

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DEL SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"  
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

INTERESADOS:

---

**CAMPDEGUER, S.L.**  
**D. GONZALO ÁVILA ROMÁ**

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

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

---

**jars** **arquitectes**  
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME  
PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

## **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 PLAN PARCIAL.**

## 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-37 "MONTESOL 2", 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-37 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-37 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.

---

Los propietarios interesados en la promoción del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-37 del PGOU de la Vila Joiosa son la mercantil **CAMPDEGUER, S.L .**, con C.I.F. Nº B-53550406, representada por **Dª NIEVES DELGADO BERENGUER**, con DNI: 48.760.348-A y domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Mediterráneo, Nº 1, Puerta 47, 03503 Benidorm, y **D. GONZALO ÁVILA ROMÁ**, con DNI: 21.320.876-Z y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. del Puerto, nº 9, 7ºC, 03570 La Vila Joiosa.

Que encargan 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. Joan Aragonés Llinares nº12.383 del COACV**, 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-37 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-37 calificado por el Plan General de la Vila Joiosa como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

En la correspondiente Ficha de Planeamiento del PGOU se determina la siguiente función territorial:

*- Se clasifica junto a una las zonas ya consolidadas por la edificación como Suelo Urbano, y que disponía en el plan en vigor de la condición de Urbanizable, este sector que tiene unos trazados viario inconclusos, para su desarrollo por una actuación integrada, de características análogas a las existentes, de baja densidad.*

*- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.*

*- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, con viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o adosadas.*

*- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, resolviéndose el acceso a toda la zona de Montesol con una rotonda en la carretera de Finestrat.*

Y en cuanto a los objetivos sociales o medio-ambientales a conseguir por la ordenación pormenorizada, la Ficha indica:

*- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.*

*- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.*

*- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.*

*- Mejora de los accesos.*

*- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de este asentamiento residencial.*

Por lo que la Ordenación Pormenorizada contemplará las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, con la plena integración de las áreas edificadas colindantes (Suelo Urbano PR-7). Corrigiendo en lo posible las carencias dotacionales existentes. Con los siguientes objetivos generales:

- Una ordenación pormenorizada que sin menoscabo de la calidad ambiental y el respeto a los elementos paisajísticos, se estructura mediante una trama integrada en el paisaje, con un viario de dimensiones adecuadas.

Ubicando los suelos dotacionales en la franja perimetral junto a la rotonda de acceso, así como en la cota más elevada.

- Mejorar la conectividad del área y del municipio, dando continuidad a la red estructural viaria propuesta por el PGOU.

- Favorecer la movilidad no motorizada mediante carril bici y viales peatonales.

- Integrar las áreas consolidadas de las viviendas existentes en la trama urbana de la actual urbanización resolviendo sus bordes.

- Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las diferentes tipologías de vivienda unifamiliar (aislada, pareada y en hilera).

## **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-37 "MONTESOL 2" 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-37. Realizándose los ajustes necesarios para respetar las zonas urbanas consolidadas correspondientes con las tres manzanas de Suelo Urbano PR-7 clave EA-6a, así como definiendo los viales de acceso y la red primaria ya ejecutada en el borde del Sector.

### **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.
- Ordenación de manzanas con diferentes usos para permitir la implantación de una variedad de tipologías de vivienda unifamiliar (aislada, pareada y adosada en hilera).
- Ordenación del suelo destinado a Zona Verde pública en la cota más elevada del sector para favorecer la integración visual y paisajística.
- Ordenación de suelo destinado a dotacional viario en la zona Sur del Sector con unas características que permitan la creación de plazas de aparcamientos para corregir las carencias del área consolidada.

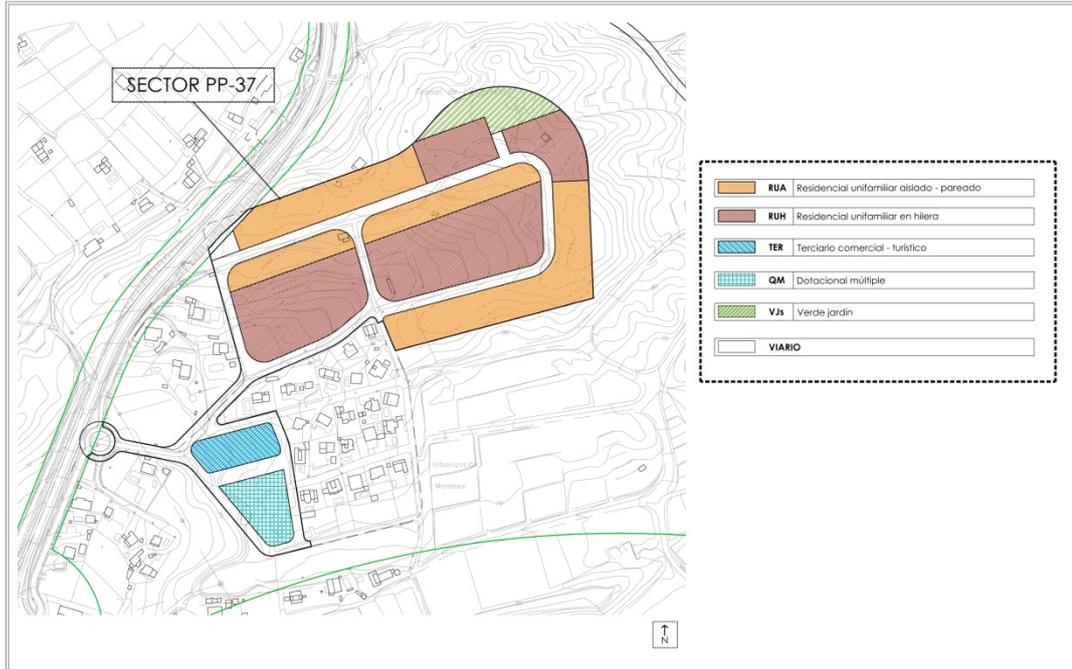
Manteniendo los criterios generales enumerados en las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada, se han planteado diferentes posibilidades sobre la ordenación del suelo dotacional múltiple y el suelo terciario.

En la Alternativa nº 1, se ordena una manzana de uso terciario y una de uso dotacional múltiple en la zona Sur del Sector, junto a la rotonda de acceso y al área residencial consolidada.

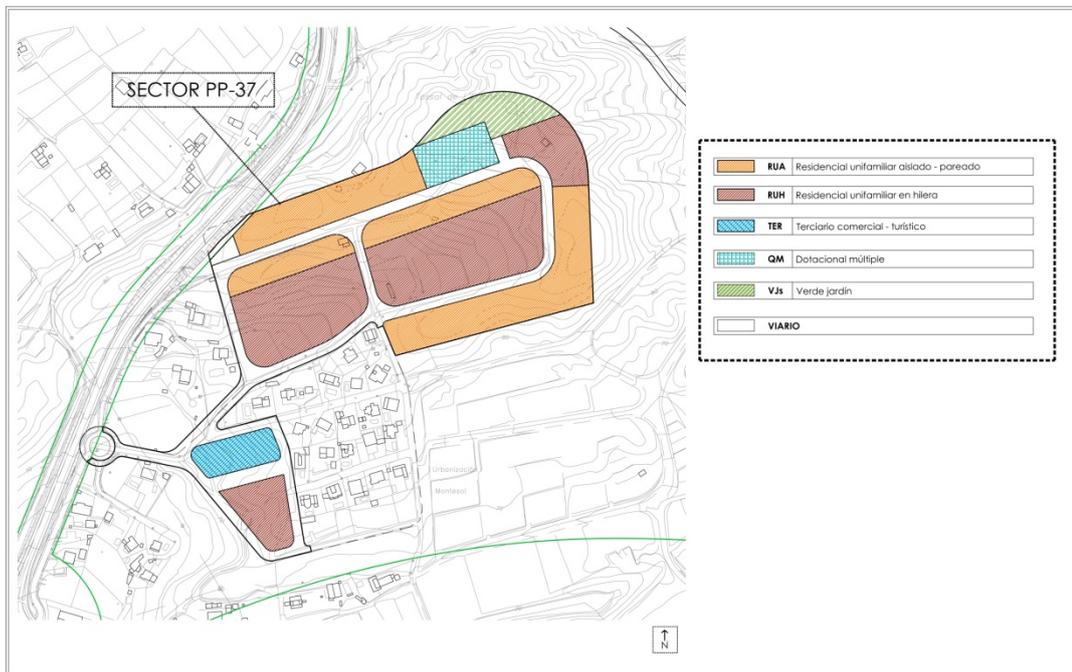
En la Alternativa nº2, se ordena el suelo destinado a dotacional múltiple junto a la zona verde en el límite Norte del Sector.

En la Alternativa nº3, se ordena junto al vial central de la zona Norte del Sector tanto el suelo destinado a dotacional múltiple como el destinado a uso terciario.

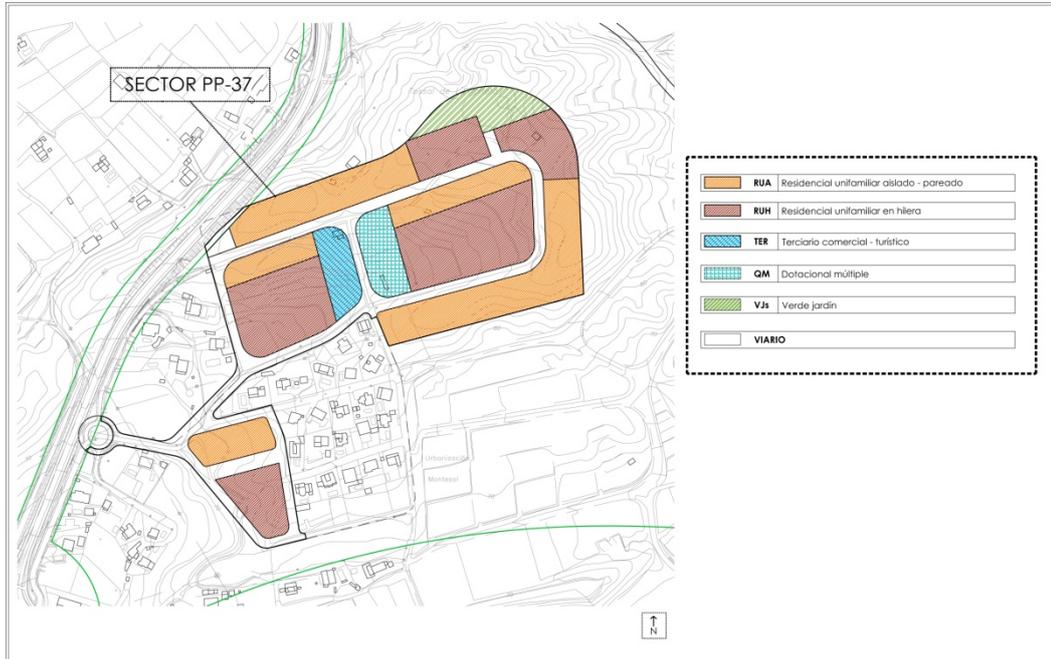
**Alternativa 1.**



**Alternativa 2.**



### Alternativa 3.



Optando como Ordenación Pormenorizada propuesta la Alternativa nº1, en la que los suelos destinados a uso Dotacional Público Múltiple y uso Terciario se ordenan en la zona Sur del Sector, próximos a la rotonda de acceso y conexión con la Carretera de la Vila Joiosa a Finestrat, y junto al área urbana residencial de vivienda unifamiliar consolidada; con el objeto de favorecer la accesibilidad y corregir las carencias del área consolidada.

## 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 carretera AP-1742. Así como su rotonda de conexión ya ejecutada.

Siendo necesario tramitar un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-37 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 los propietarios solicitantes disponen de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos en su día con destino dotacional público.

### **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.*

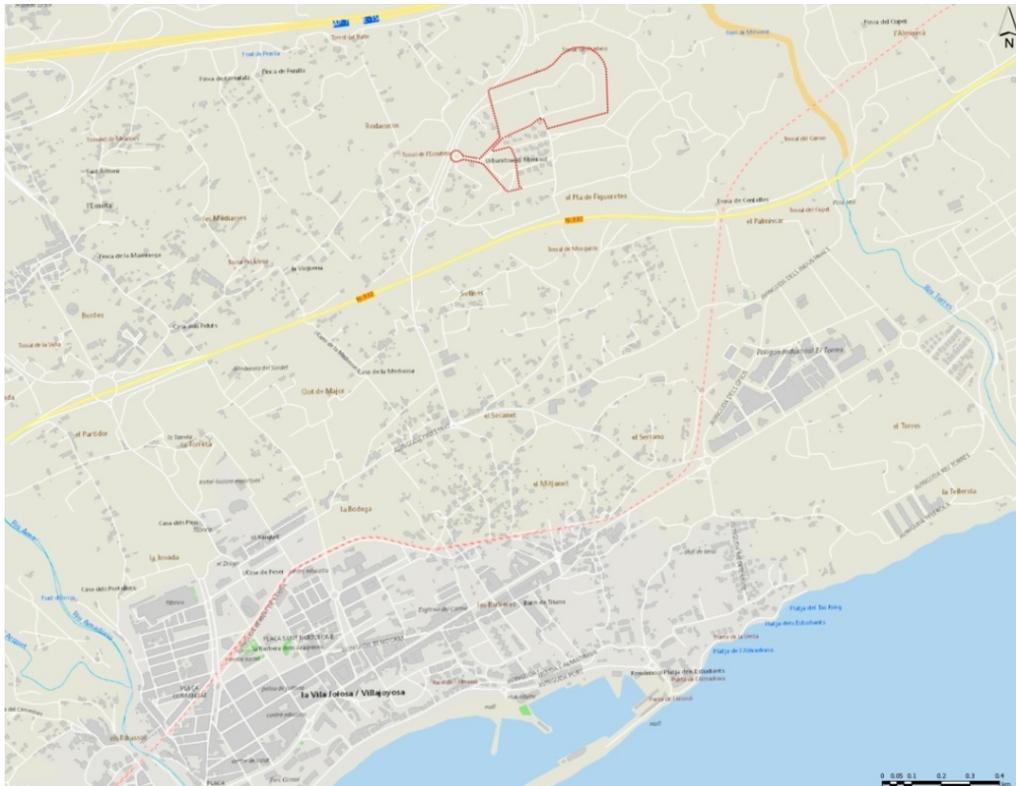
La aprobación de los Planes/Programas requiere de su previa evaluación ambiental y territorial estratégica, que se podrá realizar por el procedimiento ordinario de evaluación ambiental o por el procedimiento simplificado, según afecte o no, a la ordenación estructural del Plan General.

## 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-37 del PGOU de la Vila Joiosa, con una superficie de aproximadamente 74.000 m<sup>2</sup>, se localiza al norte del núcleo urbano central del municipio, entre los ejes de infraestructuras que generan la carretera N-332 y la autopista AP-7, ubicándose el sector junto a la carretera de la Vila Joiosa a Finestrat y contiguo al área urbana consolidada de la Urbanización Montesol.



*Situación del Sector. Visor ICV.*



1. Delimitación Sector PP-37
2. Autopista AP-7
3. Carretera N-332
4. Carretera la Vila Joiosa - Finestrat
5. Urbanización Montesol



### Usos y aprovechamientos actuales.

Actualmente el suelo incluido en la delimitación del Sector PP-37 en el PGOU municipal consiste en suelos yermos, existiendo un camino interior parcialmente asfaltado que estructura la zona norte del sector y la conecta con la zona sur, con la urbanización contigua consolidada y con la red de carreteras.



### Topografía.

Topográficamente en el área del Sector se produce un incremento de altura del terreno respecto del mar de Sur a Norte, de aproximadamente 25 metros. Encontrando el punto más elevado en el extremo Norte, donde existe actualmente un depósito de agua.

### Costa.

El Sector no linda con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni está afectado por la Servidumbre de Paso ni de Protección.

### Hidrología.

#### Cauces.

En el ámbito de la actuación no se localiza ningún cauce. El Riu Torres discurre a unos 450 metros al Este del límite que delimita el Sector.

#### Peligrosidad de Inundación:

Este apartado se desarrolla en el punto 9.2 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.

En el Sector no se localizan elementos del patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnológico del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

Aunque no aparezca como área o espacio de protección arqueológica en este catálogo, en cualquier Unidad de Ejecución del Suelo Urbanizable, pormenorizado o no pormenorizado, en la que se desarrolle un Programa de Actuación Integrada (PAI), se realizarán prospecciones arqueológicas para determinar la existencia de yacimientos arqueológicos, en cuyo caso se actuará como si de un elemento incluido en el catálogo se tratara.

### Infraestructura Verde.

En el ámbito del Sector no existen elementos que formen parte de la infraestructura verde municipal o de la red de espacios abiertos. Al Norte del límite del Sector transcurre una vía pecuaria, sin estar afectada por el desarrollo del Sector o los elementos de conexión a ejecutar.

Las áreas urbanas de viviendas unifamiliares consolidadas contiguas al Sector no disponen de zonas verdes públicas que se puedan integrar con los nuevos espacios públicos a ordenar.



*Trazado de la Vía Pecuaria.*

### 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 no existen bienes naturales destacables.

## Paisaje.

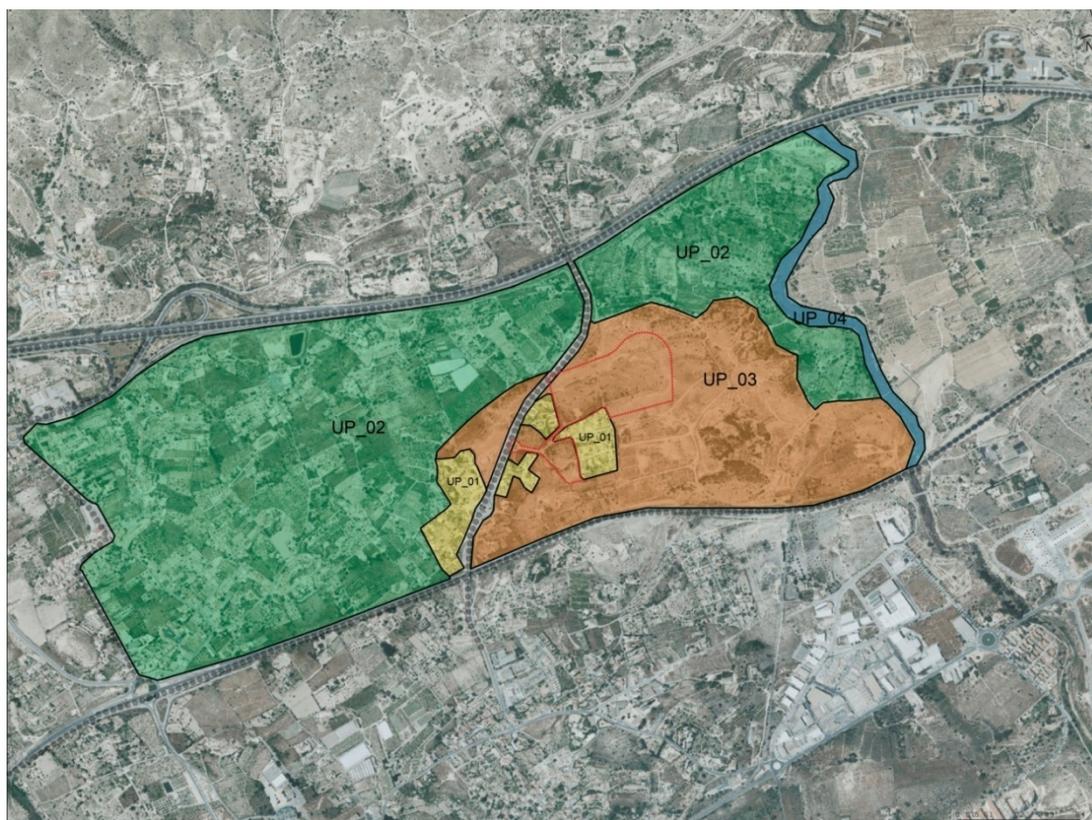
### Unidades de paisaje y recursos paisajísticos.

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:

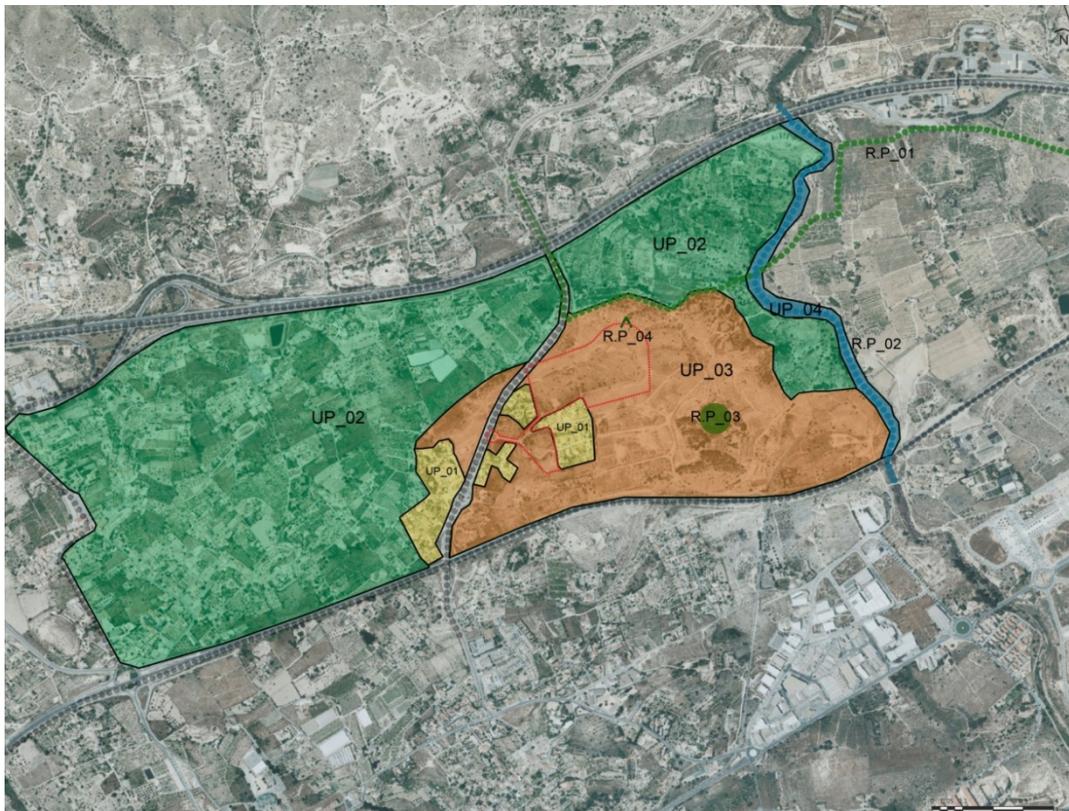
1. Áreas urbanas consolidadas de viviendas unifamiliares.
2. Suelos agrícolas, en los que existen viviendas diseminadas.
3. Suelos agrícolas en desuso.
4. Cauce del Riu Torres.
5. Ejes de la red de carreteras.



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. Vía Pecuaría.
- R.P.2. Cauce del Riu Torres.
- R.P.3. Conjunto arbóreo en finca privada.
- R.P.4. Relieve topográfico.



## **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-37 está inserta en suelo antropizado, por lo que la actuación que se pretende no producirá prácticamente efectos sobre el cambio climático.

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

El ámbito del Sector PP-37 no incluye elementos naturales o paisajísticos de carácter estratégico.

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 conexión de las áreas urbanas consolidadas 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.

### **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 superficies naturales de vegetación.

### **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.

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

En el ámbito del Sector no se identifican elementos que formen parte de la Infraestructura Verde municipal. Los elementos existentes en el entorno (Vía Pecuaria y Cauce del Riu Torres) no se verán afectados por el desarrollo del Sector.

Los futuros espacios públicos y zonas verdes a ejecutar en el Sector, ayudarán a corregir la carencia de dotaciones existente en las áreas consolidadas de viviendas unifamiliares.

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

Los principales recursos paisajísticos identificados (Vía Pecuaria, cauce del Riu Torres y conjunto arbóreo) se localizan fuera del ámbito del Sector.

El desarrollo del Sector no generará efectos sobre el paisaje existente, ya que el suelo actual consiste en terrenos yermos.

### **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.

El desarrollo del Sector PP-37 no interfiere en los objetivos estratégicos estipulados en la ETCV para la Vila Joiosa.

### 9.2 Incidencia en el PATRICOVA.

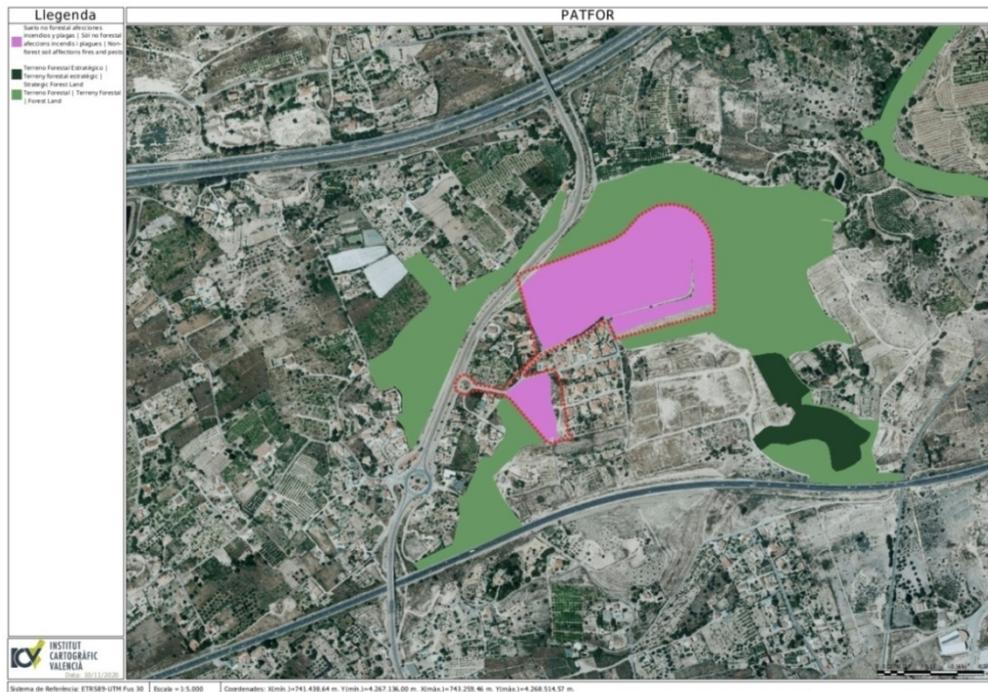
El ámbito del Sector PP-37 no incluye afecciones del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).





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

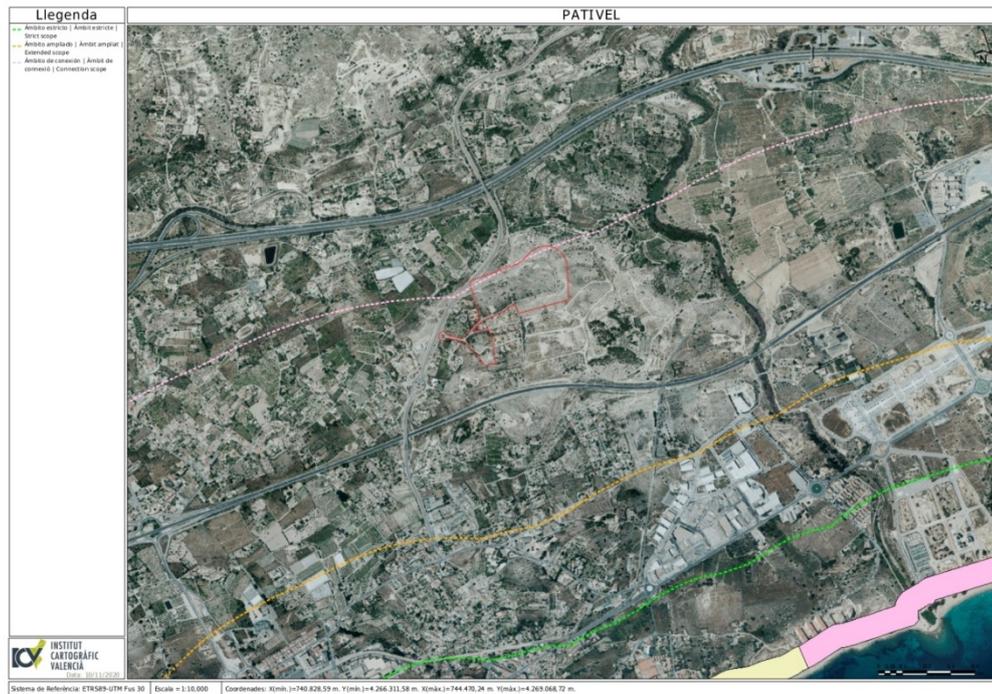
El ámbito del Sector PP-37 no afecta a Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000, tampoco existen suelos incluidos en la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana como terreno forestal o forestal estratégico.



#### 9.4 Incidencia en el PATIVEL.

Los terrenos incluidos en el Sector PP-37, se encuentran dentro del ámbito de conexión del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Régimen urbanístico del suelo común del litoral.

El desarrollo del Sector no modifica la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio.



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

La actuación en el Sector PP-37 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-37 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 los siguientes criterios:

- Usos compatibles de acuerdo al Planeamiento Vigente.
- Ordenación de manzanas con diferentes usos para permitir la implantación de una variedad de tipologías de vivienda unifamiliar (aislada, pareada y adosada en hilera).
- Ordenación del suelo destinado a Zona Verde pública en la cota más elevada del sector para favorecer la integración visual y paisajística.
- Ordenación de suelo destinado a dotacional viario en la zona Sur del Sector con unas características que permitan la creación de plazas de aparcamientos para corregir las carencias del área consolidada.

Manteniendo los criterios generales enumerados en las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada, se han planteado diferentes posibilidades sobre la ordenación del suelo dotacional múltiple y el suelo terciario.

En la Alternativa nº 1, se ordena una manzana de uso terciario y una de uso dotacional múltiple en la zona Sur del Sector, junto a la rotonda de acceso y al área residencial consolidada.

En la Alternativa nº2, se ordena el suelo destinado a dotacional múltiple junto a la zona verde en el límite Norte del Sector.

En la Alternativa nº3, se ordena junto al vial central de la zona Norte del Sector tanto el suelo destinado a dotacional múltiple como el destinado a uso terciario.

Optando como Ordenación Pormenorizada propuesta la Alternativa nº1, en la que los suelos destinados a uso Dotacional Público Múltiple y uso Terciario se ordenan en la zona Sur del Sector, próximos a la rotonda de acceso y conexión con la Carretera de la Vila Joiosa a Finestrat, y junto al área urbana residencial de vivienda unifamiliar consolidada; con el objeto de favorecer la accesibilidad y corregir las carencias del área consolidada.

### **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:

- Ordenar suelo destinado a uso terciario junto al área urbana de vivienda unifamiliar consolidada, favoreciendo la creación del mínimo tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de este asentamiento residencial, y reduciendo el número de desplazamientos motorizados.
- Incrementar la densidad de población en la zona, favoreciendo la relación social en el nuevo espacio público a urbanizar, evitando también desplazamientos.
- Facilitar y fomentar la movilidad no motorizada, disponiendo una red de vías ciclistas o de prioridad peatonal y ciclista.

### **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, noviembre de 2020

Arquitectos:

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

D. Joan Aragonés Llinares  
(Colegiado nº 12.383)

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DEL SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"  
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

### PLANOS

---

INTERESADOS:

**CAMPDEGUER, S.L.**  
**D. GONZALO ÁVILA ROMÁ**

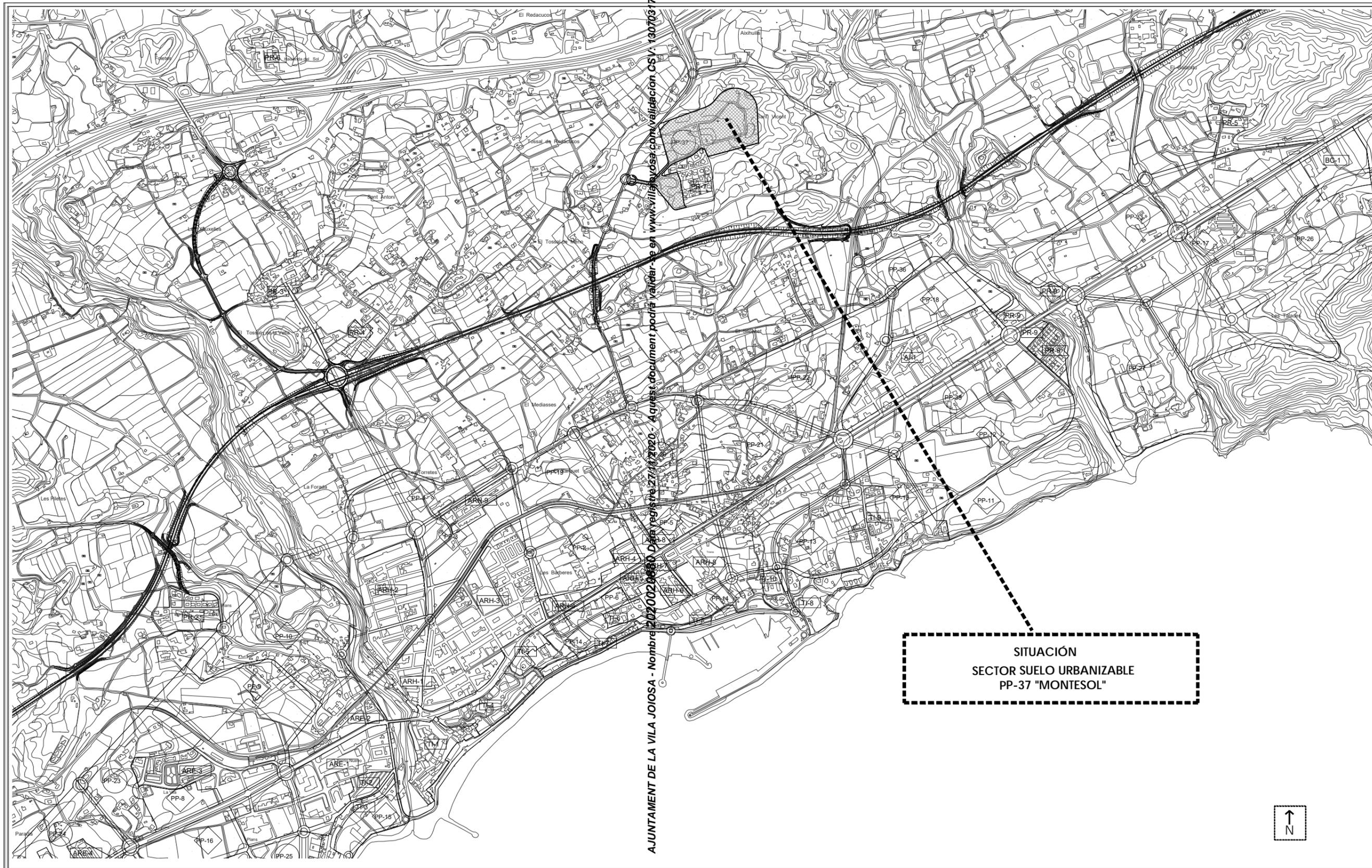
**Juan B. Aragonés Soler.**  
Arquitecto. 2497 COACV

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

## ÍNDICE

---

1. SITUACIÓN ESTRUCTURAL
2. SITUACIÓN PORMENORIZADA
3. INSTITUTO CARTOGRÁFICO. PATRICOVA
4. INSTITUTO CARTOGRÁFICO. PATFOR
5. INSTITUTO CARTOGRÁFICO. PATIVEL
6. INSTITUTO CARTOGRÁFICO. VÍAS PECUARIAS
7. ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN
8. ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN
9. ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN



SITUACIÓN  
 SECTOR SUELO URBANIZABLE  
 PP-37 "MONTESOL"



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre: 2020020630 - Data registre: 27/11/2020 - Aquest document podrà veure's en [www.vilajoiosa.com/realizacion.csi/](http://www.vilajoiosa.com/realizacion.csi/) 1307037731602506157

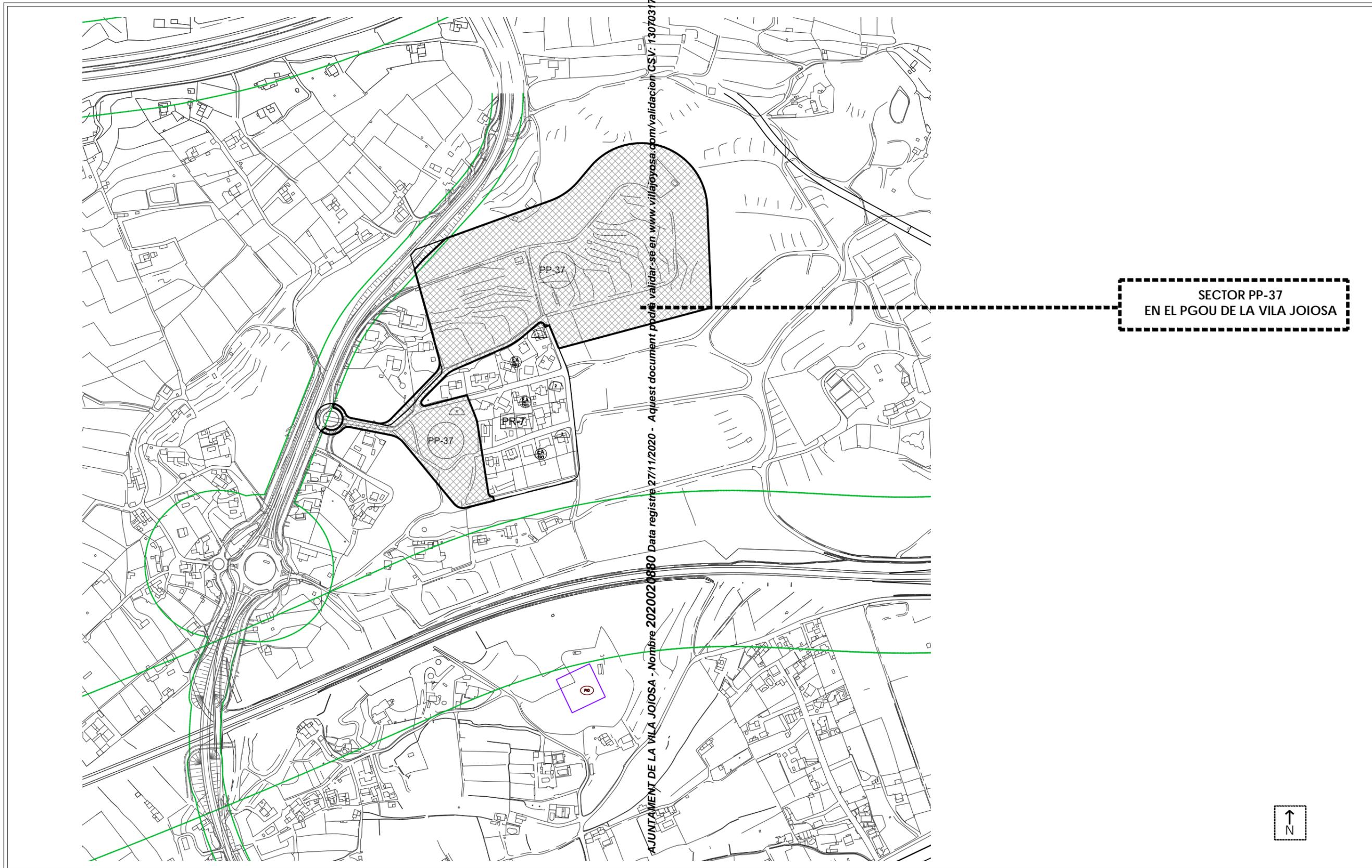
SOLICITANTES:  
**CAMPDEGUER S.L.**  
 +  
**GONZALO ÁVILA ROMÁ**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-37 "MONTESOL 2" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ref: 792 esc: 1:5.000  
 NOV 2020 ISO DIN-A3

SITUACIÓN REFERIDA AL  
 PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

PLANO Nº  
**02**



SECTOR PP-37  
 EN EL PGOU DE LA VILA JOIOSA

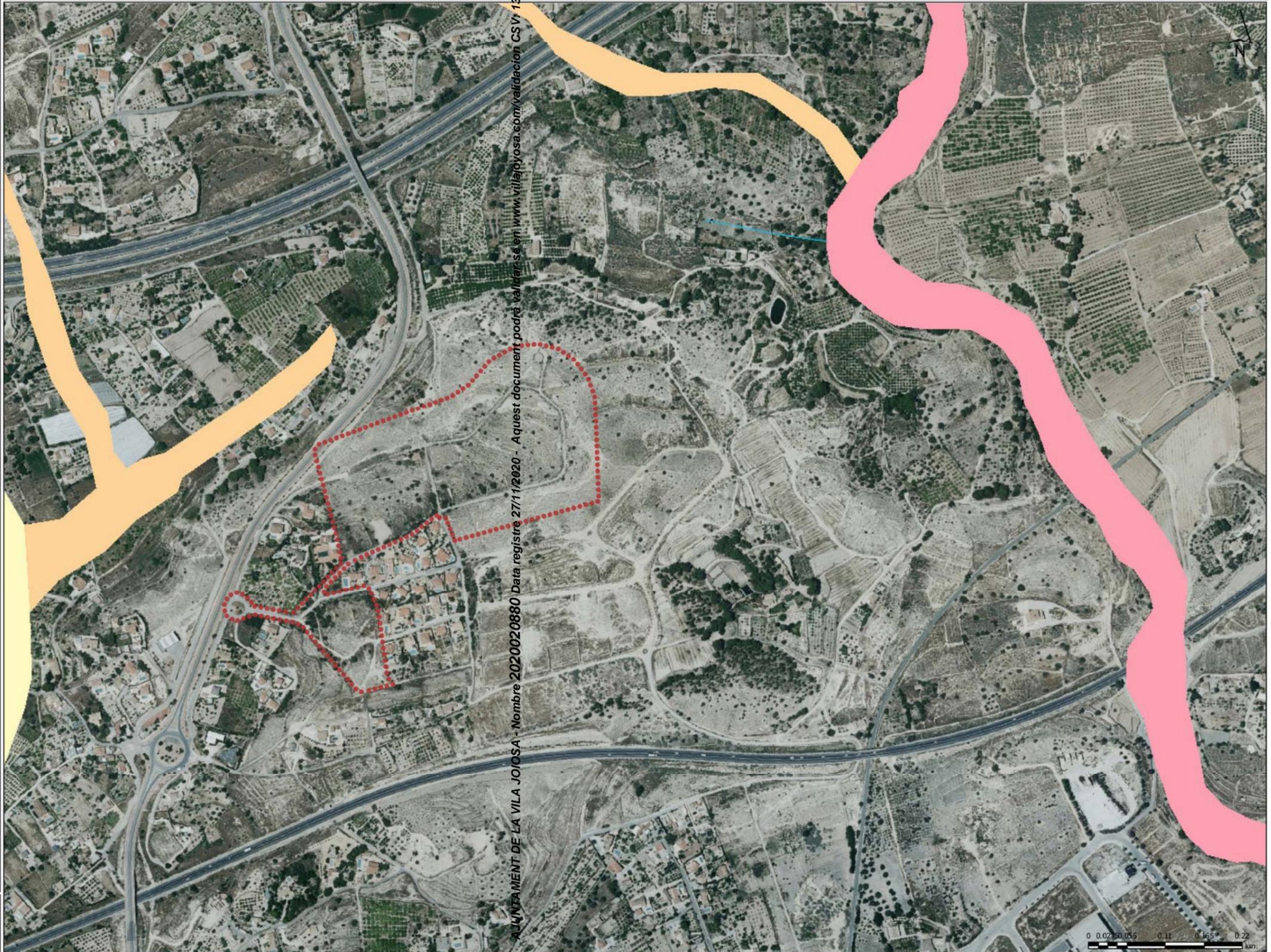
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document pot no validar-se en [www.vilajoiosa.com/validacion](http://www.vilajoiosa.com/validacion) CSV: 1307037731602906157



**Llegenda**

- Estudios de Inundabilidad | Estudis d'inundabilitat | Floodability studies
- Ordenació territorial  
 PATRICOVA-Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d'inundació a la Comunitat Valenciana
- Perillositat per inundació
- Perillositat 1
    - Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m)
  - Perillositat 6
    - Peligrosidad 6. Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
  - Perillositat geomorfològica
    - Peligrosidad Geomorfològica

**PATRICOVA**



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà valuar-se en www.vilajoyosa.com/validacion CSV: 13070317731602506157

SOLICITANTES:  
**CAMPDEGUER S.L.**  
 +  
**GONZALO ÁVILA ROMÁ**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-37 "MONTESOL 2" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ref: 792  
 NOV 2020

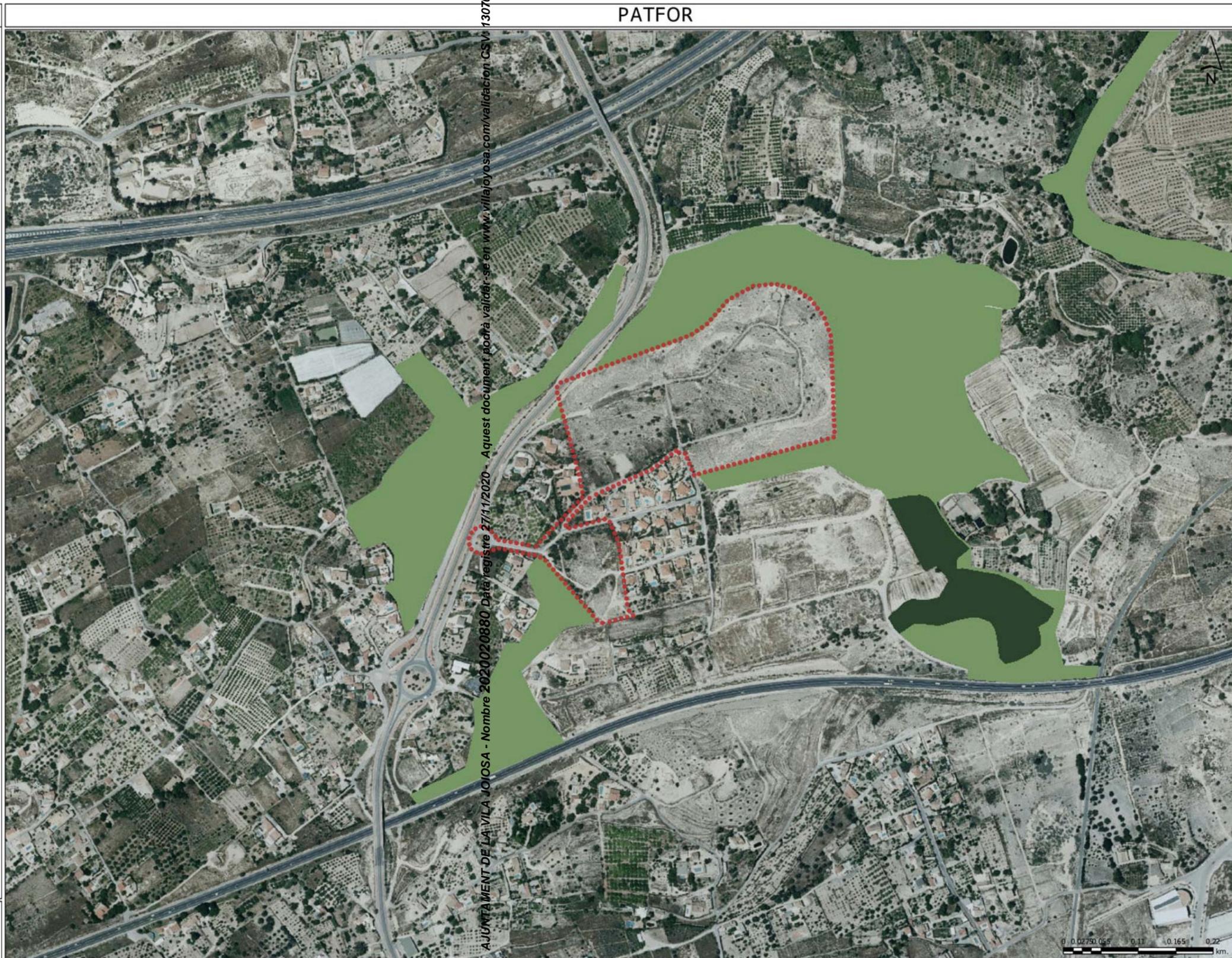
ISO DIN-A3

INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO  
 PATFOR

PLANO Nº  
**04**

**Llegenda**

- Terreno Forestal Estratégico | Terreny forestal estratègic | Strategic Forest Land
- Terreno Forestal | Terreny forestal | Forest Land



A JUNTA MENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.villajoiosa.com/validacion](http://www.villajoiosa.com/validacion) CSV 13070317731602506157

**PATFOR**

SOLICITANTES:  
**CAMPDEGUER S.L.**  
 +  
**GONZALO ÁVILA ROMÁ**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-37 "MONTESOL 2" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ref: 792  
 NOV 2020

ISO DIN-A3

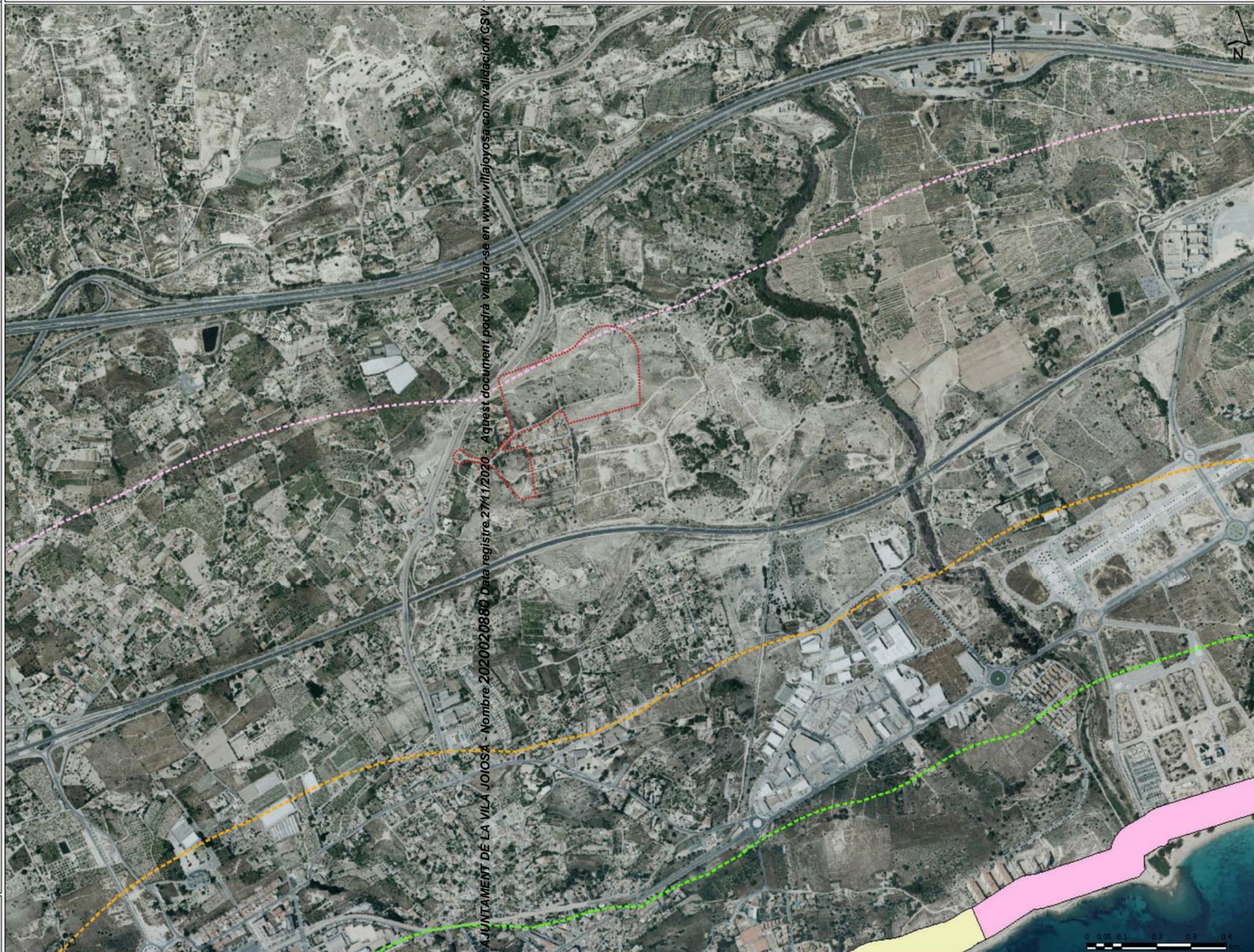
INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO  
 PATIVEL

PLANO Nº  
**05**

**Llegenda**

- Àmbito estricte | Àmbit estricte | Strict scope
- Àmbito ampliat | Àmbit ampliat | Extended scope
- Àmbit de connexió | Àmbit de connexió | Connection scope

**PATIVEL**



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombré 2020020880 - Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.villajoyosa.com/validacion](http://www.villajoyosa.com/validacion) CSV: 13070317731602506157

SOLICITANTES:  
**CAMPDEGUER S.L.**  
 +  
**GONZALO ÁVILA ROMÁ**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-37 "MONTESOL 2" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ref: 792  
 NOV 2020

ISO DIN-A3

INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO  
 VÍAS PECUARIAS

PLANO Nº  
**06**

**Llegenda**

Elementos pecuarios | Elements pecuaris | Cattle elements

- Abrevadero
- Descansadero

Vías pecuarias | Vies pecuàries | Cattle trails

- Cañada
- Colada
- Cordel
- Vereda

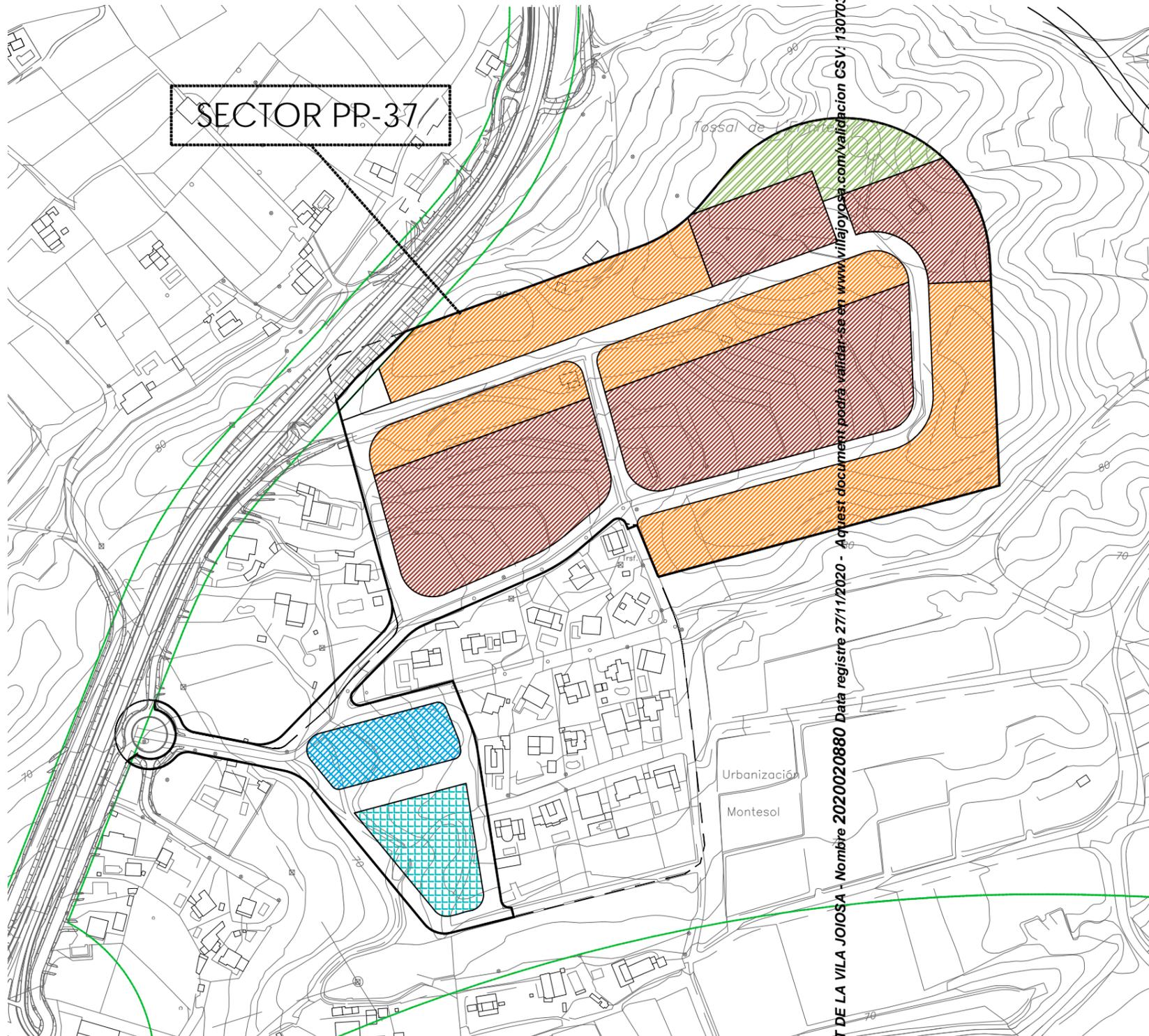
--- Reposiciones | Reposicions | Replacements

□ Límites | Límits | Limits

**VÍAS PECUARIAS**



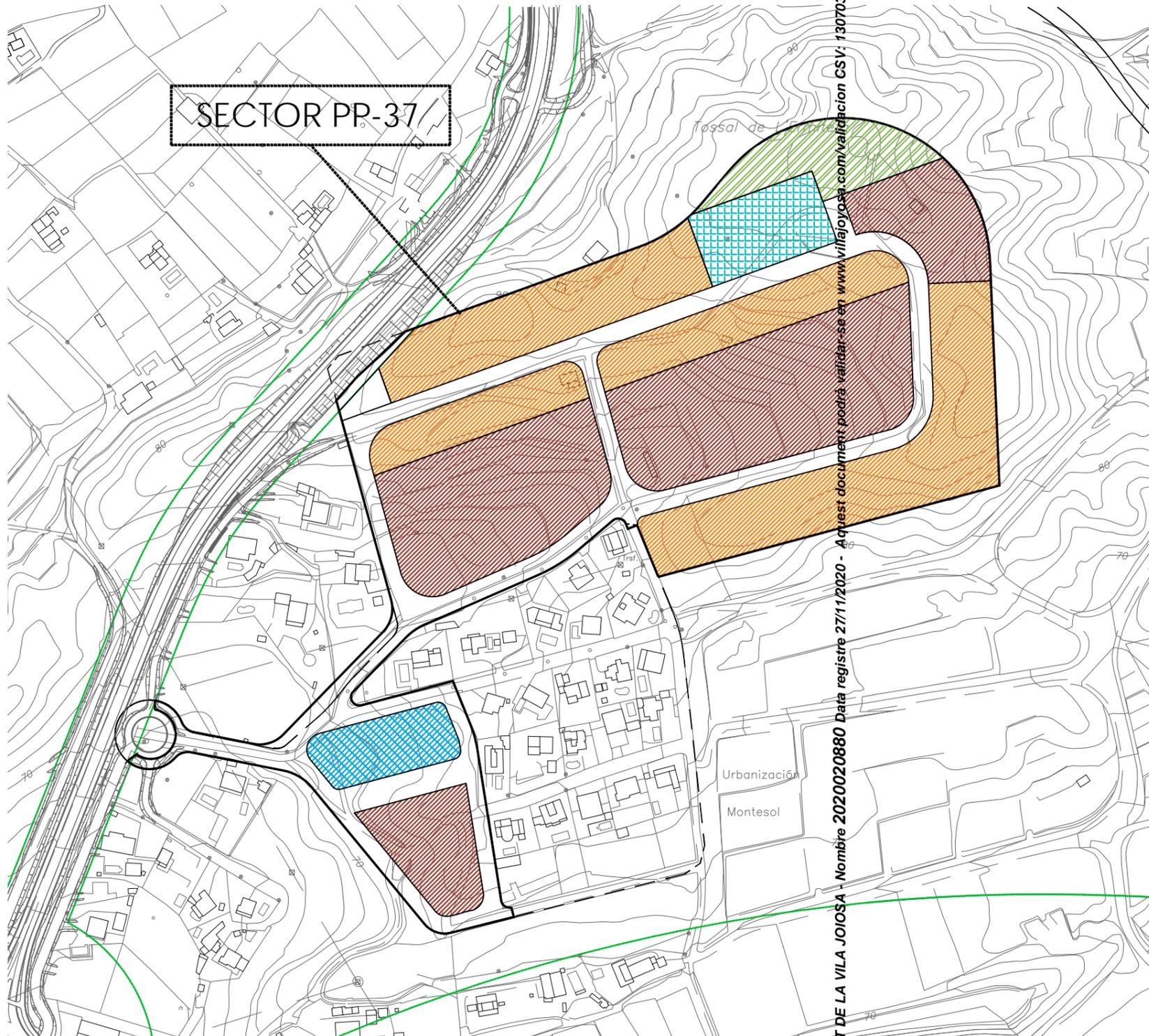
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podria validar-se en [www.villajoyosa.com/validacion](http://www.villajoyosa.com/validacion) CSV: 13070317731602506157



	<b>RUA</b>	Residencial unifamiliar aislado - pareado
	<b>RUH</b>	Residencial unifamiliar en hilera
	<b>TER</b>	Terciario comercial - turístico
	<b>VJs</b>	Verde jardín
	<b>VIARIO</b>	

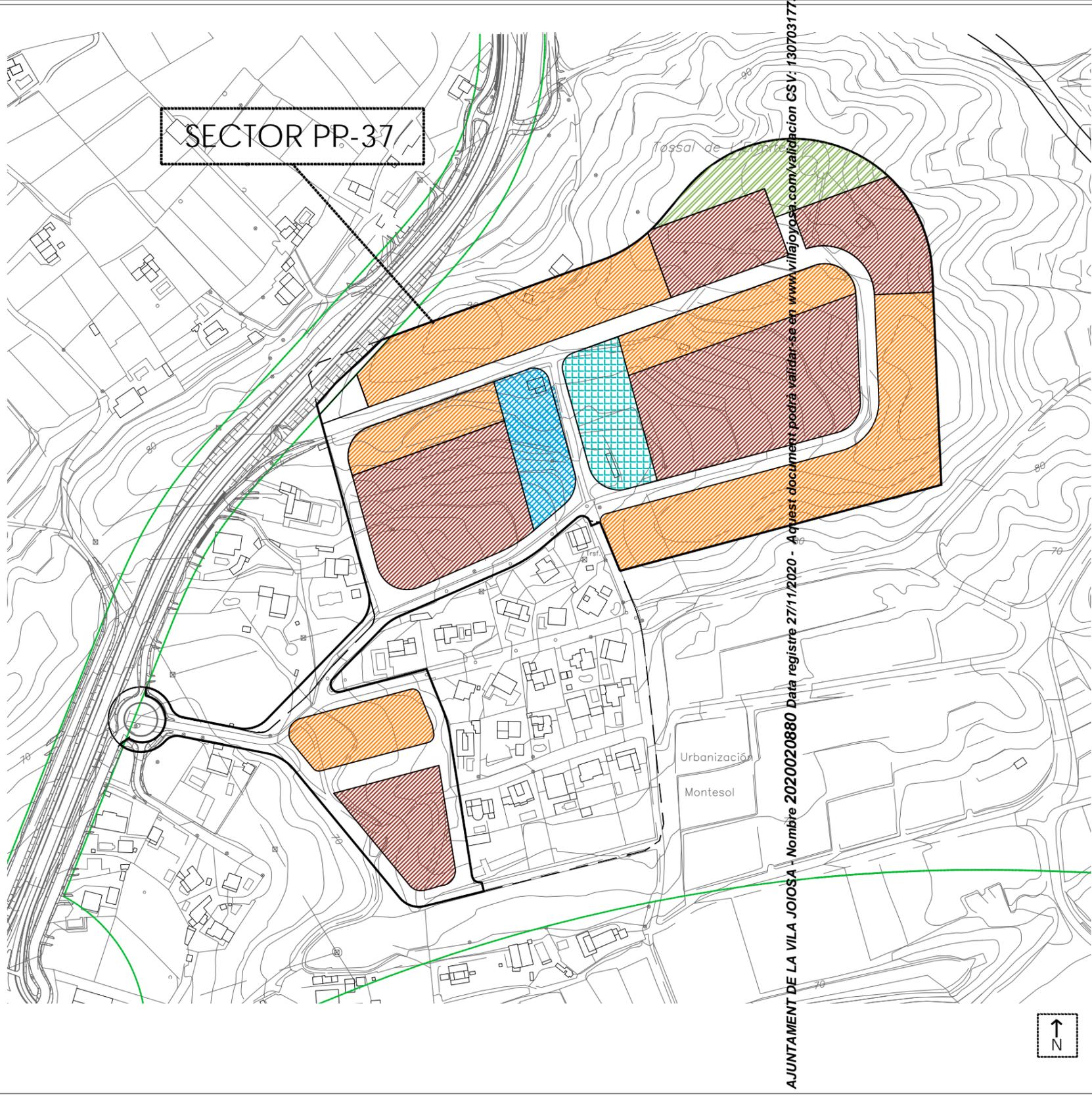
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.vilajoyosa.com/validacion CSV: 1307031778160250857





	<b>RUA</b>	Residencial unifamiliar aislado - pareado
	<b>RUH</b>	Residencial unifamiliar en hilera
	<b>TER</b>	Terciario comercial - turistico
	<b>QM</b>	Dotacional múltiple
	<b>VJs</b>	Verde jardín
	<b>VIARIO</b>	

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.vilajoyosa.com/validacion](http://www.vilajoyosa.com/validacion) CSV: 1307031778160250857



	<b>RUA</b>	Residencial unifamiliar aislado - pareado
	<b>RUH</b>	Residencial unifamiliar en hilera
	<b>TER</b>	Terciario comercial - turístico
	<b>QM</b>	Dotacional múltiple
	<b>VJs</b>	Verde jardín
	<b>VIARIO</b>	

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.vilajojosa.com/validacion](http://www.vilajojosa.com/validacion) CSV: 1307031778160250857