

# DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

### DEL SECTOR PP-24 "PARAIS NORD" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

URBANIZADOR:  
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP-24 "PARAIS NORD"

**Juan B. Aragonés Soler.**  
Arquitecto. 2497 COACV

**Joan Aragonés Llinares.**  
Arquitecto. 12.383 COACV

---



**arquitectes**  
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

## ÍNDICE

---

### 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y ENTIDAD INTERESADA.

### 2. ACTUACIONES PREVIAS PARA EL DESARROLLO DE LA INICIATIVA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

### 3. RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR PROPIETARIOS.

### 4. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA INICIATIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE PROPONER LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

- 4.A. Objetivos del programa.
- 4.B. Alcance, ámbito y contenido de las alternativas que se proponen.
- 4.C. Desarrollo previsible del programa.
- 4.D. Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 4.E. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
- 4.F. Incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

### 5. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

### 6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

- 6.1 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 6.2 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 6.3 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- 6.4 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

### 7. ORGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

### 8. CONCLUSIONES.

## **ANEXOS**

---

**I. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PGOU.**

**II. PLANIFICACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN.**

**III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS REGISTRALES ADHERIDOS A LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO.**

**IV. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.**

**V. BORRADOR DE PLAN PARCIAL.**

## 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y ENTIDAD INTERESADA.

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa (P.G.O.U.), aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1.999 (BOP de 30 de julio de 1.999), califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-24 "PARAIS NORD", y prevé su desarrollo mediante actuaciones integradas, debiendo completarse las determinaciones establecidas en el Plan General, mediante la definición de la ordenación pormenorizada.

Siendo el objeto del presente documento instar al Ayuntamiento de La Vila Joiosa, a **iniciar el procedimiento de programación del referido Sector PP-24 del PGOU** de ese término municipal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 120 y 121 de la vigente Ley 5/2014 y su modificación Ley 1/2019, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

La entidad interesada en la promoción del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa es la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP-24 PARAIS NORD**, con C.I.F. N° G-53686770, representada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Amparo Llinares Orts, provista de D.N.I. N° 21.295.962-D y domicilio social en la Ptda. Paradís, n° 66 de la Vila Joiosa.

## 2. ACTUACIONES PREVIAS PARA EL DESARROLLO DE LA INICIATIVA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

---

El artículo 120 de la LOTUP establece:

*"La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietario."*

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 1 del artículo 121 de la LOTUP se ha procedido a realizar consultas a los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de la Vila Joiosa a fin de determinar con mayor detalle y precisión los condicionantes técnico-jurídicos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana en relación al ámbito del Sector PP-24 Parais Nord de Suelo Urbanizable no Pormenorizado, con los resultados y conclusiones de estas consultas se elabora el presente documento de solicitud de inicio del procedimiento siguiendo el contenido establecido en los puntos 2 y 4 del referido artículo 121 de la LOTUP:

*"2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un **documento de solicitud de inicio del procedimiento**, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:*

- a) Objetivos del programa.*
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.*
- c) Desarrollo previsible del programa.*
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.*
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes."*

*"4. [...] Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del artículo 121.2, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda."*

Y según lo dispuesto en el punto 3 del mismo artículo 121:

*"3. Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite."*

### 3. RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR PROPIETARIOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 113 de la LOTUP sobre las modalidades de la gestión urbanística, cuando la Administración decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

En este sentido, establece el artículo 114 de la LOTUP que la administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios a:

*"b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.*

*c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito."*

Disponiéndose también en el punto 3 del mismo artículo 114 que:

*3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.*

Estableciéndose el procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios en el artículo 118 de la LOTUP:

*"1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.*

*2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. [...] Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.*

*3. En concreto, para estos programas los propietarios iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 121 de esta ley.*

*4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental*

*en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde efectuará las siguientes actuaciones:*

*a) Requerirá al aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.*

*b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible."*

En consecuencia, dado que los propietarios adheridos a la Agrupación de Interés Urbanístico PP-24 "Parais Nord", con C.I.F. G-53686770, e inscrita en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico con el número de registro 422, al Tomo IX, Folio 190; que suscribe este documento, son titulares de superficie superior al 60% del ámbito.

**Expresamente en este documento se solicita que la tramitación del programa se acoja al régimen de gestión urbanística por los propietarios y la evaluación ambiental y territorial se tramita por el procedimiento simplificado.**

Se adjunta Anexo con la relación de propietarios adheridos a la Agrupación de Interés Urbanístico PP-24 "Parais Nord, con las correspondientes fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa.



## 4. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA INICIATIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE PROPONER LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

---

De acuerdo con los apartados anteriores, se desarrolla el contenido del documento de solicitud de inicio del procedimiento, expresando las características esenciales de la iniciativa y la justificación de la oportunidad de proponer la actuación urbanística, según el apartado 2 del artículo 121 de la LOTUP.

### 4.A. Objetivos del programa.

El objetivo fundamental de este Programa de Actuación Integrada es la Ordenación Pormenorizada y posterior urbanización del Sector PP-24 calificado por el Plan General de la Vila Joiosa como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Acometiendo las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, con la plena integración de las áreas edificadas colindantes. Corrigiendo en lo posible las carencias dotacionales existentes. Con los siguientes objetivos generales:

- Mejorar la conectividad del área y del municipio, dando continuidad a la red estructural viaria propuesta por el PGOU, mediante la ejecución del tramo correspondiente de la Vía Parque y su conexión al Bulevar de acceso al municipio.
- Favorecer la movilidad no motorizada mediante carril bici y viales peatonales.
- Resolver el frente norte del Bulevar de acceso al núcleo central urbano del municipio
- Integrar las dos áreas consolidadas de bloques de viviendas en la trama urbana, resolviendo sus bordes y corrigiendo la carencia existente de dotaciones de zonas verdes y equipamientos.
- Ubicación de los suelos destinados a zona verde, sobre los espacios centrales; favoreciendo el recorrido peatonal y la inclusión de un "carril bici".
- Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las edificaciones con las mejores vistas y orientación y la posibilidad de disponer de grandes espacios interiores para la ubicación de las dotaciones privadas, como jardines, piscinas, pista de tenis....

#### **4.B. Alcance, ámbito y contenido de las alternativas que se proponen.**

##### **Alcance.**

El alcance del presente documento es promover la Programación del referido Sector PP-24 "PARAIS NORD" del P.G.O.U.. Proponiendo una ordenación de acuerdo con las previsiones que se determinan para este Sector de planeamiento.

##### **Ámbito.**

El ámbito de desarrollo afectado coincide con la delimitación establecida por el P.G.O.U. para el Sector PP-24. Realizándose los ajustes necesarios para respetar las zonas urbanas consolidadas.

##### **Contenido de las Alternativas.**

En el Documento Inicial Estratégico que se adjunta a este Documento de Solicitud de Inicio del Procedimiento se desarrollan y analizan tres alternativas diferentes para la Ordenación Pormenorizada del Sector.

En las tres alternativas se comparten los siguientes criterios:

- Usos compatibles de acuerdo al Planeamiento Vigente.
- Mantener la ordenación estructural del PGOU.
- Respetar y mantener el conjunto del BRL, ordenando una parcela con una Normativa adecuada.
- Respetar y ajustar el trazado y ancho de la Vía Pecuaria "Colada de la Costa".
- Respetar y mantener las viviendas unifamiliares aisladas existentes, ordenando parcelas con una Normativa adecuada.

#### **4.C. Desarrollo previsible del programa.**

Desde la aprobación del Plan General en el año 1.999, estos terrenos tienen la misma calificación y las mismas infraestructuras, exceptuando algunas actuaciones en los servicios que transcurren por la antigua CN 332 hoy calle Cervantes Bulevar.

Siendo necesario tramitar un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-24 del PGOU, con sujeción a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje -LOTUP- y modificada por la Ley 1/2019 de 5 de febrero.

De acuerdo con los apartados anteriores de este documento, el Programa se desarrollará mediante la modalidad de gestión del régimen de gestión por los propietarios (art. 114 LOTUP), con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 118 LOTUP

En anexo se incorpora cronograma del desarrollo del Programa y cuantificación preliminar de costes de la actuación.

#### 4.D. Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

##### Encuadre geográfico y área de estudio.

El municipio de la Vila Joiosa se sitúa en la comarca de la Marina Baixa, a unos 30 km al norte de la ciudad de Alacant.

El área objeto de estudio, el Sector PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa, con una superficie de aproximadamente 133.000 m<sup>2</sup>, se localiza en el acceso sur al núcleo central del municipio.



*Situación del Sector respecto del núcleo consolidado. Visor ICV.*

El área linda al este con el Sector PP-23 ya urbanizado y en el que se ejecutó el correspondiente tramo del Vial Estructural Via Parque (Avda. de l'Alfàs del Pi), vial que debe ser prolongado en el Sector de estudio y conectado al acceso sur del municipio y que configurará el límite norte del área a urbanizar.

El límite sur del área lo delimita el bulevar de acceso (antigua N-332), en el que es necesario resolver la parte norte de su sección ya que actualmente no cuenta con acera y encintado de bordillo en toda su longitud. Mientras que el suelo ubicado al sur del referido bulevar está clasificado como Suelo Urbano del PGOU.

Además, el Sector es contiguo a dos áreas urbanas consolidadas, donde se debe solucionar las carencias de dotaciones y sus bordes, y en el linde sur del bulevar de acceso se emplaza

Por tanto, el área se delimita por dos viales de la red estructural del PGOU y se inserta entre zonas ya urbanizadas y consolidadas.



1. Delimitación Sector PP-24

2. Sector PP-23 ya urbanizado

3. Prolongación del vial estructural Vía Parque (Avda. Alfàs del Pi) a urbanizar en el Sector PP-24.

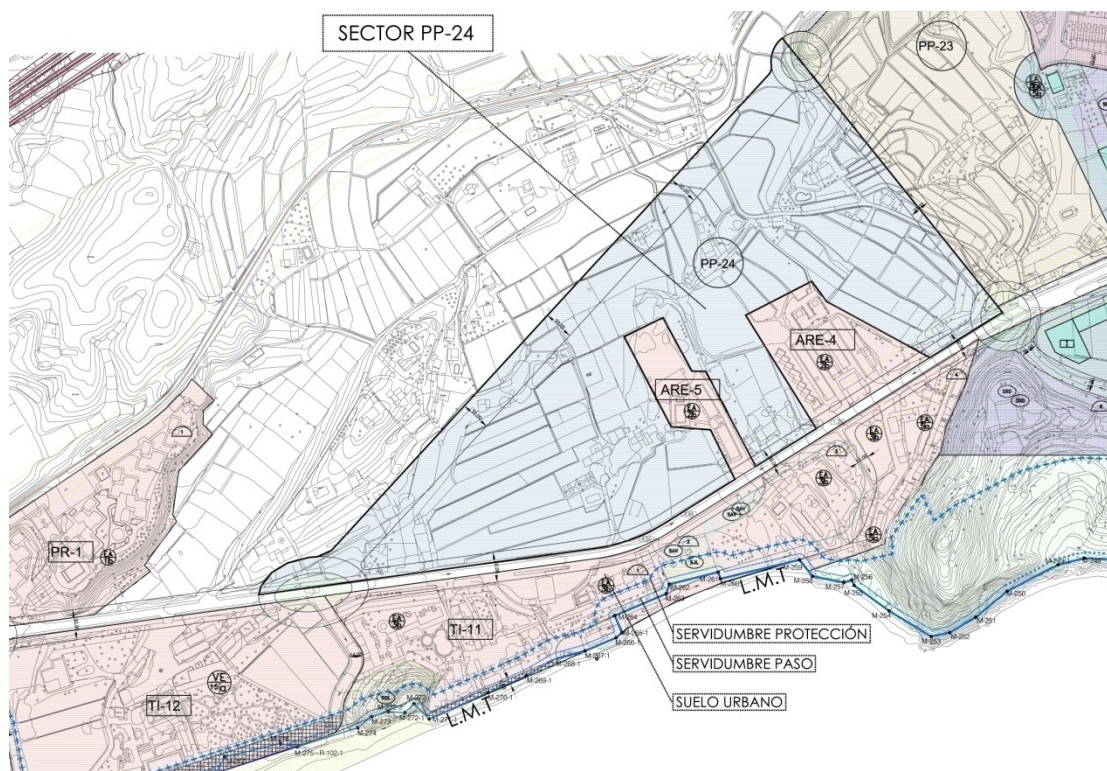
4. Bulevar de acceso sur al municipio (antigua N-332).

5. Áreas urbanas consolidadas.

6. Suelo Urbano (TI-11) del PGOU.







*Ordenación estructural en el PGOU de la Vila Joiosa.*

#### **Usos y aprovechamientos actuales.**

Actualmente el suelo incluido en la delimitación del Sector PP-24 en el PGOU municipal, consiste en fincas de carácter rústico en las que existen algunas edificaciones diseminadas de uso residencial unifamiliar, y en las que predomina los suelos yermos.

El acceso a las diferentes propiedades se realiza a través de caminos, careciendo de los servicios básicos de alcantarillado o alumbrado público.

#### **Topografía.**

Topográficamente en el área del Sector se produce un incremento de altura del terreno respecto del mar de sur a norte y de oeste a este. Este desnivel se asume en los diferentes abancalamientos existentes y se manifiesta en el bulevar de acceso sur, que determinará las rasantes de los futuros viales de la nueva red viaria a urbanizar.

Por otra parte, destaca un relieve puntual en forma de pequeña colina en la que se emplaza "la Casa de la Teula Negra", asumiéndose su existencia en la ordenación.

#### **Costa.**

El Sector no linda con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni está afectado por la Servidumbre de Paso ni de Protección. Existiendo entre el Sector PP-24 y el Dominio Público Marítimo Terrestre el Sector de Suelo Urbano TI-11 del PGOU.

### **Hidrología.**

#### **Cauces.**

Como se refleja en el Informe de fecha 24 de abril de 2015 emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre el Sector PP-24, en el entorno de la actuación no se localiza ningún cauce.

#### **Peligrosidad de Inundación:**

Este apartado se desarrolla en el punto 2.F en el que se refleja lo determinado y la influencia del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) en el Sector.

### **Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.**

Entre las parcelas incluidas en el Sector se encuentra el Bien de Relevancia Local (BRL) identificado como "Casa rural y ermita de Sant Blai" (Grado de Protección B, Ficha nº5). Consistente en un conjunto de finales del s. XIX formado por una edificación principal rural y estructuras anejas de la conocida como "Villa Ana".

La Ordenación del Plan asume la existencia de este bien protegido, ordenando una manzana con unos parámetros urbanísticos particulares que permitan su conservación y rehabilitación, y constituyendo una servidumbre de vistas sobre la zona Sur de la M2-RES-A, con un ancho de 14 m desde el Bulevar, con la finalidad de preservar las vistas de la edificación principal.

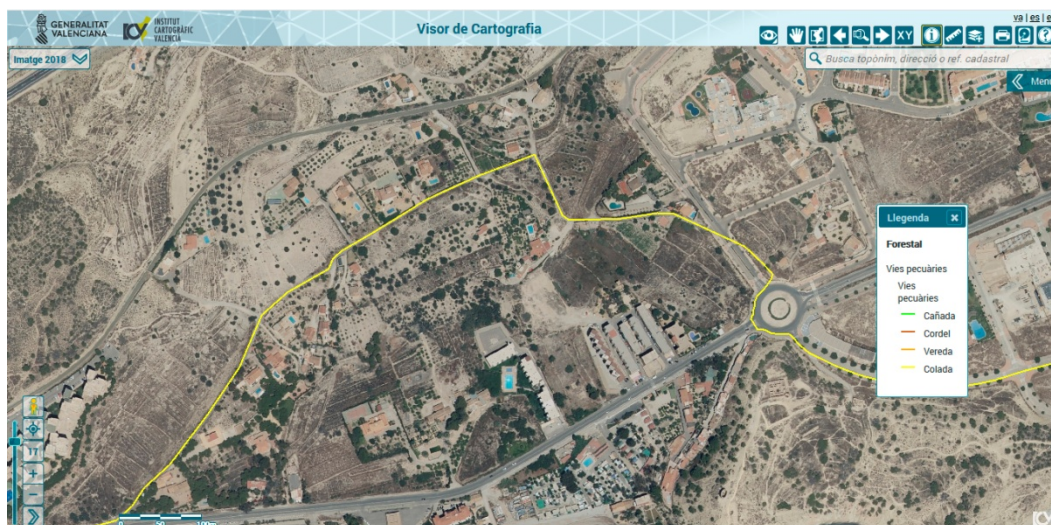
Según las condiciones de intervención determinadas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protecciones, la composición y tratamiento de la fachada, gárgolas y porche de la edificación principal deberá mantenerse o reproducirse. La Ermita deberá conservarse íntegramente.

### **Infraestructura Verde.**

#### **Vía Pecuaria.**

El principal elemento de la red de espacios abiertos existente en el área es la Vía Pecuaria denominada Colada de la Costa, que discurre en el linde este del Sector (ver plano de afecciones); el referido bien de dominio público se encuentra regulado por la Ley 3/95 de la Generalitat Valenciana.



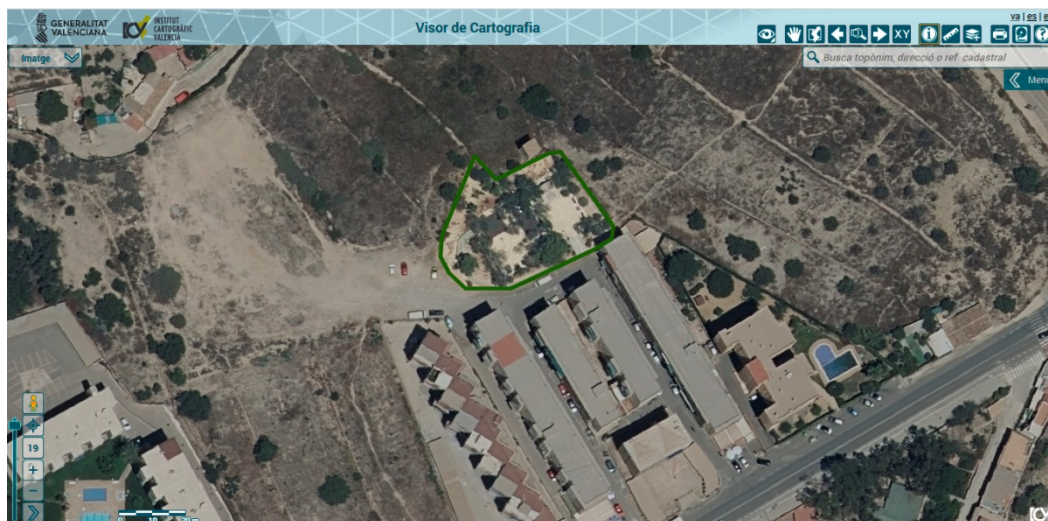


*Trazado de la Vía Pecuaria "Colada de la Costa".*

### **Espacios abiertos.**

Además de la Vía Pecuaria, en el ámbito no existen espacios que formen parte de la Infraestructura Verde municipal.

Una de las zonas residenciales consolidadas (ARE-4) cuenta con una zona verde, en la que se ubica una zona de juegos infantiles y una pequeña capilla. Uno de los principales objetivos de la Ordenación del Plan es integrar este espacio con las nuevas zonas verdes, que junto a los viales peatonales genere una red de espacios abiertos que articule y estructure el Sector.



*Zona verde existente en ARE-4.*

### **Vegetación, flora y fauna.**

La mayor parte de la superficie del Sector consiste en suelos antropizados yermos en los que se ha abandonado la actividad agrícola, por lo que existen bienes naturales destacables.

En el Plan se incorporará la vegetación existente a conservar en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

## **Paisaje.**

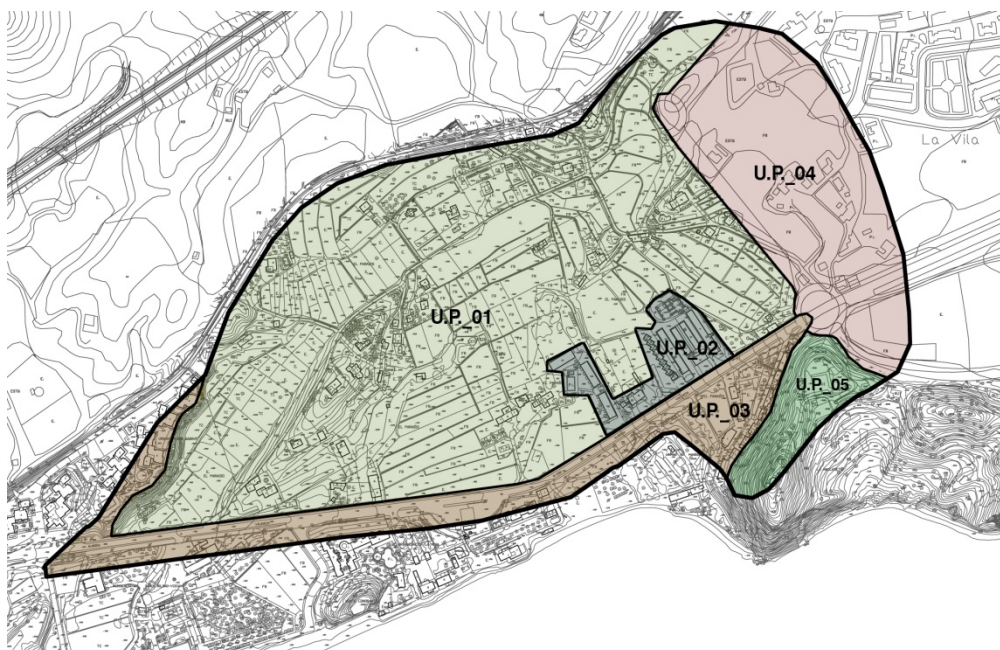
### **Unidades de paisaje y recursos paisajísticos.**

Actualmente no existe en el municipio ningún instrumento de Planeamiento vigente sobre Paisaje, por lo que tanto la delimitación de las unidades de paisaje existentes como de los recursos paisajísticos se deberá realizar en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística que incorporará el Plan.

De manera previa al Estudio de Integración Paisajística, se definen las Unidades de Paisaje existentes y se identifican los recursos paisajísticos.

En el ámbito delimitado por la cuenca visual se diferencian cinco unidades de paisaje:

1. Suelo incluido en el Sector PP 24 y zona de Suelo No Urbanizable colindante al Norte del Sector.
2. Zona urbana. Comprende el área de las dos zonas consolidadas que se integran en el Sector.
3. Bulevar. Esta unidad queda definida por el ámbito del dominio público de la antigua carretera CN 332, hoy Bulevar de acceso a la ciudad.
4. Suelo urbano limítrofe de los sectores PP-23 y PP-16, como suelos ya en desarrollo.
5. Zona verde "la Malladeta ", como enclave estratégico.





Se entiende por recursos paisajísticos los elementos, lineales o puntuales, singulares de un paisaje y que tiene un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

En las Unidades de Paisaje delimitadas, se identifican los siguientes Recursos Paisajísticos ambientales y visuales:

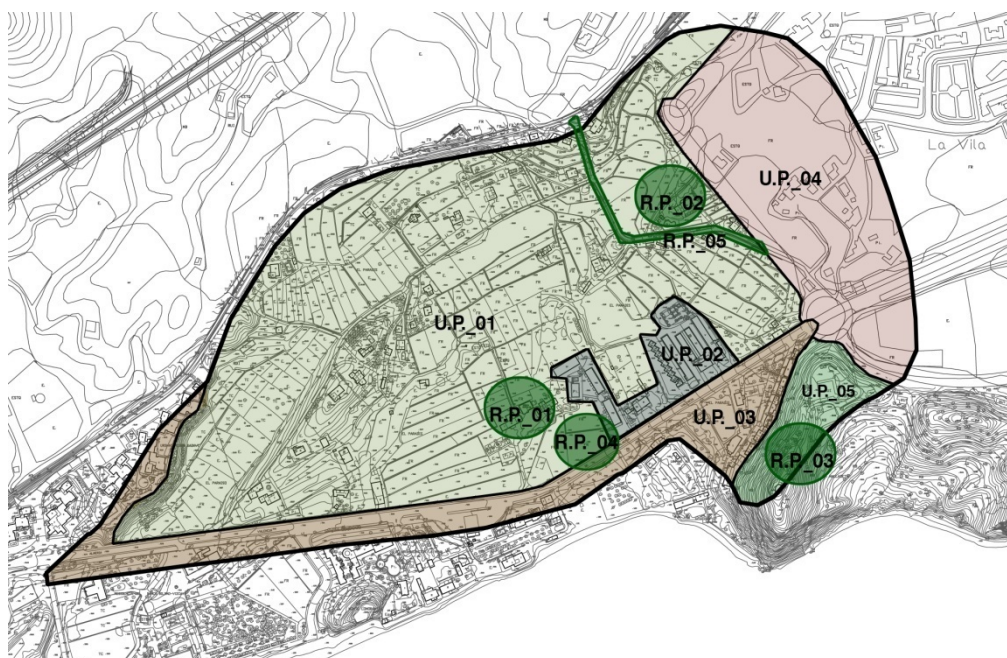
R.P.1. Conjunto formado por el Bien de Relevancia Local (Villa Ana y Ermita de Sant Blai) así como el conjunto arbóreo existente en el jardín.

R.P.2. Conjunto arbóreo existente en el relieve topográfico de la Casa de la Teula Negra.

R.P.3. Zona Verde de la Malladeta.

R.P.4. Conjunto arbóreo junto a la balsa existente en la parcela del BRL.

R.P.5. Vía Pecuaria.



#### **4.E. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.**

##### **Cambios microclimáticos.**

La delimitación del Sector PP-24 está inserta en suelo antropizado, por lo que la actuación que se pretende no producirá prácticamente efectos sobre el cambio climático.

La Ordenación propuesta para el Sector PP-24 está basada en el modelo de ciudad compacta y de mezcla de usos, integrando las zonas consolidadas de bloques residenciales y las viviendas unifamiliares aisladas existentes, ordenando para las nuevas parcelas edificaciones plurifamiliares de densidad media así como parcelas de uso dotacional, evitando así la dispersión urbana y la creación de áreas especializadas y aisladas en el territorio.

Produciendo una mejora en el confort climático al disponer de nuevas zonas verdes.

##### **Efectos sobre elementos estratégicos del territorio.**

El ámbito del Sector PP-24 no incluye elementos naturales o paisajísticos de carácter estratégico.

Al sur del vial estructural que delimita el Sector existe una zona de Suelo Urbano por lo que el Sector no linda con el Dominio Público Marítimo Terrestre.

El Plan respeta la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que no modifica ni afecta a elementos estructurales de ámbito municipal, si no que contribuye a la continuación, conexión y mejora de viales estructurales existentes.

##### **Efectos sobre la calidad del aire.**

El uso predominante del Sector es el Residencial, no siendo compatible el emplazamiento de actividades industriales que emitan contaminantes a la atmósfera.

La principal fuente de emisión de contaminantes consistirá en los vehículos privados, por lo que con el objeto de reducir las emisiones de gases contaminantes y de contaminación acústica, la ordenación propuesta potencia la movilidad no motorizada, disponiendo una red de vías ciclistas y de zonas peatonales.

##### **Efectos sobre el suelo y la vegetación.**

El área del Sector consiste actualmente en suelos antropizados en los que se ha abandonado la actividad agrícola.

No existen grandes superficies naturales de vegetación, y en el caso de los conjuntos arbóreos puntuales existentes se incorporarán al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

### **Efectos en la hidrología.**

#### **Evacuación de aguas residuales.**

Las aguas residuales generadas en los futuros usos del Sector serán evacuadas a la red de alcantarillado, sin que se produzcan vertidos directos o indirectos susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico o marítimo-terrestre.

#### **Disponibilidad de recursos hídricos.**

Según el Informe de fecha 24 de abril de 2015 emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre el Sector PP-24, se prevé que la actuación genere un volumen de incremento de la demanda anual de 69.839 m<sup>3</sup>, siendo el origen del agua con la que se pretende atender el incremento de la demanda mediante la conexión a la red municipal. Según el Certificado del Secretario del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa, en sesión de la Junta General del Consorcio de fecha 23 de diciembre de 2014 se acordó aprobar la asignación de recursos hídricos necesarios para el desarrollo del sector PP-24 con cargo al remanente de derechos disponibles.

### **Efectos sobre la Infraestructura Verde.**

#### **Vía Pecuaria.**

En la Ordenación Pormenorizada del Sector se ajusta el trazado actual de la Vía Pecuaria Colada de la Costa para poder mantener la anchura mínima en toda la longitud. Sin que la propuesta de actuación suponga una afección a la misma.

#### **Espacios abiertos.**

En el Plan se ordenan las nuevas zonas verdes del Sector en la parte central con el objeto de resolver los bordes de las áreas residenciales consolidadas, mejorar las dotaciones y la calidad ambiental de éstas, así como dar continuidad a la zona verde que existe actualmente.

### **Efectos sobre el Paisaje.**

En la Ordenación Pormenorizada del Plan se respetarán los Recursos Paisajísticos existentes, tanto ambientales como visuales o históricos (BRL), incorporándose las medidas de integración paisajística y visual que se determinen en el Estudio de Integración Paisajística.

### **Efectos socioeconómicos.**

Los objetivos de la planificación y gestión del Sector persiguen la mejora y adecuación del enclave para el bienestar y progreso de la Sociedad, potenciando el desarrollo económico basado en la sostenibilidad.

#### 4.F. Incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

##### Objetivos y acciones de la ETCV en el área funcional.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), en el contexto del área funcional de la comarca de la Marina Baixa, designa a la Vila Joiosa como centro de polaridad complementaria, destacando que su perfil urbano es extraordinariamente apto para albergar una actuación para la implantación de actividades industriales y terciarias con un fuerte contenido innovador. En referencia a la Infraestructura Verde, apunta la actuación del corredor fluvial del río Amadori con el objetivo de conectar los ecosistemas litorales y los de interior.

Respecto al sistema de asentamientos en el área funcional, uno de los objetivos que define la ETCV es *proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano*, y entre las acciones a llevar a cabo se encuentra la conversión del corredor de la N-332 en un bulvar metropolitano desafectado de su uso interurbano.

En relación a las infraestructuras, uno de los objetivos contemplados en la ETCV es *desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible en el área funcional*, mediante la creación de una red ciclista de la Marina Baixa.

El desarrollo del Sector PP-24 no interfiere en los objetivos estratégicos estipulados en la ETCV para la Vila Joiosa, y contribuye al desarrollo de algunas de las acciones definidas en la ETCV para el área funcional de la Marina Baixa, ya que la urbanización del Sector incluye la renovación de parte del Bulvar metropolitano de acceso desde el sur (antigua N-332), así como la ejecución de una red ciclista que de continuidad y conecte la existente en el municipio.

La propuesta de Ordenación Pormenorizada, que se adjunta a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, se ajusta a las Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV). Define la infraestructura verde del territorio de su ámbito de actuación; proponiendo una ordenación que preserva y potencia la calidad de los distintos paisajes del Sector, respeta la topografía y la vegetación del lugar integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, así como la vegetación y el arbolado existentes que son determinantes del carácter y la singularidad del paisaje.

Se definen adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Integrando los núcleos de población en el paisaje de su entorno, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

Trata adecuadamente los accesos y su secuencia visual. Protegiendo las vistas hacia los recursos paisajísticos. Integra paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores.



La propuesta define un perímetro de protección que permita regular los usos en función de las características del Bien Catalogado. Preserva las vistas hacia los paisajes de mayor valor, eligiendo la alternativa que presenta un mayor potencial de integración paisajística.

Y en relación con la gestión de los riesgos derivados del cambio climático, adopta medidas adecuadas. Definiendo un conjunto de criterios de crecimiento de suelo, para uso residencial y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos.

#### **Incidencia en el PATRICOVA.**

En el ámbito del Sector PP-24 se incluye una envolvente de peligrosidad por inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). A esta envolvente le corresponde un riesgo de peligrosidad geomorfológica, definido en el *Artículo 8 Niveles de peligrosidad de inundación* de la Normativa del Plan Territorial como:

- *Peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se han identificado diferentes procesos geomorfológicos, que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.*



Al tratarse de un riesgo de peligrosidad geomorfológica, inferior al nivel 6, no es necesario que la zona afectada forme parte de la Infraestructura Verde del Territorio, según lo dispuesto en el *Artículo 14. La peligrosidad de inundación y la Infraestructura Verde del territorio* del mismo Plan Territorial.

En cuanto a las limitaciones del uso del suelo por riesgo de inundación, el Artículo 19 del Plan expone:

*El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.*

Y en referencia a la necesidad o no de realizar el referido estudio de inundabilidad en las zonas afectadas por peligrosidad geomorfológica, se formulará una consulta a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, según el *Artículo 11. Estudios de inundabilidad para la concreción del riesgo de inundación:*

*3. En las zonas afectadas por peligrosidad geomorfológica, se podrá formular una consulta a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio sobre la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad. En estos supuestos, los estudios de inundabilidad se adaptarán, en cuanto a su contenido y documentación, a la problemática concreta de la zona analizada.*

#### **Incidencia en el PATFOR o en espacios protegidos.**

El ámbito del Sector PP-24 no afecta a Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000, tampoco existen suelos incluidos en la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana como terreno forestal o forestal estratégico.



#### **Incidencia en el PATIVEL.**

Los terrenos incluidos en el Sector PP-24, les corresponden de acuerdo con el Capítulo III del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Régimen urbanístico del suelo común del litoral. (Artículo 13).

Suelo en situación básica rural en la franja de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes (suelos no urbanizables de protección del litoral – dígito 1-, y no urbanizables de refuerzo del litoral – dígito 2-) y no tiene un programa de actuación aprobado.

Y con carácter general, se regirá por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, clasificado como Suelo Urbanizable.

Siendo un desarrollo contiguo a los tejidos urbanos existentes, y colindante al menos en un 35 % de su perímetro, con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

El presente Sector PP-24 no cuenta con pendientes de terreno superiores al 25 %. En cuanto a las pautas de urbanización y edificación se sujetarán a lo establecido en las directrices 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La Ordenación Pormenorizada propuesta en el presente Borrador del Plan Parcial, los espacios libres de edificación y zonas verdes facilitan el acceso al litoral.

El correspondiente Plan Parcial deberá elaborar estudio de integración paisajística, que será informado por el órgano de la Generalitat competente en materia de paisaje.

#### **Plan de Residuos de la Marina Baixa.**

La actuación en el Sector PP-24 se adaptará a las determinaciones del Plan Zonal de Residuos de la Marina Baixa.

#### **P.G.O.U de la Vila Joiosa.**

La propuesta de Ordenación del Sector PP-24 se adapta a las determinaciones del vigente PGOU de la Vila Joiosa, tanto en las de carácter estructural como en las Normas Urbanísticas.

## 5. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

---

De acuerdo con los apartados anteriores y con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 121 de la LOTUP, se acompaña este Documento de Solicitud de Inicio del Procedimiento de un Documento Inicial Estratégico y de un borrador del instrumento de planeamiento (Plan Parcial) que acompaña a la iniciativa, con el objeto de solicitar el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Documento de Planeamiento de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa, de acuerdo al artículo 50.1 de la LOTUP.



## 6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

De conformidad con el Artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, ya que el Programa define la Ordenación Pormenorizada de los usos previamente establecidos en el Plan General, por lo que siguiendo el Artículo 50.2 de la LOTUP se incluye en el Documento Inicial Estratégico la siguiente documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

### 6.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Se considera, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP, que se debe aplicar al Programa el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el ámbito del Sector no afecta a suelos de la Red Ecológica Europea Natura 2000 y el Programa solo establece un marco para el posterior desarrollo de Proyectos de edificación según lo estipulado en el Planeamiento Municipal vigente, desarrolla la Ordenación Estructural del PGOU sin influir en otros planes o programas, no genera problemas ambientales significativos, no está relacionado con la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, no modifica lo dispuesto en el Planeamiento Municipal. La propuesta se adapta a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en relación al modelo territorial, no genera riesgos para la salud humana o el medio ambiente, no supone un incremento relevante de población respecto al municipio, no influye en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio derivan del propio cumplimiento del Plan General y su Ordenación Pormenorizada.

## 6.2 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada que se desarrollan en el Documento Inicial Estratégico adjunto se comparten una serie de criterios:

- Usos compatibles de acuerdo al Planeamiento Vigente.
- Mantener la ordenación estructural del PGOU.
- Respetar y mantener el conjunto del BRL, ordenando una parcela con una Normativa adecuada.
- Respetar y ajustar el trazado y ancho de la Vía Pecuaria "Colada de la Costa".
- Respetar y mantener las viviendas unifamiliares aisladas existentes, ordenando parcelas con una Normativa adecuada.

Manteniendo los criterios generales anteriormente enumerados en las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada, se han planteado diferentes posibilidades sobre la ordenación de las zonas verdes en el Sector.

Optando como Ordenación propuesta la alternativa 1, en la que se concentran las zonas verdes en la parte central del Sector, con el objeto de generar un área central verde que funcione como principal espacio público, resolviendo los bordes de las áreas residenciales consolidadas y corrigiendo la carencia de dotaciones de éstas. Así como disponiendo frente al vial estructural Vía Parque manzanas edificables que conformen un alzado.

## 6.3 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

En la Ordenación Pormenorizada propuesta se incorporan las siguientes medidas para compensar los efectos de la actuación en el medio ambiente y para mitigar su incidencia sobre el cambio climático:

- Proponer una Ordenación basada en la ciudad compacta y de mezcla de usos, que da continuidad, conecta y resuelve áreas urbanas consolidadas; evitando el desarrollo de áreas aisladas especializadas.
- Generar una red de espacios abiertos que se incorpore y conecte a la infraestructura verde municipal, en la que las zonas verdes de la Ordenación se concentran en la zona central del Sector.
- Facilitar y fomentar la movilidad no motorizada, disponiendo una red de vías ciclistas conectada a la red municipal existente, así como una serie de calles peatonales que dan continuidad a la red de espacios abiertos.

## 6.4 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas, al igual que deberán cumplirse todas las indicaciones dadas en el apartado anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras y tratamiento de los espacios ajardinados.

## 7. ORGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

---

De acuerdo con el artículo 48 de la LOTUP, este programa de iniciativa privada se tramitará e iniciará por el órgano promotor público competente, y al tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable del Sector PP-24 del PGOU el órgano ambiental y territorial es el Ajuntament de la Vila Joiosa.

## 8. CONCLUSIONES.

---

A la vista del contenido del presente documento y sus anexos, y en base a lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat se solicita expresamente **se inicie por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa la programación del Sector PP-24 del PGOU.**

La Vila Joiosa, julio de 2020

Arquitectos:

D. Juan B. Aragonés Soler  
(Colegiado nº 2497)

D. Joan Aragonés Llinares  
(Colegiado nº 12.383)

## **ANEXO I. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PGOU.**

## SECTOR PP-24 "PARAIS NORD"



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA  
Área de URBANISMO

### 1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado  
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Reequilibrio del Medio Urbano  
SUPERFICIE BRUTA: 133.654 M2  
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2  
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 23.434 M2  
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 133.654 M2  
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.60 M2c / M2  
APROVECHAMIENTO TOTAL: 80.192 M2c  
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5105 M2c / M2  
DENSIDAD: 50 VIV / HA (668 uds.)

### 2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

#### VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

#### FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable desagregación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Se diseñara un tejido urbano en ensanche lo más regular posible integrando la trama de los enclaves de suelo urbano.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

#### INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.50 M2c / M2  
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

#### CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

#### OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

### 3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

#### PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS: Uso terciario en planta baja.



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA  
Área de URBANISMO

## ANEXO II. PLANIFICACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN.

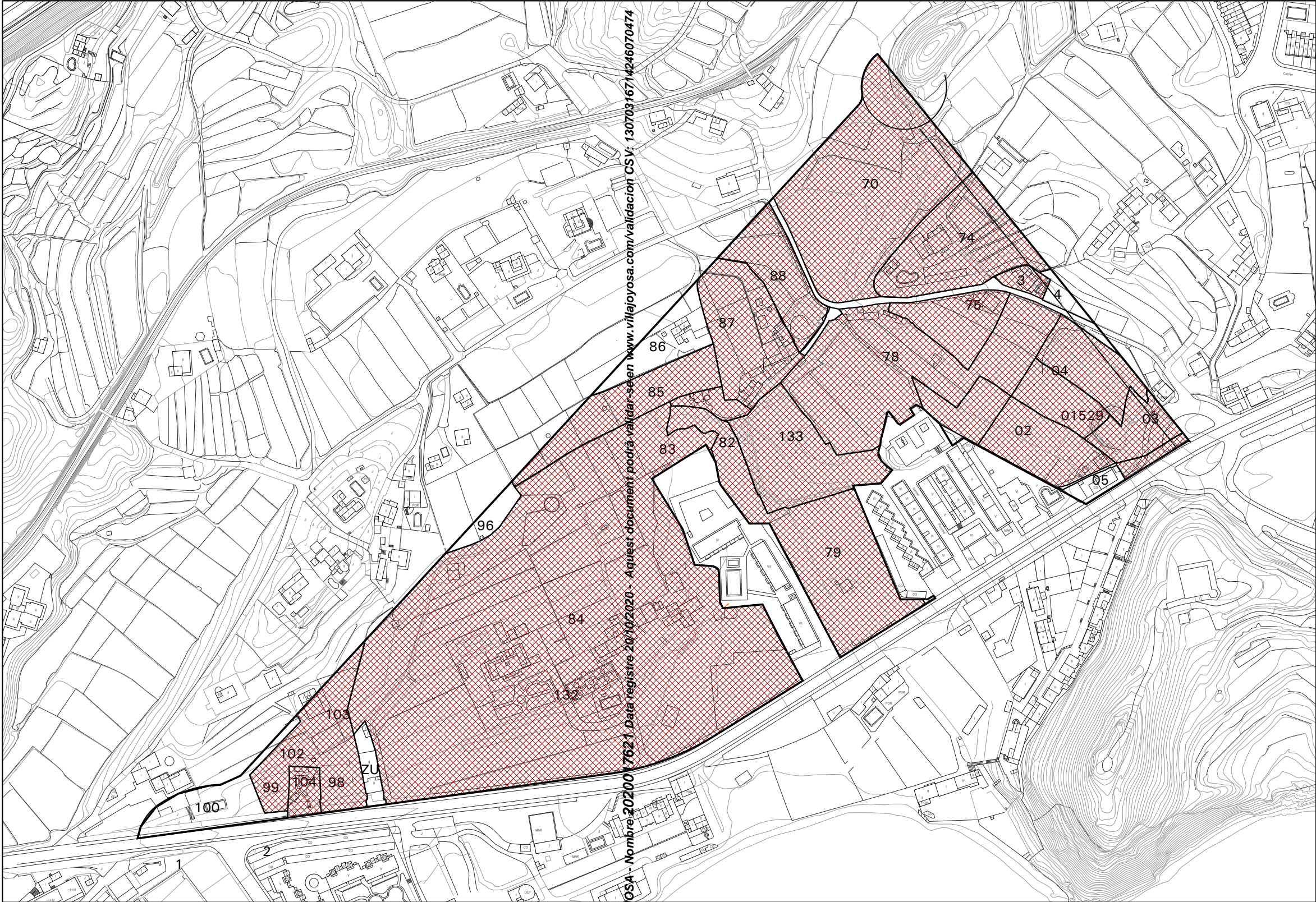
---

CRONOGRAMA TRAMITACIÓN PAI SECTOR PP-24 "PARAÍS" EN RÉGIMEN GESTIÓN POR PROPIETARIOS		2020	2021					2022				2023				2024			
		4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	
Elaboración documentos solicitud inicio (art. 50 LOTUP)	se en <a href="http://www.villafayosca.com/validacion">www.villafayosca.com/validacion</a> CSV: 13070316714246070474																		
Admisión a trámite por Alcaldía																			
Superación documento alcance, evaluación ambiental y elaboración bases programación																			
Elaboración Programa (PAI)																			
Información Pública																			
Informes técnicos y jurídicos municipales																			
Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio (art. 127 LOTUP)																			
Emplazamiento a propietarios no adheridos para tomar decisión sobre participación en Programa (art. 141 LOTUP)																			
Selección de empresario constructor (art. 156 LOTUP)																			
Elaboración Proyecto Reparcelación																			
Tramitación Proyecto Reparcelación																			
Aprobación Proyecto Reparcelación																			
Liquidación cuota cero e inscripción registral																			
Acta Inicio Obras Urbanización																			
Ejecución obras de Urbanización																			
Recepción obras de Urbanización																			
ESTIMACIÓN PRELIMINAR TOTAL COSTES URBANIZACIÓN (no incluye ni canon saneamiento ni estimación indemnizaciones a contemplar en programa, ni convenio IBERDROLA)		9.550.000,00 € (IVA NO INCLUIDO)																	



### **ANEXO III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS REGISTRALES ADHERIDOS A LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO.**

---



FINCAS APORTADAS POR PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP-24 "PARÍS NORD"