es la siguiente:

"Art. 8: Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias o aquellos planes que las desarrollen. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones interiores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior."

Estas alineaciones se definen de modo concreto en la normativa vigente en los planos de alineaciones y rasante. Concretamente, el plano 3.2 de las NNSS, "Alineaciones, Rasantes, Zonificación y Ordenanzas Playa" es el que refleja dichas alineaciones para todo el Poblado Marítimo del Municipio.

Es además en la ficha de cada zona de calificación urbanística donde se indica que las alineaciones y rasantes serán "las especificadas en el plano de alineaciones".

Puede comprobarse estos aspectos en el plano de alineaciones y ficha de la zona de calificación SU-4 que se adjuntan como anexo a esta propuesta.



1.1.3. Objeto y justificación de la Modificación propuesta.

El objeto de esta Modificación Puntual es **identificar los callejones que se estiman necesarios para facilitar unos recorridos peatonales perpendiculares a las manzanas edificables del Poblado Marítimo, así como estipular las condiciones que deben disponer estos espacios, y para ello se añade un anexo a la ficha de condiciones particulares de la zona de calificación SU-4 en la que se regulan.**

El núcleo de suelo urbano del poblado marítimo se caracteriza por la distribución de calles en paralelo al mar en toda la zona con calificación SU-4, la de construcción más tradicional.

Las alineaciones de las manzanas edificadas, en su trazado longitudinal en dirección Norte-Sur, están claramente definidas por las Normas Subsidiarias y se manifiestan en la realidad construida con precisión, sin que existan casos relevantes de construcciones no alineadas o retranqueadas.

Esta configuración de calles ha producido que en perpendicular a las mismas se hayan generado multitud de callejones, de uso exclusivo peatonal, que se han ido configurando por los propietarios de las viviendas de forma no normalizada ni regular, con el fin de facilitar el cruce peatonal en perpendicular a las calles y mejorar la accesibilidad a la costa, dando fruto a una red de callejones, de anchura variables que oscilan entre los 80 cm y los 200 cm.

Algunos de estos callejones se reflejan en las Normas Subsidiarias vigentes del año 1993, aunque no todos, mostrando en muchos casos además ambigüedad en su grafismo, siendo complejo definir si se trata de espacios libres abiertos al público o espacio libres privativos de las viviendas.

Existen pues durante los años de aplicación de las Normas casos de todo tipo, casos en los que se han cerrado callejones con cercas, de modo que el callejón existe y se utiliza de modo privativo, casos en los que los callejones se han absorbido por la construcción de nuevas edificaciones o incluso casos en los que las nuevas construcciones se han retirado, haciendo que los callejones pasen a tener mayor tamaño que inicialmente.

Mientras la configuración de las viviendas tradicionales ha tenido una planta o, como mucho una altura sobre ella, la anchura de los callejones de entre 80 y 200 cm ha sido suficiente para mantener unas condiciones de uso y habitabilidad suficientes en estos espacios.

Las normas subsidiarias siempre han contemplado la posibilidad de construcción de PB+2 en esta zona de calificación aunque es ahora, con la tendencia de construcción de edificación de tipo plurifamiliar, cuando se han registrado ejemplos de construcción con una altura de cornisa máxima de 10,6 m, lo que provoca que la anchura de estos callejones resulte insuficiente para mantener las condiciones de iluminación, ventilación y seguridad.

Por lo tanto, con el fin de regular cuales de estos callejones deben mantenerse y las dimensiones que se consideran mínimas para garantizar condiciones de uso y habitabilidad necesarias se redacta esta modificación puntual de las Normas vigentes.



A la presente propuesta de modificación se adjunta un plano "A1" que se incorporará a las Normas Subsidiarias en el que se reflejan la red de callejones que deberá quedar abierta al público y que deberán disponer de una anchura mínima de 2m.

En este plano además se acotan las dimensiones actuales, diciembre de 2021, de los frentes de los callejones en su encuentro con los viales.

1.1.4. Tramitación y aprobación.

1.1.4.1. Legitimación en la promoción de la Modificación.

Para concretar el alcance y trámite de la modificación hay que analizar la modificación propuesta a la luz de los artículos 21 y 35 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) a los efectos de establecer su carácter de ordenación pormenorizada o estructural.

En base a ello la presente modificación puntual no tiene entre sus objetivos la modificación de elementos pertenecientes a la ordenación estructural, sino tan solo a la pormenorizada.

Según el artículo 44.6 del TRLOTUP los Ayuntamientos son competentes para elaborar y promover planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

Por tanto corresponde al Ayuntamiento de Chilches /Xilxes la competencia para la aprobación de la presente modificación puntual, estableciendo nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente.

1.1.4.2. Tramitación de las Modificaciones de Planeamiento y Aprobación.

El artículo 3 de las vigentes NNSS de este municipio prevé su modificación del siguiente modo:

"Artículo 3. Modificación de las Normas.

- 1. Solo podrán modificarse cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación de forma que haga necesaria una revisión global.*
- 2. Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberá basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la ordenación general."*

Por otro parte las Modificaciones de Planeamiento se regulan en el artículo 67 del TRLOTUP:



“Artículo 67. Modificaciones de los planes

1. Los planes se revisarán o modificarán por el **procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación** salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, **no podrán modificar determinaciones del plan general estructural**. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que **la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio** y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el **procedimiento simplificado** previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el **equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo**, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

4. (...)

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.”

Así pues, la modificación que se propone, que **no conlleva la modificación de las determinaciones estructurales** del planeamiento, **ni tiene consecuencias sobre el medio ambiente ni el territorio** al únicamente concretar unas alineaciones en una zona consolidada, se estima que puede tramitarse por el procedimiento **ambiental simplificado**.

No se ha considerado necesaria la elaboración de una consulta pública previa a través del portal web tal como se expone en el artículo 51 al considerarse esta modificación una excepción contemplada en el apartado a) del mismo, ya que se trata de una modificación puntual que regula aspectos parciales del planeamiento, no afectando completamente ni a toda la zona de calificación SU-4.



Además la modificación no afecta a ninguna zona verde ni incrementa la edificabilidad residencial del conjunto de la zona de calificación, por lo que no corresponde la aplicación de las prescripciones del artículo 190 ya que todas las parcelas afectadas disponen de las condiciones necesarias para su edificación.

Teniendo en cuenta el artículo 49 del TRLOTUP el **órgano ambiental** para instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano **será el ayuntamiento**, sin perjuicio de la asistencia y cooperación de las diputaciones provinciales.

Por tanto, para la tramitación de esta modificación puntual, concurren en el Ayuntamiento las condiciones de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

Esto permite que, teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, el propio Ayuntamiento, como órgano ambiental y territorial, si así lo entendiese, emita el correspondiente informe Ambiental y Territorial, en sentido favorable, en el que concluya que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y que por consiguiente la tramitación de la presente modificación puntual quedase sometida al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificando.

El artículo 51 del TRLOTUP establece una consulta previa antes de la elaboración del borrador del Plan, que en aplicación del punto 51.3a, no es de aplicación al tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales de la zona SU-4, aplicándose únicamente a una serie de parcelas afectadas por la regulación de alineaciones.

Por lo tanto, el procedimiento se iniciará según lo expuesto en los artículos 52 y siguientes, con la presentación de una solicitud de inicio, un borrador del plan y un documento inicial estratégico.

El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas, para su comprobación.

No afectando la modificación a ningún órgano sectorial concreto.

2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Como se ha indicado la modificación propuesta requiere añadir a la ficha de condiciones particulares de la zona SU-4: Segunda Residencia: Edificación Cerrada Playa, las siguientes condiciones:

“Alineaciones y Rasantes:

Las especificadas en plano de alineaciones.

1.- Los callejones sombreados en verde en el Plano Anexo “A1” a las Normas Subsidiarias deberán mantenerse abiertos y cumplir las siguientes condiciones:

a) La anchura de los mismos será como mínimo 2 m.

b) Cuando la anchura indicada en el plano “A1” sea superior se deberá mantener.



c) No se permitirán ni molduras ni vuelos sobre los mismos que reduzcan la anchura de 2 m. estipulada.

d) En caso de que los callejones dispongan en el plano anexo de menor anchura, cuando se realicen obras que superen que superen el límite del deber de conservación del inmueble en alguna de las edificaciones colindantes, deberán retirarse al menos la mitad de la anchura que falte hasta los 2 m, con el fin de aportar solidariamente entre ambas la anchura restante necesaria.

e) Cuando dispongan de más de 2 m de anchura o se haya retirado la vivienda la mitad de la distancia restante hasta los 2 m, en la misma podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación.

2.- El resto de callejones existentes en la zona SU-4 y no sombreados en verde en el plano, no podrán cerrarse al paso público en ningún caso, excepto cuando se realicen obras de nueva construcción en las parcelas colindantes, momento en el que podrán ocuparse y cerrarse al público previa licencia municipal. En estos callejones no se permitirá la apertura de nuevos huecos de iluminación desde las viviendas a los callejones.”

De este modo la ficha de la zona SU-4 tras la modificación propuesta quedaría del siguiente modo:

SU-4	SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN CERRADA PLAYA
Tipo de edificación	Cerrada. Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.
Alineaciones y Rasantes	Las especificadas en plano de alineaciones. 1. Los callejones <u>sombreados en verde</u> en el Plano Anexo “A1” a las Normas Subsidiarias deberán mantenerse abierto y cumplir las siguientes condiciones: a) La anchura de los mismos será como mínimo 2 m. b) Cuando la anchura indicada en el plano sea superior se deberá mantener. c) No se permitirán ni molduras ni vuelos sobre los mismos que reduzcan la anchura de 2 m. estipulada. d) En caso de que los callejones dispongan en el plano anexo de menor anchura, cuando se realicen obras que superen que superen el límite del deber de conservación del inmueble en alguna de las edificaciones colindantes, deberán retirarse al menos la mitad de la anchura que falte hasta los 2 m, con el fin de aportar solidariamente entre ambas la anchura restante necesaria. e) Cuando dispongan de más de 2 m de anchura o se haya retirado la vivienda la mitad d ella distancia restante hasta los 2 m, en la misma podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación.



	2.- El resto de callejones existentes en la zona SU-4 y <u>no sombreados en verde</u> en el plano no podrán cerrarse al paso público en ningún caso, excepto cuando se realicen obras de nueva construcción en las parcelas colindantes, momento en el que podrán ocuparse y cerrarse al público. En estos callejones no se permitirá la apertura de nuevos huecos de iluminación desde las viviendas a los callejones.
Alturas de la Edificación	10.60 metros
Número de Plantas	PB+2
Sótanos	NO se permiten
Semisótanos	SI se permiten
Atillos	SI se permiten
Chaflanes	NO existen
Salientes y Vuelos	Se estará a lo dispuesto en las normas generales (Art. 51)
Terrazas Paralelas al Mar	Las edificaciones deberán dejar en PLANTA BAJA una terraza de 3 metros de profundidad, medidos desde la alineación de la calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar. En las manzanas cuya mayor dimensión sea perpendicular al mar, el porche se abrirá hacia la dirección norte.
Terrazas planta baja	Se podrán cerrar lateralmente mediante celosías, quedando necesariamente un 50% de transparencia.
Parcela Mínima	50 m ² Las dimensiones de las parcelas serán tales que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en las ordenanzas vigentes.
Fachada Mínima	5 m Para ser edificable una parcela será necesario que dé fachada a vía pública, siendo como mínimo de 5 metros. Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 5 metros situadas entre edificios ya construidos.
Fondo de Edificación	Mínimo 3 m ANEXO: en los casos en que en la medianera existan pasillos mancomunados, fachada o huecos, la edificación debe abrirse a la misma y retirarse un mínimo de 2 metros.
COMPATIBILIDADES	
Almacenes	SI se permiten los tipos A, B y C. Los almacenes de tipo C tendrán entrada por la calle de anchura mínima igual a 10 metros.
Asistencial Benéfico	SI se permiten los tipos A1 y A2.
Comercial	SI se permiten los tipos A, B, C, D2, D3 y D4. Los tipos D2 y D3 deberán ser definidos y en localización determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial.
Deportivo	SI se permiten todas sus categorías.
Docente	SI se permiten todos sus tipos.
Espectáculo Recreativo	SI se permiten todas sus categorías.
Estaciones de Servicio	NO se permiten.
Garage Aparcamiento	SI se permiten las categorías 1ª y 2ª.
Hotelero	SI se permiten todos sus tipos.
Industrial	SI se permite el tipo A.
Oficinas	SI se permiten.



Modificación Puntual N° 14 de las Normas Subsidiarias de Chilches
Regulación Callejones SU-4

Religioso	Si se permiten.
Salas de Reunión	Si se permiten.
Centros Administrativos	Si se permiten los tipos A, B y C2.
Sanitario	Si se permite el tipo B.
Viviendas	Si se permiten excepto vivienda aislada.
Socio Culturales	Si se permiten

Todo lo expuesto es cuanto tiene a bien informar quien suscribe, en el ámbito de sus competencias, lo que pongo en conocimiento de la Alcaldía a los efectos que estime oportunos.

En Chilches/Xilxes, a la fecha de la firma.

ARQUITECTO MUNICIPAL

(firmado digitalmente al margen)

