



Referencia:	3717/2018
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Interesado:	TORRES Y SANTA MARTA S.L. , ANTONIO FERNANDEZ GOMEZ, CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR , CONSELLERIA DE EDUCACION , FORMACION Y EMPLEO , CONSELLERIA DE SANITAT UNIVERSAL I SALUT PUBLICA , DIRECCION TERRITORIAL D'ALACANT D'INFRAESTRUCTURES, TERRITOR , SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS EN ALICANTE , CONSELLERIA MEDIO AMBIENTE ALICANTE. SECCION FORESTAL , DIRECCION GENERAL DE PAISAJE , PABLO NOGUEROLES GONZALEZ , CONSELLERIA D'AGRICULTURA, DESENVOLUPAMENT RURAL, EMERGENCIA , CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PUBLICAS Y MOVILI , SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO Y ORDENACION TERRITORIAL
Representante:	
URBANISMO (AAGUILERA)	

DECRETO INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Vistos los documentos presentados en fecha 16 de julio de 2.019 con Re Nº 2018003717 por D. Antonio Fernández Gómez en representación de la mercantil TORRES Y SANTA MARTA S.L., en concreto el **Documento Inicial Estratégico (DIE) de la modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)** de fecha de redacción julio de 2.019, acompañado de **Borrador de la modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)**.

CONSIDERANDO el informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras en fecha 13 de mayo de 2020, que dispone literalmente: "...

Vistos los documentos presentados en fecha 16 de julio de 2.019 con Re Nº 2018003717 por D. Antonio Fernández Gómez en representación de la mercantil TORRES Y SANTA MARTA S.L., en concreto el **Documento Inicial Estratégico (DIE) de la modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)** de fecha de redacción julio de 2.019, acompañado de **Borrador de la modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)** procede informar:

El sector de suelo urbanizable PP-12 "Tellerola 2" cuenta con Programa de Actuación Integrada en vigor siendo urbanizadora la mercantil TORRES Y SANTA MARTA S.L. En base a su solicitud se viene tramitando evaluación ambiental y territorial estratégica para el instrumento de planeamiento denominado "**Modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)**". A partir de la fecha de presentación arriba indicada consta en el expediente que se han efectuado las siguientes notificaciones según lo establecido en el art. 51 de la LOTUP:



- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Conselleria de Educación, Formación y Empleo.
- Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública.
- Dirección Territorial de Alicante de Infraestructuras, Territorio y medio Ambiente.
- Servicio Provincial de Costas de Alicante.
- Conselleria de Medio Ambiente.
- Dirección General de Paisaje.
- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Constan en el expediente los siguientes oficios de las administraciones afectadas:

- Informe de la Sección Forestal de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica (RE N° 2019019536 de 30 de septiembre de 2.019): de carácter desfavorable. Posteriormente subsanado.
- De la Confederación Hidrográfica del Júcar (RE N° 2019022760 de 8 de noviembre de 2.019): De carácter favorable.
- Del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (RE N° 2019023773 de 21 de noviembre de 2.019): De carácter favorable.
- Informe de la Sección Forestal de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica (RE N° 2020003203 de 17 de febrero de 2.020): de carácter favorable a la solución propuesta.

En el ámbito del sector PP-12 la ordenación urbanística vigente es la establecida por el *Plan Parcial de Mejora del sector PP-12* aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno de fecha 2 de mayo de 2.003. La "*Modificación N° 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)*" tiene los siguientes objetivos:

- Resolver la integración de la Vía Pecuaria Colada de la Costa: Este elemento no había sido considerado en la ordenación pormenorizada del PGOU ni en la establecida por el Plan Parcial de Mejora vigente. En consecuencia determinadas parcelas edificables están atravesadas por la vía pecuaria haciendo inviable la ordenación en base a la normativa sectorial de aplicación. Se propone en el documento en tramitación la delimitación de la vía pecuaria para su efectiva permanencia en su trazado original, así como su adaptación e integración en el entorno urbano como alameda de uso peatonal.
- Modificación de los parámetros de edificación: Adicionalmente se incluyen una serie de modificaciones en los parámetros volumétricos de la edificación que pretenden adaptar una ordenación de más de 15 años de vigencia a los requerimientos arquitectónicos actuales:
 - Simplificación normativa: Se elimina de la regulación introducida en el Plan Parcial de Mejora vigente que difiere de las determinaciones de carácter general del Plan General para la tipología de edificación abierta, y se adapta a las últimas modificaciones introducidas en la normativa del PGOU.
 - Incremento de la altura máxima de la edificación, pasando de VII a IX alturas. De este modo se disminuye la ocupación en planta y se reduce el efecto pantalla de las edificaciones además de permitir un mayor aprovechamiento



de los espacios libres de la urbanización interna. También se incrementa la altura libre en sótanos y plantas baja, en consonancia con las últimas modificaciones del PGOU.

- Definición de los volúmenes de ocupación como zonas no estrictas: Se cambia la regulación de ocupación de la parcela de manera que los límites de las edificaciones no se deban ceñir estrictamente al volumen grafiado, sino que se puedan desplazar dentro de estos volúmenes máximos sin rebasarlos. De esta forma se favorece la libertad de diseño arquitectónico, el aprovechamiento de las condiciones climáticas y de orientación, se elimina la necesidad de disponer de patios interiores y se genera un paisaje urbano más heterogéneo frente al modelo de bloque rectilíneo propio de otros ámbitos, no en las zonas de edificación abierta. En contrario, se fijan unas alineaciones de carácter obligatorio (esquinas de viales principales) para que persista una percepción adecuada del esquema urbano y se favorezca la orientación.
- Se redefinen los retranqueos para adaptarlos a los criterios del apartado anterior permitiendo la disposición de los usos de planta baja en bandejas de menor retranqueo que las plantas piso.

Según los criterios establecidos por el Anexo VIII de la LOTUP el Estudio en tramitación no introduce modificaciones en la ordenación que produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente ya que consiste únicamente en la delimitación de la vía pecuaria Colada de la Costa y una ligera reordenación volumétrica de los edificios, sin sobrepasar las alturas máximas previstas para el sector en la ordenación estructural.

En consecuencia **se propone:**

1.- Considerar que la *Modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)* en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 46.3 de la LOTUP.

2.- Resolver que el *Modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)* no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

3.- Proseguir la tramitación del expediente de *Modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)*. A estos efectos, y de forma previa, se deberá presentar nuevo instrumento de planeamiento en un único archivo en formato PDF y con la inscripción de *documento en tramitación* en todas sus páginas que deberá incorporar las siguientes subsanaciones:

- La parte con eficacia normativa no debe introducir modificaciones de las determinaciones de carácter estructural de la Ficha de Planeamiento y Gestión del sector, siendo su incorporación únicamente a efectos informativos, por lo que debe evitarse incluirla en la parte normativa.
- Es conveniente que la Normativa Refundida del Plan Parcial de Mejora se estructure en artículos. Como artículo primero se propone la siguiente redacción:

"Art.1: En el ámbito del sector PP-12 será de aplicación la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, salvo en aquellos aspectos regulados específicamente por esta Normativa."



- La regulación de los retranqueos incluida en el cuadro dentro del epígrafe *ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN* normativa no es coherente con el resto de la normativa al no incorporar el retranqueo mínimo de 5 metros a viales públicos de las plantas piso.
- La regulación de usos debe limitarse a establecer el Nivel b del art. 27 de la Normativa del PGOU para las manzanas edificables de uso privado. Se considera conveniente incorporar la siguiente regulación: *“El uso turístico computará como terciario en caso de que se ubique en la planta baja de las edificaciones; y computará como residencial en caso de que se ubique en las plantas de piso de las edificaciones.”*
- El retranqueo a lindes de las parcelas colindantes no puede ser reducido a cero sin una regulación adecuada. Para asegurar una separación entre edificaciones de 14 metros es imprescindible mantener el retranqueo mínimo a lindes de 7 metros. En consecuencia se propone la incorporación de la siguiente regulación:

“Art. XX: El retranqueo entre edificaciones podrá ser reducido a cero mediante la tramitación de un estudio de detalle en aquellos casos en que se pretenda que los volúmenes edificados de dos parcelas colindantes queden adosados. En relación con el art. 41.2 de la LOTUP, se podrán tramitar estudios de detalle en el ámbito del PP-12 con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o reordenar volúmenes o cualquier otra de las contempladas en la legislación. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del estudio de detalle es la manzana.”

- El plano de ordenación propuesta debe modificarse en los siguientes puntos:
 - Se deben acotar adecuadamente los tramos de alineación obligatoria de la edificación y los volúmenes de ocupación.
 - Se deben utilizar trazas y sombreados que permitan su interpretación sin la utilización de colores.
 - El plano de ordenación propuesta deberá abarcar el ámbito completo del sector PP-12 e incluir la indicación de orientación (norte).
 - La leyenda puede inducir a confusión, proponiéndose eliminar la referencia “alineación planta baja” y “alineación planta piso” por la de “límite de ocupación planta baja” y “límite de ocupación planta de piso”; y la de “retranqueo” por la de “retranqueo mínimo”. En caso de existir retranqueos obligatorios también deben ser indicados adecuadamente.
 - La indicación del número de alturas debe corresponderse con la regulación propuesta en la normativa, indicando el número mínimo y máximo de alturas admisibles en cada manzana.
 - En el plano de ordenación propuesta de planta baja aparece indicado un retranqueo de 5 metros que no sería de aplicación.

Lo que informo a los efectos oportunos en Villajoyosa. No obstante la Corporación, con su superior criterio, decidirá. ...”

CONSIDERANDO el informe jurídico emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo en fecha 15 de mayo de 2020, que literalmente dispone: "...



En cumplimiento del encargo número 34.866 de fecha 14.05.2020 se emite el presente informe jurídico en mi condición de Adjunto a la Jefatura del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa en relación a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. a propuesta de la mercantil **TORRES Y SANTA MARTA S.L.**, agente urbanizador del sector conforme al acuerdo del Pleno de 2 de noviembre de 2001 conforme a las siguientes

Consideraciones Jurídicas.-

PRIMERA.- En fecha 25.03.2013 el agente urbanizador presento ante el Ayuntamiento de Villajoyosa modificación del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. al cual se acompañaba Estudio de Integración Paisajística. Dicha documentación fue objeto de la correspondiente tramitación e información pública mediante anuncio en el DOCV nº 7179 de 24.12.2013, así como la consiguiente solicitud de informes sectoriales y requerimientos municipales de la documentación integrante del expediente lo que, evidentemente, implicó dilatar la tramitación y gestión del sector.

SEGUNDA.- A su vez, la normativa aprobada durante la substanciación del referido expediente, nos referimos básicamente a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (en adelante LEA) y Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) y posteriores modificaciones a la misma que implicaban el análisis ambiental de los instrumentos de planeamiento llevaron al agente urbanizador, conforme a la Disposición Transitoria Primera de la LOTUP, y en aras de una mayor seguridad jurídica, a adaptar el instrumento de modificación del Plan Parcial a dicha normativa conforme a la instancia de 16.07.2019, registro nº 2019014880.

En concreto fue presentada Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. acompañando la siguiente documentación:

- Memoria de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U., planos de información y ordenación.
- Documento Inicial Estratégico.
- Informe de Género.

TERCERA.- Conforme establece el art. 51.1 de la LOTUP se efectuaron consultas a las administraciones públicas afectadas por plazo de 30 días hábiles con la emisión de los siguientes informes:

- **Confederación Hidrográfica del Júcar:** informe favorable de 08.11.2019, registro nº 2019022760.
- **Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante,** Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad: informe favorable de 21.11.2019, registro nº 2019023773.
- **Sección Forestal de la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica:** informe favorable de 17.02.2020, registro nº 2020003203.

CUARTA.- El contenido de la documentación aportada integrante de la solicitud cabe considerarlo adecuado conforme al art. 50 de la LOTUP. Corresponde a la Administración local la función de **órgano ambiental y territorial** debiendo realizar el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial y formular las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas conforme prevé el art. 48.c).2 al afectar únicamente a la ordenación



pormenorizada del suelo urbanizable del P.G.O.U. de Villajoyosa. En concreto la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. tiene los siguientes objetivos:

- Integración de la vía pecuaria Colada de la Costa: la ordenación en vigor resultaba inviable en la medida en que, en algún supuesto, parcelas edificables quedaban atravesadas por dicha vía pecuaria. Con la propuesta incluida permanece el trazado original integrándolo como alameda de uso peatonal solución que, como se ha señalado, cuenta con informe favorable de la Sección Forestal de la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica de 17.02.2020.
- Modificación de determinados parámetros edificatorios al objeto de una mayor adaptación a las nuevas propuestas arquitectónicas así como a las modificaciones de la normativa del P.G.O.U. vigente conforme señala el informe emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 13.05.2020.

QUINTA.- El art. 46.3 de la LOTUP atribuye al órgano ambiental y territorial determinar si un plan o programa debe ser objeto de **evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria**. En la medida en que la finalidad de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. es la señalada en el ordinal anterior el trámite a seguir era el **simplificado** previsto en el art. 50 y 51 de la LOTUP.

SEXTA.- En consecuencia procede elaborar **resolución de informe ambiental y territorial estratégico** previsto en el art. 51.2 b) considerando, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviendo la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

SEPTIMA.- La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el ámbito del procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo no siendo susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que apruebe la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U., o bien sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto de aprobación conforme al art. 51.7 de la LOTUP.

OCTAVA.- El informe ambiental y territorial estratégico debe ser publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana perdiendo su vigencia y efectividad si en el plazo de cuatro años desde la publicación no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. En tal supuesto el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

NOVENA.- Realizadas dichas actuaciones se someterá la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U. a información pública por plazo mínimo de 45 días previsto en el art. 57.1 a) de la LOTUP asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas en el art. 53.2. ...”

Esta Concejalía de Urbanismo, en virtud de las atribuciones que le están conferidas por la vigente legislación de régimen local, **VIENE A DISPONER:**

PRIMERO.- Concluir que la propuesta de Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U., presentada en fecha 16 de julio de 2.019 con Re N° 2018003717



por D. Antonio Fernández Gómez en representación de la mercantil TORRES Y SANTA MARTA S.L., no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP.

SEGUNDO.- Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U., teniendo en cuenta que se deberá presentar nuevo instrumento de planeamiento en un único archivo en formato PDF y con la inscripción de *documento en tramitación* en todas sus páginas que deberá incorporar las subsanaciones establecidas en el punto 3 de la parte dispositiva del informe técnico.

TERCERO.- Dar cuenta del contenido de la resolución de informe ambiental y estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación incluyendo el informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico.

CUARTO.- Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana a los efectos previstos en el artículo 51.7 de la LOTUP.

QUINTO.- La resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

SEXTO.- La resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico simplificado del plan o programa.

SÉPTIMO.- Realizadas dichas actuaciones se someterá la propuesta de Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del sector PP 12 del P.G.O.U., a información pública por plazo mínimo de 45 días previsto en el art. 57.1 a) de la LOTUP en el cual quedará incluido el informe ambiental y territorial estratégico con las condiciones de publicidad exigidas por el art. 53.2.

Lo manda y firma el Sr. Concejal de Urbanismo, de lo que yo, como Secretario General, certifico.