

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ALTERNATIVA TÉCNICA 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

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

2. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES INTERVINIENTES.

4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

5.1 ALCANCE.

5.2 ÁMBITO.

5.3 CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS.

6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

8.1 CAMBIOS MICROCLIMÁTICOS.

8.2 EFECTOS SOBRE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

8.3 EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.

8.4 EFECTOS SOBRE EL SUELO Y LA VEGETACIÓN.

8.5 EFECTOS EN LA HIDROLOGÍA.

8.6 EFECTOS SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

8.7 EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.

8.8 EFECTOS SOCIOECONÓMICOS.

8.9 EFECTOS SOBRE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

9.1 OBJETIVOS Y ACCIONES DE LA ETCV EN EL ÁREA FUNCIONAL.

9.2 INCIDENCIA EN EL PATRICOVA

9.3 INCIDENCIA EN EL PATFOR O EN ESPACIOS PROTEGIDOS.

9.4 INCIDENCIA EN EL PATIVEL

9.5 PLAN DE RESIDUOS DE LA MARINA BAIXA

9.6 PGOU DE LA VILA JOIOSA.

10. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

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

10.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

10.3. 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.

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

11. CONCLUSIONES.

ANEXO. BORRADOR DEL PROGRAMA

1. ANTECEDENTES.

PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

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.

El Artículo 46 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, establece:

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

El objeto del presente Documento Inicial Estratégico es iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Programa de Actuación Integrada y 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:

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 121.2 de la LOTUP respecto al documento de solicitud de inicio del procedimiento que deben elaborar los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística.

En este sentido, el presente documento, así como la documentación que le acompaña, pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 de la LOTUP, para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes y programas persigue los siguientes objetivos:

a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Para sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), que se pretende por el procedimiento simplificado establecido en el artículo 46.3. al objeto de realizar la Alternativa Técnica para la ejecución del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

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

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

Así pues, se redacta el presente documento a fin de obtener una Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico que determine la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 51.2.b de la LOTUP.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES INTERVINIENTES.

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. Nº G-53686770, representada por D^a M^a Amparo Llinares Orts, provista de D.N.I. Nº 21.295.962-D y domicilio social en la Ptda. Paradís, nº 66 de la Vila Joiosa.

Que encarga la redacción de la documentación necesaria para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica a la mercantil JARS ARQUITECTOS S.L.P., representada por el Arquitecto D. Juan B. Aragonés Soler Colegiado nº2497 del COACV en el Colegio de Alicante, con despacho profesional en la calle Pizarro nº2 3B de la Vila Joiosa.

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.

4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

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....

5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Contenido de las Alternativas.

Se analizan a continuación las tres alternativas planteadas 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.

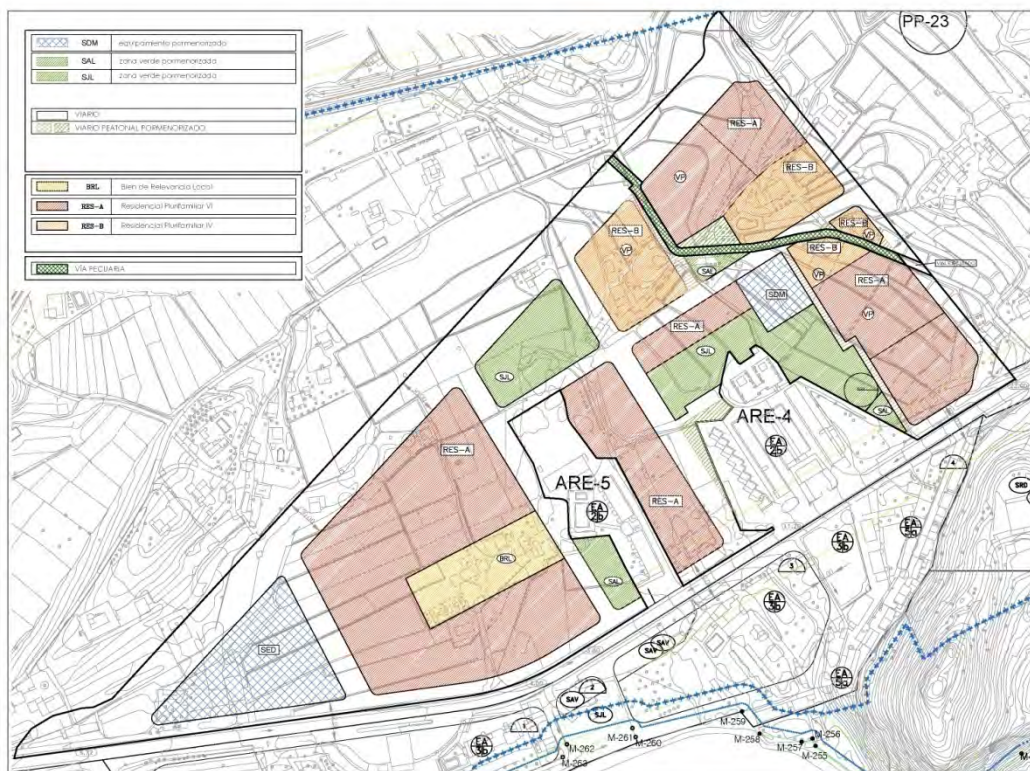
Alternativa 1.



Alternativa 2.



Alternativa 3.



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. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O 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.

Modalidad de gestión: régimen de gestión por los propietarios (art. 114 LOTUP).

Esta modalidad de gestión, requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Artículo 114. *Requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.*

1. *La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

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.

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.*

En nuestro caso es la Agrupación de Interés Urbanístico Paraís Nord.

Alternativa Técnica (artículo 111.2 y 111.3 LOTUP)

La alternativa técnica estaría integrada por los siguientes documentos:

- Plan Parcial que defina la ordenación pormenorizada, que se tramitará y aprobará junto al Programa de Actuación Integrada.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- Proyecto de las obras programadas.
- Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Proposición Jurídico-Económica (artículo 111.4 LOTUP)

La proposición jurídico-económica se formalizará en una memoria y una propuesta de convenio urbanístico, que regulará las obligaciones y derechos.

Su contenido sería el siguiente:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, así como las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada.
- d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica.

Tramitación y procedimiento

Los programas en régimen de gestión directa por los propietarios se tramitan con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 118 LOTUP, que dice:

Artículo 118. *Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.*

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.

La aprobación de los Planes/Programas requiere de su previa evaluación ambiental y territorial estratégica, que se podrá realizar por el procedimiento ordinario de evaluación ambiental o por el procedimiento simplificado, según afecte o no, a la ordenación estructural del Plan General.

7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y 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 m², se localiza en el acceso sur al núcleo central del municipio.



Situación del Sector respecto del núcleo consolidado. Visor ICV.

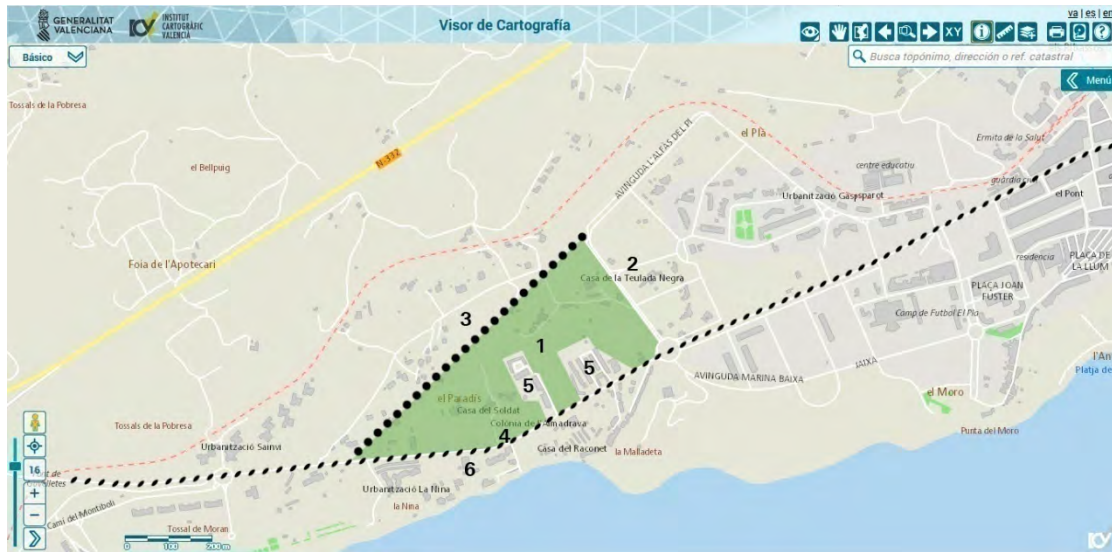
El área linda al este con el Sector PP-23 ya urbanizado y en el que se ejecutó el correspondiente tramo del Vial Estructural Via Parque (Avda. de l'Alfàs del Pi), vial que debe ser prolongado en el Sector de estudio y conectado al acceso sur del municipio y que configurará el límite norte del área a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

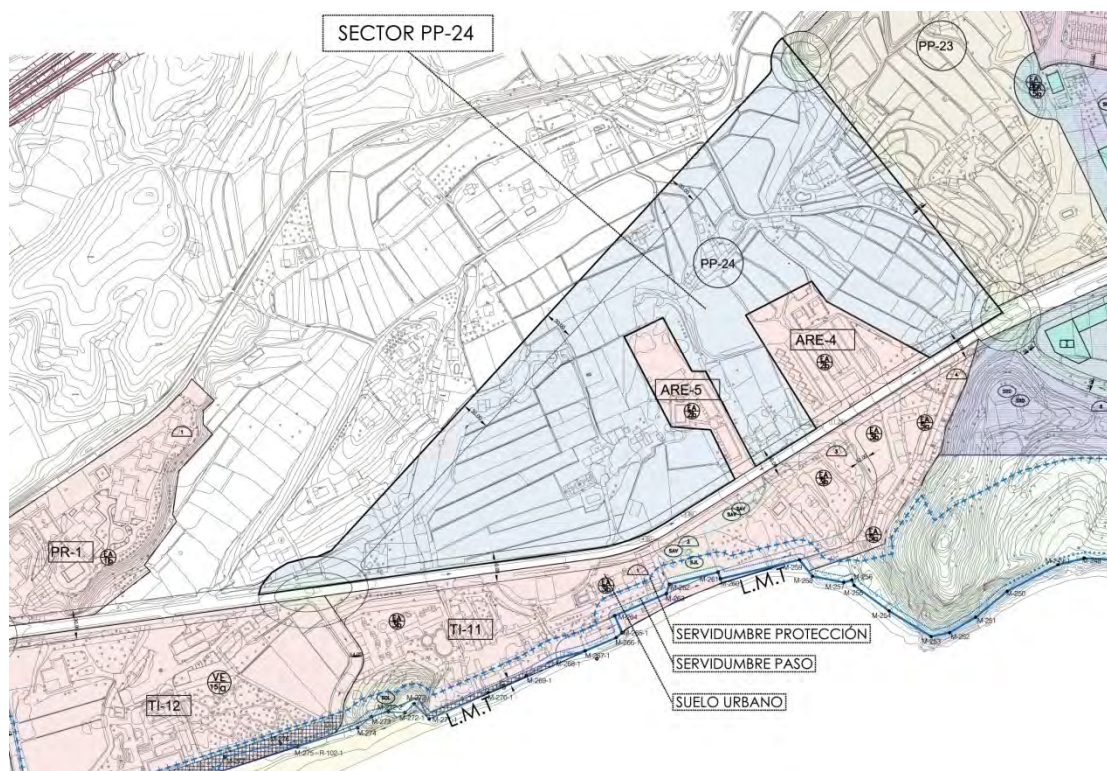
Por tanto, el área se delimita por dos viales de la red estructural del PGOU y se inserta entre zonas ya urbanizadas y consolidadas.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
ALTERNATIVA TÉCNICA
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO PP-24 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



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".

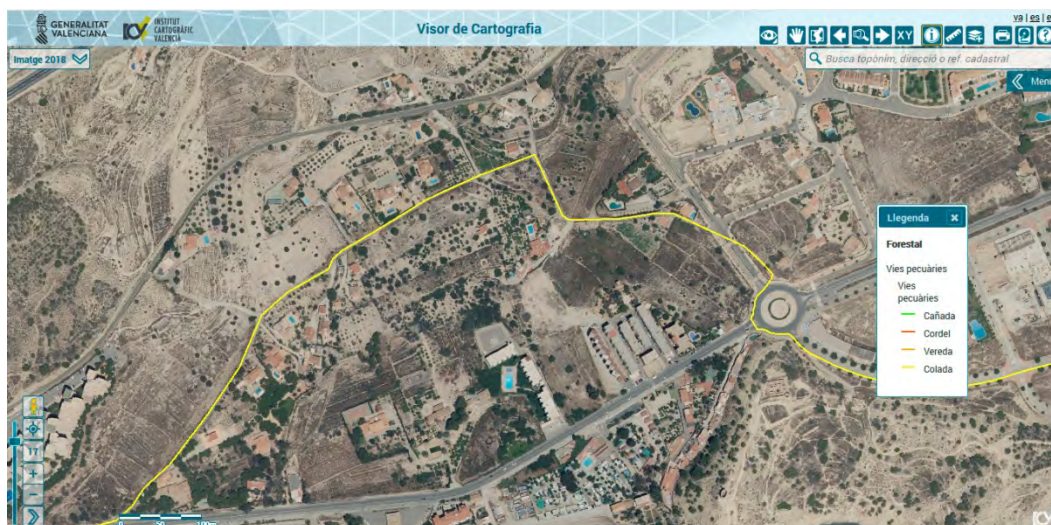
La Ordenación del Plan asume la existencia de este bien protegido, ordenando una manzana con unos parámetros urbanísticos particulares que permitan su conservación y rehabilitación, y constituyendo una servidumbre de vistas sobre la zona Sur de la M2-RES-A, con un ancho de 14 m desde el Bulevar, con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

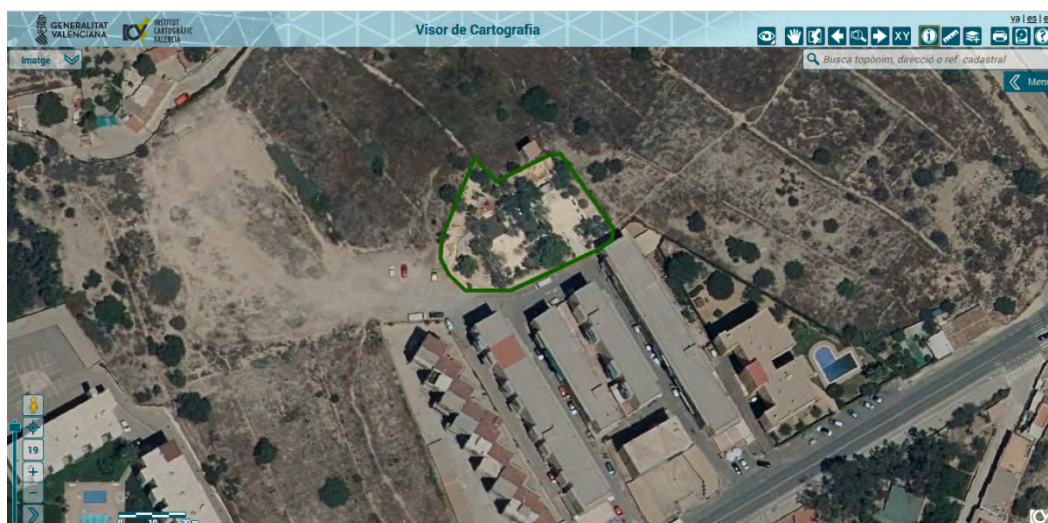


Trazado de la Vía Pecuaria "Colada de la Costa".

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.

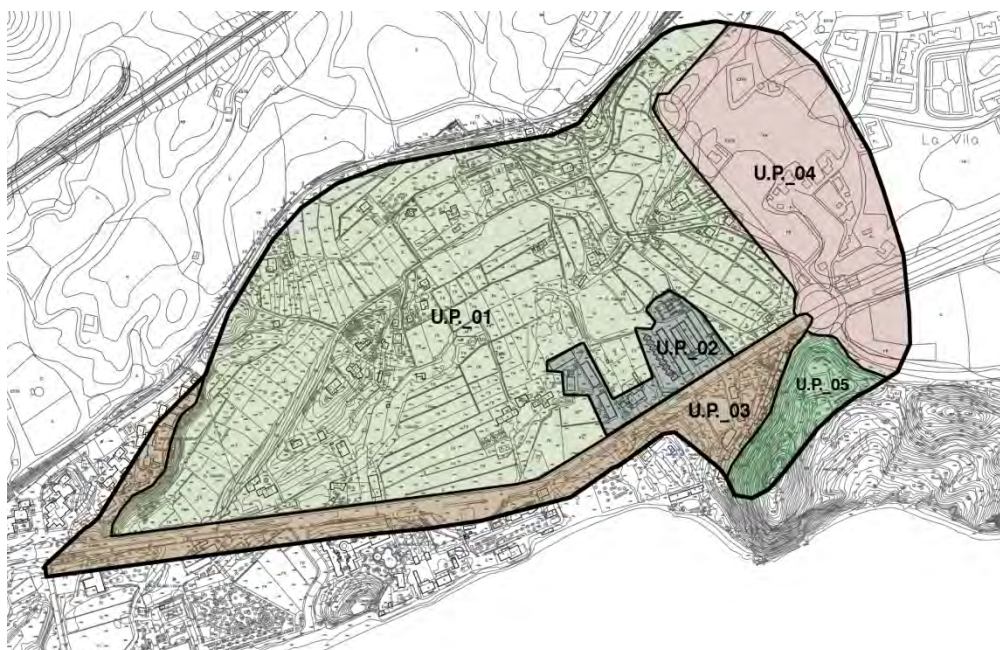
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos.

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:

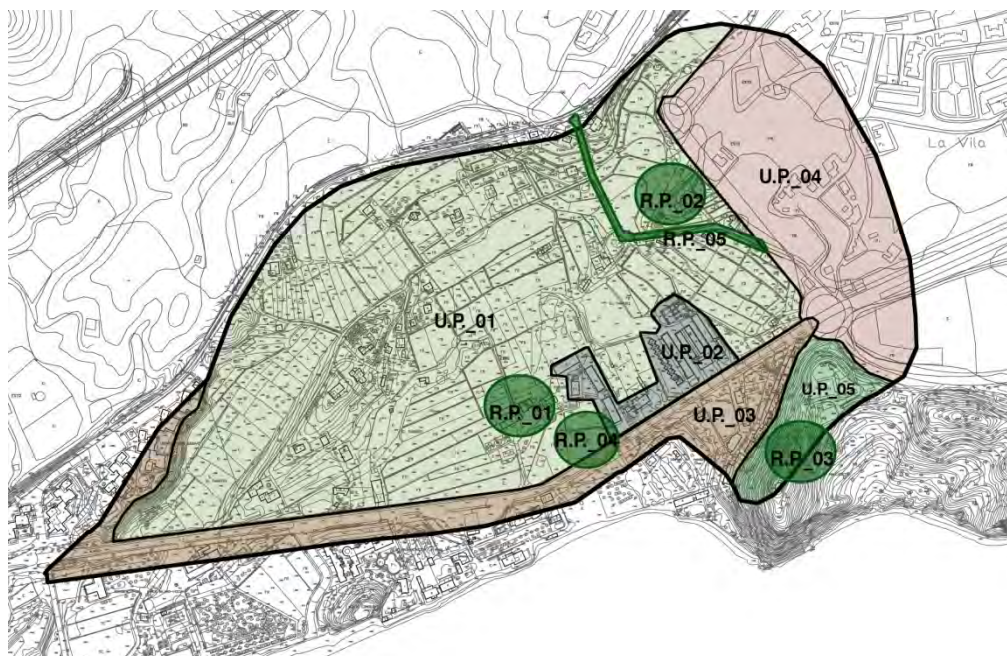
R.P.1. Conjunto formado por el Bien de Relevancia Local (Villa Ana y Ermita de Sant Blai) así como el conjunto arbóreo existente en el jardín.

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.



8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8. 4 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.

8.5 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 m³, 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

8.9 Efectos sobre la perspectiva de género.

La propuesta para la planificación y gestión del Sector se enmarca en la no discriminación por razón de género.

9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

9.1 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.

9.2 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:

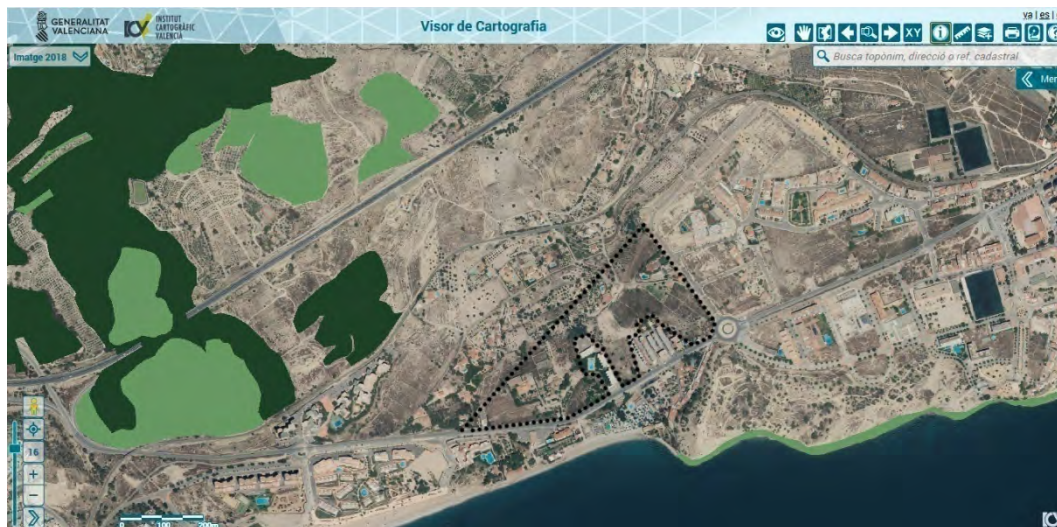
El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.

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.

9.3 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.



9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

10. 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.*

10.1 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.

10.2 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada 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.

10.3 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.

10.4 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 C) anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras y tratamiento de los espacios ajardinados.

11. CONCLUSIONES

A la vista del contenido del presente documento, y en base a lo establecido en la Legislación vigente sobre la Evaluación Ambiental, y 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 procede la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

La Vila Joiosa, julio de 2020

Arquitectos:

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

D. Joan Aragonés Llinares
(Colegiado nº 12.383)