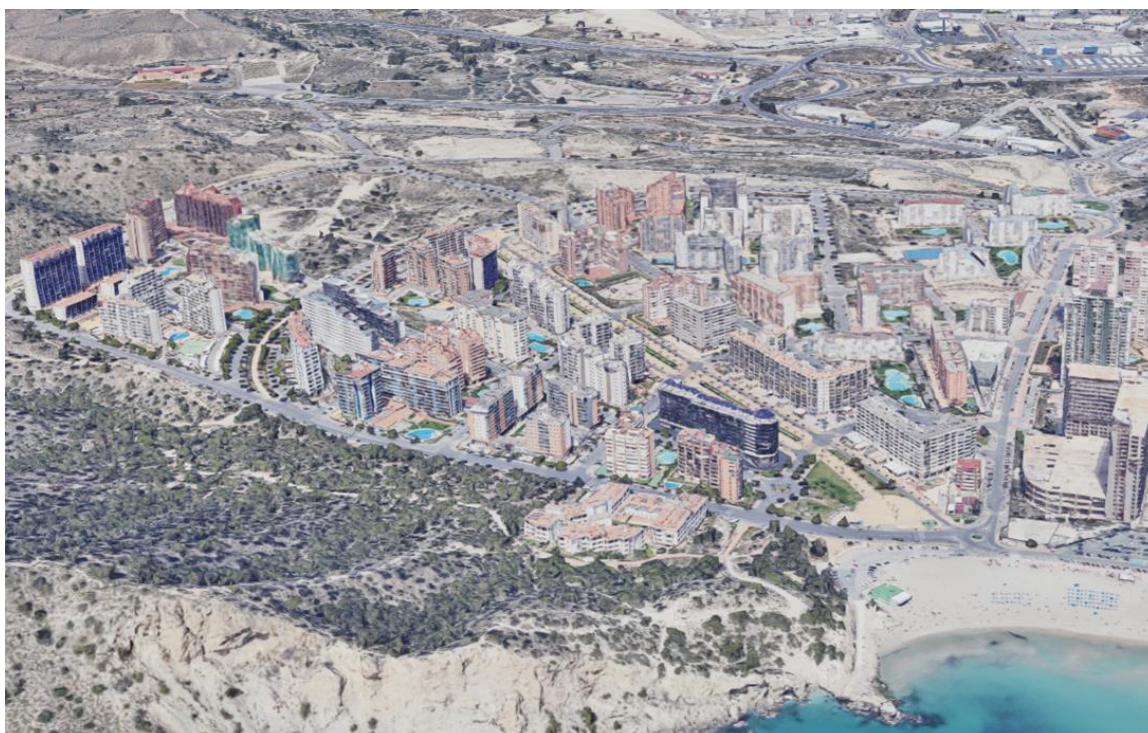


BORRADOR DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA EN EL ÀMBITO PP-1 “CALES I ATALAIES”



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ABRIL 2020

Redactores del presente documento:

Jose Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. CAINUR
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

ÍNDICE

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.	5
1.1.- Marco teórico y legal del presente Documento Inicial Estratégico (DIE).	5
1.2.- Problemática sobre la que se actúa.	9
1.3.- Objeto, ámbito y alcance de la Modificación Puntual propuesta.	14
2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.	16
2.1.- Descripción de la modificación planteada.	16
2.2.- Motivación y tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.	23
3.- ALCANCE, CONTENIDO Y NATURALEZA DE LAS ALTERNATIVAS A CONSIDERAR. SOLUCIÓN PROPUESTA.	25
4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.	27
5.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL PREVIO AL PLAN O PROGRAMA.	31
5.1.- Metodología de análisis del diagnóstico territorial y ambiental. El marco legislativo de afecciones, procesos, riesgos como referencia: la Infraestructura Verde del territorio Valenciano.	31
5.2.- Principales indicadores del medio físico y social preoperacional.	33
5.3.- Infraestructura Verde y ámbitos con protección sectorial específica.	40
6.- RELACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS DOCUMENTOS Y PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	48
7.- EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO Y SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	51
7.1.- Afecciones sobre el cambio climático.	51
8.- ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA REDUCIR, ELIMINAR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.	52
8.1.- Efectos ambientales significativos y medidas preventivas, correctoras y compensatorias.	52

ÍNDICE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización y vista aérea del Sector.....	11
Ilustración 2. Detalle del grado de urbanización y edificación del Sector.....	12
Ilustración 3. Secuencia de la problemática analizada.	13
Ilustración 4. Detalle del desarrollo por años del Sector.	14
Ilustración 5. Ordenación del ámbito.....	19
Ilustración 6. Ordenación pormenorizada propuesta del ámbito.	26
Ilustración 7. Situación actual del ámbito, correspondiente con la ordenación propuesta.	26
Ilustración 8. Carrer Rosa dels Vents ubicada dentro del Sector 1 " Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.....	29
Ilustración 9. Carrer Marinada ubicada dentro del Sector " Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.	29
Ilustración 10. Carrer Migjorn ubicada dentro del Sector "Cales i Atalies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.....	30
Ilustración 11. Carrer Xaloc ubicada dentro del Sector "Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.....	30
Ilustración 12. Unidad de paisaje Pantano de Amadoro.	35
Ilustración 13. Unidad de paisaje Sierras del Entorno.	36
Ilustración 14. Unidad de paisaje superficies agrícolas.	37
Ilustración 15. Unidad de paisaje Núcleo urbano histórico.	38
Ilustración 16. Unidad de paisaje Playas.	39
Ilustración 17. Leyenda de riesgos de inundaciones.	40
Ilustración 18. Visor GVA. PATRICOVA.	41
Ilustración 19. Visor GVA. PATFOR	42
Ilustración 20. Visor GVA. PATIVEL.	43
Ilustración 21. Plano y Leyenda de la infraestructura verde. PATIVEL Y PATRICOVA.....	44
Ilustración 22. Visor GVA. Parques Naturales.	45
Ilustración 23. Visor GVA. Espacios Naturales Protegidos.	46
Ilustración 24. Espacios ZEPAS y LIC próximos al Sector.	46

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

1.1.- Marco teórico y legal del presente Documento Inicial Estratégico (DIE).

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica de la propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa, concretamente del ámbito PP-1 "CALES I ATALAIES", que tiende a resolver la situación creada tras la anulación por sentencia de un planeamiento que se encontraba con urbanización recibida y en uso público, y con la edificabilidad lucrativa prácticamente materializada.

Este documento responde a lo previsto en el **art. 50.1 de la LOTUP**, y en cumplimiento de lo establecido en dicho artículo, incluye dentro de su contenido la justificación de los siguientes apartados, expresado todo ello 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 en el medio 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. »

Así mismo, en virtud de lo establecido en el **artículo 50.2 de la LOTUP**, con la finalidad de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la Modificación Puntual, se incluye dentro de su contenido un apartado específico en el que se realiza la justificación de los siguientes apartados:

- «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.

El presente documento desarrolla cada uno de los apartados transcritos anteriormente, con el fin de justificar ante el órgano ambiental y territorial que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEAE), están sometidos a este tipo de evaluación los siguientes instrumentos:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental 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 Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan **el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión**.

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 anterior.

El marco legislativo valenciano de la ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, especifica aún más las diferencias entre el procedimiento ordinario y simplificado de la EAE, concretamente en el punto tercero del artículo 46 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), que dice:

Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

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, las actuaciones territoriales estratégicas 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. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

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 innecesidad 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**.

ANEXO VIII

Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
- 1.º Las características naturales especiales.
 - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
 - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.
 - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
 - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

En la modificación puntual propuesta no se aprecian criterios de peso como los fundamentados en el Anexo VIII de la LOTUP para determinar la necesidad de aplicar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (no se plantea nueva urbanización, ni consumo de recursos, ni incremento de emisiones), por lo que el presente DIE justificará la aplicación del régimen de evaluación simplificada.

Se está, como más adelante expondremos, ante una actuación cuyos impactos ambientales y territoriales no son, en modo alguno, destacables ni por su magnitud, intensidad, perdurabilidad y/o efectos sobre el patrimonio natural, cultural, la salud humana, los riesgos naturales e inducidos y la estructura territorial imperante, integrándose plenamente en el medio receptor.

En consecuencia, se presenta, con arreglo al artículo 50 de la LOTUP, la siguiente documentación:

- a) Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada mediante la presentación del correspondiente Borrador de la modificación de planeamiento y del presente **Documento Inicial Estratégico (DIE)** de cara a la obtención de la pertinente **Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico**, conforme con lo establecido en el artículo 51.2.b de la LOTUP.
- b) En concordancia con ello, el presente DIE se estructura mediante los siguientes contenidos:
 - Objetivos de la planificación propuesta.
 - Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
 - Alcance y contenidos del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - El desarrollo previsible del plan o programa.
 - Una descripción del medio receptor.
 - Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
 - Medidas previstas para prevenir, reducir y/o compensar cualquier efecto importante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del plan o programa.
 - Una descripción de las principales medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.
 - Las incidencias previsibles sobre los planes territoriales y sectoriales concurrentes.

Todo con el objetivo de dar cumplida cuenta del trámite de EAE simplificada para planes y programas en el ámbito valenciano, de cuya solicitud de inicio es constancia el presente documento.

1.2.- Problemática sobre la que se actúa.

Para poder contextualizar y entender la necesidad y justificación del presente borrador de modificación puntual, resulta aconsejable conocer los siguientes antecedentes:

- a) El Acuerdo de programación del sector "Cales i Atalaies" fue adoptado en diciembre de 1997 una vez ya entrada en vigor la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, y estando todavía vigente el Plan General de 1980, pero ya en redacción el nuevo PG que se aprobaría en 1999. Como parte integrante del PAI se aprobó un planeamiento parcial que modificaba en parte otro anterior, de 1989 y, el correspondiente proyecto de reparcelación.
- b) En abril de 1999 se aprobó el Plan General vigente en la actualidad, en el que, para el ámbito que nos ocupa, se recoge el planeamiento aprobado en diciembre de 1997, con ciertas alteraciones en cuanto a zonificación necesarias para encajar su ordenación en el contexto de las directrices de carácter estructural del planeamiento general municipal.
- c) Posteriormente, se produjo la aprobación de varias modificaciones del planeamiento parcial, a través de planes parciales de mejora (PPM-1 y PPM-2), cuyo objeto principal era ajustar la ordenación a las exigencias normativas de cumplimiento de estándares mínimos dotacionales.
- d) Por otro lado, también se aprobó un Plan de Reforma Interior para posibilitar la construcción de un hotel en la parcela "m19bc1". El citado PRI fue aprobado durante la vigencia del PPM-2 en desarrollo de la previsión normativa contemplada en el Plan General referente a bonificación hotelera.
- e) En base a los planeamientos señalados anteriormente fueron otorgadas licencias para las edificaciones hoy existentes en el ámbito, habiéndose alcanzado un muy alto grado de ocupación.
- f) Tras varios avatares judiciales, finalmente mediante sentencia núm. 435/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso administrativo, sección quinta, se falló que no había lugar al Recurso de Casación núm. 2510/2014 formulado por la Generalidad Valenciana y el Ayuntamiento contra la sentencia núm. 410/2014, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que declaraba nulos y dejaba sin efectos los acuerdos de aprobación municipal y autonómica del Plan Parcial de Mejora 2 del sector de suelo urbanizable "PP-1", "Cales i Atalaies".
- g) Las obras de urbanización fueron ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2000, hoy recibidas por el ayuntamiento y en uso público. En cuanto a las parcelas

lucrativas, se encuentra construida casi la totalidad de la edificabilidad residencial y terciaria que se prevé en dicho ámbito.

La situación actual de este ámbito, físicamente, es la que se describe en las siguientes imágenes:



Ilustración 1. Localización y vista aérea del Sector.

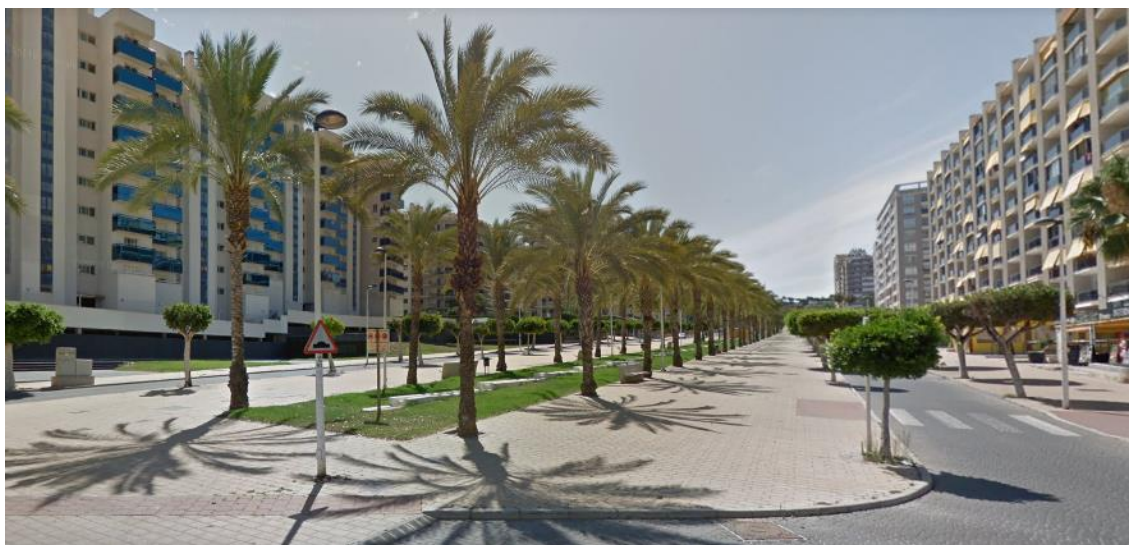


Ilustración 2. Detalle del grado de urbanización y edificación del Sector.

El planeamiento anulado modificaba sustancialmente la ordenación inicial en cuanto a trazado de calles y a la disposición de parcelas lucrativas privadas que ya han sido construidas. Por tanto, resulta necesario fijar una ordenación urbanística del ámbito acorde con la realidad ejecutada conforme a instrumentos urbanísticos aprobados por la administración.

En la siguiente secuencia de imágenes vemos más clara la problemática que se pretende resolver:

- a) Un Plan Parcial de Mejora aprobado en 2003.
- b) Una urbanización que se ejecuta y edifica siguiendo las pautas de este Plan Parcial.
- c) Resoluciones judiciales que anulan el Plan Parcial de Mejora.
- d) Ordenación del Plan General de 1999 que "revive" tras la nulidad del Plan Parcial de 2003 y que es incompatible con la "realidad" ejecutada y edificada.



Plan Parcial de 2003, anulado en 2014



Urbanización ejecutada
conforme a Plan Parcial
2003

Ordenación de Plan General de 1999
 (además de PATIVEL) resucitada desde
 2014, e incompatible con la "realidad"
 ejecutada y edificada

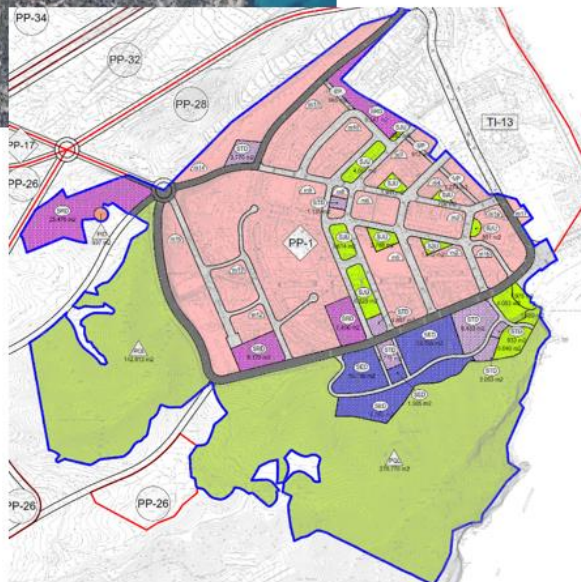


Ilustración 3. Secuencia de la problemática analizada.

1.3.- Objeto, ámbito y alcance de la Modificación Puntual propuesta.

Como hemos señalado en el apartado de consideraciones previas, desde la declaración de nulidad del PPM-2, no existe actualmente una ordenación acorde con la realidad física materializada en el ámbito del Sector PP-1 "Cales i Atalaies".

Considerando que casi la totalidad de la edificabilidad residencial del Sector PP-1 está ya materializada y que las obras de urbanización están concluidas, recibidas y en uso público normalizado, con las infraestructuras en servicio, resulta adecuado que el objetivo del presente expediente sea el de adaptar la ordenación prevista en el planeamiento vigente a la realidad jurídica y material existente.

El ámbito de la presente modificación puntual está conformado básicamente por el Sector PP-1 "Cales i Atalaies" en su versión original del Plan General de 1999, que en la actualidad se superpone con una superficie de suelo cuya situación actual es la de SUELO URBANIZADO al disponer de todos los servicios urbanísticos conforme prescribe el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El ámbito incluye:

- Suelo privado: en su mayor parte, superficies con edificios ya terminados en uso, con licencia municipal, aunque queda algún solar privado con edificación sin concluir. Los usos son predominantemente residenciales, además de terciarios de diferente naturaleza (comercial, servicios, asistencial).



Ilustración 4. Detalle del desarrollo por años del Sector.

- b) Suelo público: se trata de dotaciones públicas como viales, zonas verdes, parques, equipamientos. Todos inscritos a nombre del Ayuntamiento y afectos a su destino.

El alcance de la modificación es gráfico y normativo:

- a) Gráfico: porque pretende sustituir/complementar la ordenación del Plan General de 1999, por una ordenación que se ajuste a la realidad urbanística existente (suelos privados y públicos a los que hacíamos referencia antes), clasificando el suelo ya como urbano/urbanizado dada su situación física actual y que las propiedades privadas actuales ya han asumido sus deberes básicos de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) Normativo: porque fijarán una normativa urbanística acorde con la realidad existente, y coherente con el planeamiento municipal, que asegure la normalidad en la gestión administrativa de los espacios privados y públicos, y permita concluir procesos de edificación pendientes, o cambios de uso, rehabilitaciones, etc.

Por lo tanto, la modificación afectará a la totalidad del ámbito del sector PP-1 del Plan General, si bien se establecerán 3 entornos de ordenación:

- a) En primer lugar, el del PRI de la manzana M19bc1, que mantiene su ordenación vigente (no afectada por las sentencias que anulan los PPM ni por el PATIVEL). El ámbito será tratado como suelo urbanizado, estableciendo una ordenanza reguladora acorde con los usos implantados.
- b) En segundo lugar, el entorno afectado por el PATIVEL, que prima sobre la ordenación urbanística. Este ámbito se considerará Suelo No Urbanizable en las categorías previstas en dicho instrumento territorial, formando parte de la red primaria de zonas verdes del Plan General.
- c) En tercer lugar, el último entorno será el resto del sector PP-1, cuya ordenación se ajustará a la realidad material y demanial existente, considerando el suelo en situación de urbanizado, y dotándolo de una ordenanza reguladora acorde con sus usos.

En consiguiente, desaparecerá la ficha de planeamiento y gestión del Sector PP-1 tal y como hoy la conocemos, sustituyéndose por determinaciones específicas de la Normativa Urbanística del Plan General (una Zona de Ordenación específica para este ámbito), que se sumarán como anexo al mismo a fin de generar la suficiente seguridad jurídica a los diferentes operadores públicos y privados.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.

2.1.- Descripción de la modificación planteada.

El objeto de la modificación de planeamiento es dotar al ámbito del denominado PP-1 Cales i Atalaies de una ordenación urbanística actualizada, que se adapte a la realidad física registral de los suelos en este ámbito.

Atendiendo al objeto de la propuesta de modificación de planeamiento, y el contexto en el que se encuentra su ámbito, es evidente que las alternativas se limitan a dos:

- a) La alternativa 0, que es mantener la situación actual, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues el suelo se encuentra urbanizado y en carga, y por ello no es una opción que mejore el medio natural existente, o las afecciones territoriales, o la situación de riesgos naturales o inducidos. Por el contrario, esta situación genera una importante incertidumbre jurídica tanto a la administración como a los propietarios afectados, además de eventuales daños y perjuicios.
- b) La alternativa 1, que consiste en solucionar el problema existente, dotando al ámbito de una ordenación urbanística coherente con la realidad fáctica existente, que fue desarrollada de forma integrada y sistemática, habiéndose garantizado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización con cargo a los propietarios. Esto permitirá:
 - i. Resolver la incertidumbre jurídica actual;
 - ii. Eliminar daños y perjuicios y;
 - iii. Facilitar la explotación normalizada de los usos urbanísticos existentes.

No hay más alternativas racionales, pues no parece admisible plantear opciones como la desclasificación del suelo y su paso a no urbanizable (supondría asumir un proceso de indemnizaciones costoso, además de la reposición del suelo a su estado original), ni incrementar la edificabilidad del ámbito (el suelo ya está en carga y con una intensidad razonable, que no parece aconsejar una redensificación de usos).

En este orden de cosas, parece lógico desarrollar la alternativa 1, y solucionar el problema existente, y hacerlo de un modo sensato y sensible con la realidad fáctica y jurídica existente.

Como destacamos anteriormente, el suelo que nos ocupa está en situación de urbanizado, y como tal, no es susceptible de conformar un sector de suelo urbanizable (que es como está en el Plan General vigente).

Esto implica que el nuevo planeamiento dote al ámbito de una ordenación estructural y pormenorizada coherente con esta situación fáctica, eliminando la previsión de ficha de planeamiento y gestión, o la delimitación de unidades de ejecución, que son exclusivas para ámbitos que van a requerir una programación urbanística.

La modificación de planeamiento plantea respetar, en la medida de lo posible, la ordenación estructural del planeamiento vigente (conformado por ese *mix* al que hacíamos referencia, que es el Plan General de 1999, el PRI de la manzana M19bc1 y el PATIVEL), adaptada a la realidad fáctica del ámbito ordenado.

De este modo, podemos considerar los principales elementos de la ordenación estructural (artículo 21.1 LOTUP):

a.- Clasificación de suelo (artículo 28 LOTUP).

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se clasifica como suelo no urbanizable protegido.
- El resto del suelo del antiguo sector PP-1 se considera como suelo urbano en situación de urbanizado.

b.- Zonas de ordenación estructural (artículos 25, 26 y 27 LOTUP).

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se clasifica como Suelo Rural de Especial Protección (ZRP), siendo su régimen de usos el previsto en dicho instrumento de ordenación territorial.
- El resto del suelo del antiguo sector PP-1 se considera como zona urbanizada (ZUR), siendo sus usos los siguientes:
 - Característico o predominante: residencial.
 - Compatible: terciario.
 - Incompatible: industrial.

Se creará un capítulo específico de las Normas Urbanísticas del Plan General para este ámbito específico de suelo urbano que denominaremos Zona Urbanizada "Cales i Atalaies", con dos subzonas:

- Subzona 1: ZUR- RE I (antiguo PRI manzana M19bc1).
- Subzona 2: ZUR- RE II (antiguo PP-1), excluyendo la parte ya ordenada por el PRI de la manzana TI-13, hoy vigente.

c.- Red Primaria de dotaciones públicas (artículo 24 LOTUP).

Se considerará como elemento perteneciente a la red primaria toda la superficie calificada como Suelo No Urbanizable de Protección y Refuerzo del Litoral, incluida en

el PATIVEL. La red primaria se considera Subzona 3 ZRP-NA de la presente actuación.

Tiene una superficie de 446.782 m², por lo que satisface un estándar aplicable a una población de 89.356 habitantes si se atiende al indicador de 5 metros cuadrados por habitante, mientras que el ámbito que nos ocupa tiene una capacidad de alojamiento poblacional de entre 9.500 y 10.000 personas.

d.- Condiciones de desarrollo del ámbito (artículo 31 LOTUP).

No son precisas dado que estamos ante un suelo urbanizado.

e.- Criterios para delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo (artículo 32 LOTUP).

No son precisos dado que el ámbito ha sido objeto de equidistribución de cargas y beneficios, y la totalidad del suelo dotacional público está inscrito a nombre del Ayuntamiento y adscrito a uso y/o dominio público.

f.- Delimitación de la Infraestructura Verde Municipal (artículo 23 LOTUP).

La Infraestructura Verde del ámbito objeto de reordenación se compone de los siguientes elementos:

- Suelos de Protección y Refuerzo del Litoral incluidos en el PATIVEL, de carácter no urbanizable.
- Red de espacios libres (zonas verdes) públicos afectos a uso y dominio público.
- Vía pecuaria.

La ordenación pormenorizada se limita exclusivamente al ámbito de suelo urbano que se propone clasificar en el presente documento de modificación de Plan General (Zona Urbanizada Residencial).

Este ámbito de suelo urbano, que integra una única zona ZUR-RE, lo hemos dividido en dos subzonas, con la finalidad de salvaguardar las determinaciones específicas establecidas en el PRI de la manzana M19bc1, evitando así la generación de algún tipo de confusión.

La ordenación pormenorizada propuesta en la modificación del Plan General tiene como principal criterio de orientación la adaptación a la realidad fáctica existente, que a su vez se sustenta en el PPM-1 y PPM-2 anulados por los tribunales de justicia.

Hay que destacar a este respecto que la nulidad de dicho planeamiento fue declarada exclusivamente por motivos formales, concretamente relacionados con el quórum del órgano plenario que aprobó provisionalmente dicho instrumento. Esto es relevante señalarlo, toda vez que el plan fue aprobado por la Consellería competente en materia de urbanismo previos los informes sectoriales oportunos, que verificaron el

cumplimiento de las reglas y criterios formales sobre ordenación de espacios públicos y privados.

En cualquier caso, la nueva ordenación sí se ajusta y respeta, como es lógico, las determinaciones del PATIVEL y las derivadas de la normativa sectorial (Costas).

Conforme a lo expuesto, la ordenación pormenorizada de la zona ZUR-RE se ajustará en la mayor medida posible a la zonificación aprobada y vigente del PRI de la manzana M19bc1 y la del anulado PPM-1 y PPM-2, y se vincula funcionalmente con la zona ZRP-NA formada por los antiguos suelos del sector PP-1 afectados por el PATIVEL. En la siguiente imagen resumimos esta ordenación, que se refleja en el plano nº O-3.

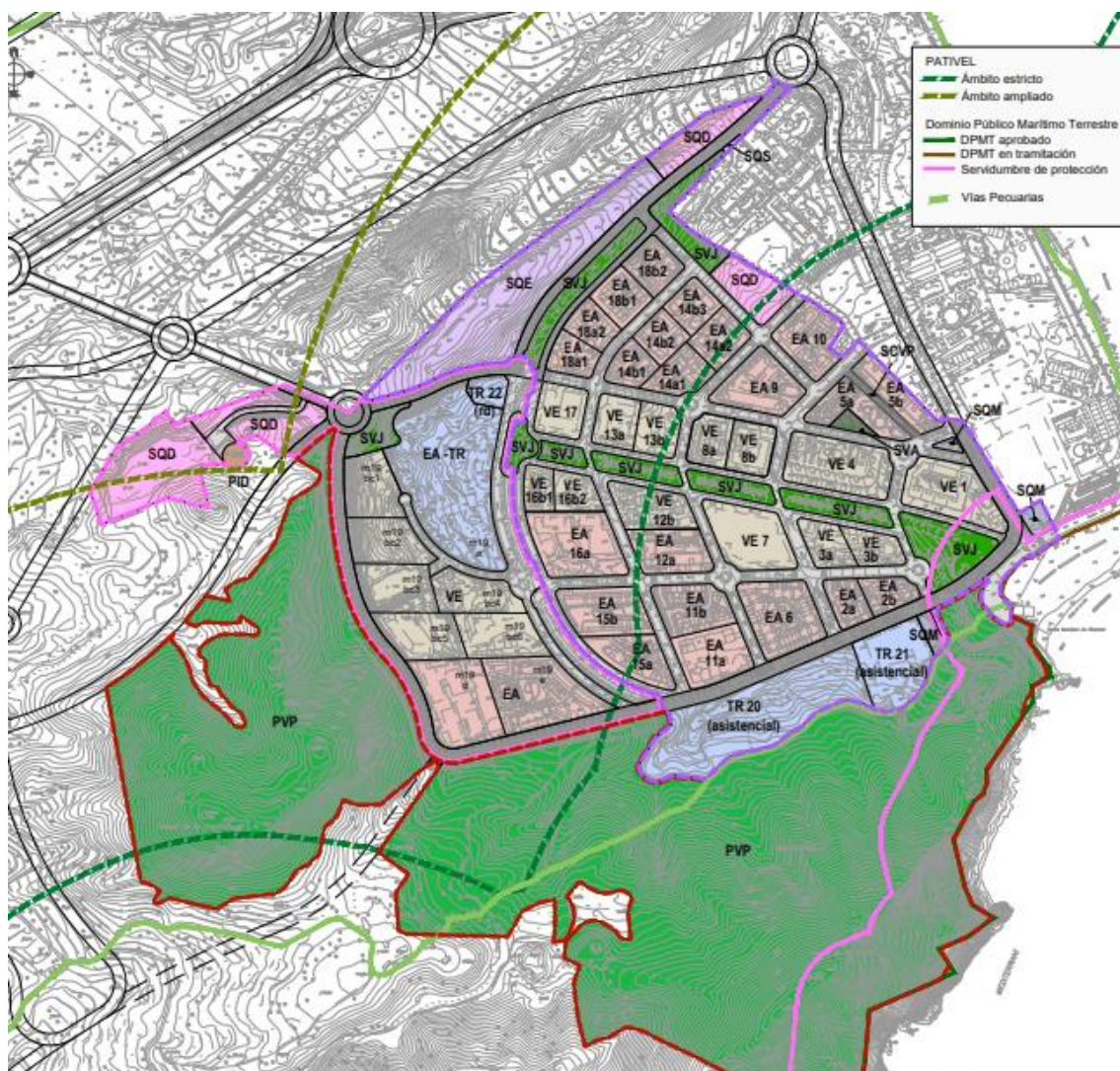


Ilustración 5. Ordenación del ámbito.

Los usos y magnitudes que se reflejan en el citado plano son los siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES"

Documento Inicial Estratégico

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m2t)
1	8.965,00	VE-Res	1,742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1,936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1,087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1,976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2,129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2,129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2,129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2,129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2,129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2,129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2,323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2,323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2,323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2,323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2,323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2,323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2,323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2,291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2,323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1,416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2,323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2,323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2,323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turist	0,986	XIV	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Res	1,609	XIV	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Res	1,378	XIV	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Res	1,378	XIV	16.296,00
	242.437,97				469.256,99

TERCIARIO

	Superf. (m2s)		Alturas max.	Edif. Total (m2t)
m19a	27.798,18	EA-Ter	II	3.500,00
20	25.237,00	Asistencial	IV	45.000,00
21	9.525,00	Asistencial	IV	45.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
	64.629,18			49.088,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
307.067,15	518.344,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	2.920,00	Dotacional múltiple	II
SQD	10.653,00	Deportivo - recreativo	III
SQE	29.529,00	Educativo - Cultural	III
SQS	187,00	Sanitario - Asistencial	III
PID	962,00	Sist. Infraestructuras	
SQD	23.594,00	Recreat. Deport.	
	67.845,00		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.057,00	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.098,00	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	125.429,85	Red viaria secundaria
	172.719,85	

RED PRIMARIA ADSCRITA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	446.782,00	Parque

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
	5.742,00	Vías pecuarias

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
723.444,85

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)
1.030.512,00

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES"

Documento Inicial Estratégico

De este modo, podemos resumir las siguientes magnitudes:

- Suelo Urbano (ZUR-RE): 583.730 m².
 - Suelo lucrativo: 307.067 m²
 - Suelo dotacional público: 276.663 m².
- Suelo No Urbanizable (ZRP-NA-PVP): 446.782 m².
- Dominio público afecto a uso y servicio público:
 - Vía Pecuaría Colada de la Costa: 5.742 m².

Los espacios privados se dividen en residencial y dotacional. El uso residencial se ubica en manzanas con dos tipologías: (a) edificación abierta EA; y (b) volumetría específica VE. El uso dotacional tiene carácter asistencial, y se ubica en la zona sur del ámbito.

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m ² s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m ² t)
1	8.965,00	VE-Res	1,742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1,936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1,087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1,976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2,129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2,129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2,129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2,129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2,129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2,129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2,323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2,323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2,323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2,323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2,323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2,323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2,323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2,291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2,323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1,416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2,323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2,323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2,323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turist	0,986	XIV	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Res	1,609	XIV	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Res	1,378	XIV	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Res	1,378	XIV	16.296,00
	242.437,97				469.256,99

TERCIARIO

	Superf. (m ² s)		Alturas max.	Edif. Total (m ² t)
m19a	27.798,18	EA -Ter	II	3.500,00
20	25.237,00	Asistencial	IV	45.000,00
21	9.525,00	Asistencial	IV	45.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
	64.629,18			49.088,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m ² s)	Edif. Total (m ² t)
307.067,15	518.344,99

Los espacios públicos son de carácter: dotacional público, zonas verdes y movilidad-viario.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	2.920,00	Dotacional múltiple	II
SQD	10.653,00	Deportivo - recreativo	III
SQE	29.529,00	Educativo - Cultural	III
SQS	187,00	Sanitario - Asistencial	III
PID	962,00	Sist Infraestructuras	
SQD	23.594,00	Recreat. Deport.	
	67.845,00		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.057,00	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.098,00	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	125.429,85	Red viaria secundaria
	172.719,85	

RED PRIMARIA ADSCRITA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	446.782,00	Parque

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
	5.742,00	Vías pecuarias

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
723.444,85

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)
1.030.512,00

Todos estos espacios, públicos y privados, están ya urbanizados.

Las parcelas privadas residenciales se encuentran en casi su totalidad edificadas, mientras que en el plano público, restan por consolidar algunas de las parcelas destinadas a equipamiento público o privado (estas últimas ahora terciarias).

Las condiciones de uso y edificación de cada uno de estos espacios públicos y privados se establecen en una propuesta de ordenanza reguladora para esta Zona ZUR-RE "Cales i Atalaies", tomando como referencia el planeamiento vigente y las previsiones del planeamiento anulado que sirvieron de soporte para la edificación de usos actualmente implantados.

2.2.- Motivación y tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.

Tal y como se indicó indiciariamente en el apartado 1.1, la modificación planteada es susceptible de ser sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Se está ante una actuación que puede incluirse en los supuestos contemplados en la LEAE y LOTUP puesto que la modificación puntual ordena un espacio YA URBANIZADO Y EDIFICADO, y:

- a) No afecta negativamente a espacios naturales, ni Red Natura 2000, ni a la Infraestructura Verde del Territorio.
- b) No produce efectos acumulativos ni sinérgicos con carácter negativo.
- c) No se plantean determinaciones que supongan un riesgo para la salud humana y el medio ambiente.
- d) No se produce incidencia en el paisaje urbano.

En cuanto a la **tramitación del procedimiento simplificado**:

De conformidad con la regulación legal, proceden los siguientes trámites para la EATE en este caso:

- Solicitud de inicio del procedimiento de EATE, de conformidad con el art. 50.1 y 2 de la LOTUP.
- Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial.
 - o Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.
 - o Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso (que en principio en esta actuación no concurren), y personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días, según los artículos 50.4 y 51.1 respectivamente de la LOTUP.
- A continuación y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, IATE (en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento simplificado).

Documento Inicial Estratégico

Cabe anticipar, de conformidad con lo hasta aquí expuesto y con lo establecido en el presente Documento Inicial Estratégico (DIE), que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio del resultado del trámite de consultas.

- En caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado de EATE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP, procederá la redacción del documento completo de Modificación, sometimiento a información pública del mismo por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios (en su caso) por el mismo plazo.
- Finalmente, salvo que haya que introducir algún cambio, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, remisión de copia a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación del acuerdo de aprobación y de la parte normativa de la Modificación.

Una vez expuesto el trámite, que se inicia con el presente DIE, concluimos que la afección medioambiental y territorial del contenido de la Modificación se considera irrelevante, por lo que, a los efectos de su Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), y con arreglo a la distinción procedimental establecida en la LOTUP entre procedimiento ordinario y simplificado, sobre la base de la regulación contenida en la Ley 21/2013 básica estatal, de Evaluación Ambiental (LEA), se considera que procede la aplicación del procedimiento simplificado de EATE.

En consecuencia, sobre la base de que procede la aplicación de dicho procedimiento simplificado de EATE, en términos generales éste se inicia con el presente Documento Inicial Estratégico (DIE), con el contenido de las determinaciones establecidas en el artículo 50, apartados 1 y 2, de la LOTUP, al que debe acompañar un borrador del documento de ordenación, es decir un borrador de esta Modificación Puntual.

3.- ALCANCE, CONTENIDO Y NATURALEZA DE LAS ALTERNATIVAS A CONSIDERAR. SOLUCIÓN PROPUESTA.

Atendiendo al objeto de la propuesta de modificación de planeamiento, y el contexto en el que se encuentra su ámbito, entendemos que las alternativas se limitan a dos:

- a) La alternativa 0, que es mantener la situación actual, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues el suelo se encuentra urbanizado y en carga, y por ello no es una opción que mejore el medio natural existente, o las afecciones territoriales, o la situación de riesgos naturales o inducidos. Por el contrario, esta situación genera una importante incertidumbre jurídica tanto a la administración como a los propietarios afectados, además de eventuales daños y perjuicios.
- b) La alternativa 1, que consiste en solucionar el problema existente, dotando al ámbito de una ordenación urbanística coherente con la realidad fáctica existente, que fue desarrollada de forma integrada y sistemática, habiéndose garantizado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización con cargo a los propietarios. Esto permitirá:
 - i. Resolver la incertidumbre jurídica actual;
 - ii. Eliminar daños y perjuicios y;
 - iii. Facilitar la explotación normalizada de los usos urbanísticos existentes.

No parece razonable plantear opciones como la desclasificación del suelo y su paso a no urbanizable (supondría asumir un proceso de indemnizaciones costoso, además de la reposición del suelo a su estado original), ni incrementar la edificabilidad del ámbito (el suelo ya está en carga y con una intensidad razonable, que no parece aconsejar una redensificación de usos).

En este orden de cosas, parece lógico desarrollar la alternativa 1, y solucionar el problema existente, y hacerlo de un modo sensato y sensible con la realidad fáctica y jurídica existente.

A continuación insertamos imagen de la ordenación propuesta en la Alternativa 1.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
 BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES"

Documento Inicial Estratégico

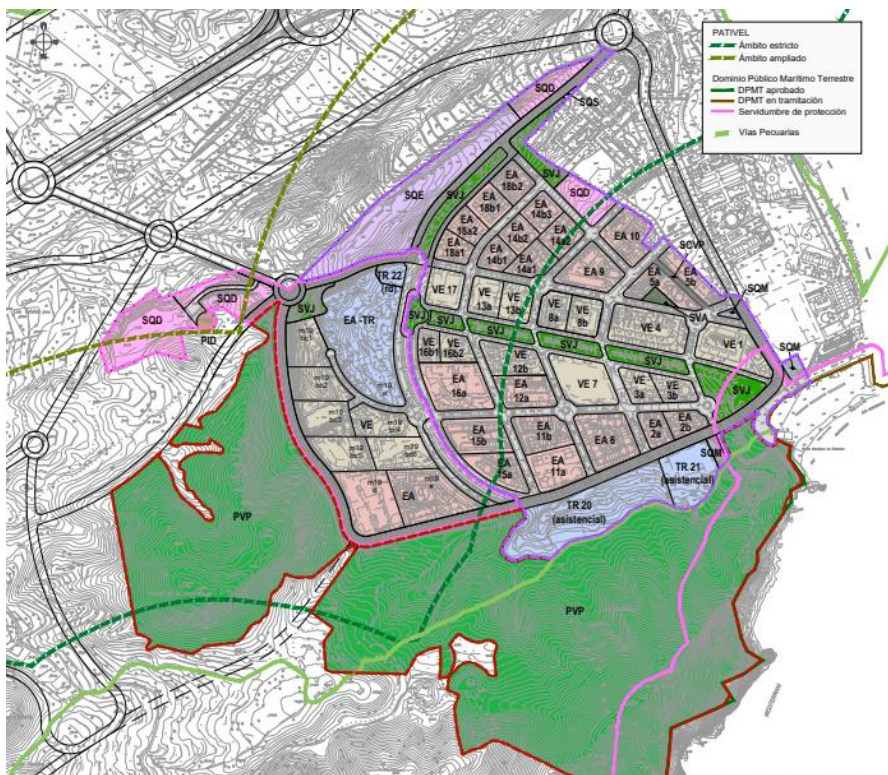


Ilustración 6. Ordenación pormenorizada propuesta del ámbito.

Como hemos expuesto a lo largo del presente Documento, la edificación esta consolidada en su mayoría, teniendo en cuenta que para las zonas que se pretenda desarrollar habrá que estar a la legislación sectorial correspondiente.



Ilustración 7. Situación actual del ámbito, correspondiente con la ordenación propuesta.

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

4.1 Del previsible desarrollo procedimental de la modificación.

El presente borrador de Modificación Puntual del ámbito PP-1 Cales i Atalaies se llevará a término procediéndose a la necesaria Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, en cumplimiento del artículo 50 de la LOTUP, motivo por el cual complementa y acompaña al Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

En este sentido se ha propuesto su consideración para la tramitación mediante el procedimiento simplificado en el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, habida cuenta de lo que se dispone en la LOTUP en su artículo 46.3. Por todo ello se seguirá lo dispuesto en el artículo 57 del mismo texto legal.

4.2 Del previsible desarrollo constructivo del Sector. Inexistente.

La presente actuación no prevé un desarrollo constructivo en el ámbito en cuestión, ya que se encuentra en su mayoría consolidado, tanto en la urbanización como en la edificación, faltando únicamente algunos solares por completar su edificabilidad.

El ámbito en cuestión se encuentra totalmente dotado de servicios urbanísticos, y por tanto, se encuentra en situación de suelo urbanizado a los efectos de la legislación en materia de suelo y urbanismo.

Así, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU) considera en situación básica de suelo urbanizado como aquel que estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto. (artículo 12 de la norma citada).

Además, de conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), citamos los siguientes artículos que hacen alusión a los criterios o condicionantes necesarios para que el suelo sea considerado como urbanizado.

De conformidad con el artículo 7 de la LOTUP, criterios generales de crecimiento territorial y urbano:

“La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.”

El artículo 28 de la LOTUP, en relación con la clasificación del suelo, señala lo siguiente:

- 1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.*
- 2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según esta ley.*
- 3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley.*

En este sentido, el artículo 25.2.b) de la misma norma, determina que las zonas urbanizadas, son las caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

Por ello, consideramos relevante incorporar al presente Documento Inicial Estratégico un breve **dossier fotográfico donde se aprecie el estado actual del Sector**, considerando que este se adecua a la normativa anteriormente expuesta, en relación con su carácter de suelo urbanizado.

Documento Inicial Estratégico



Il·lustració 8. Carrer Rosa dels Vents ubicada dentro del Sector 1 " Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.



Il·lustració 9. Carrer Marinada ubicada dentro del Sector " Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.

Documento Inicial Estratégico

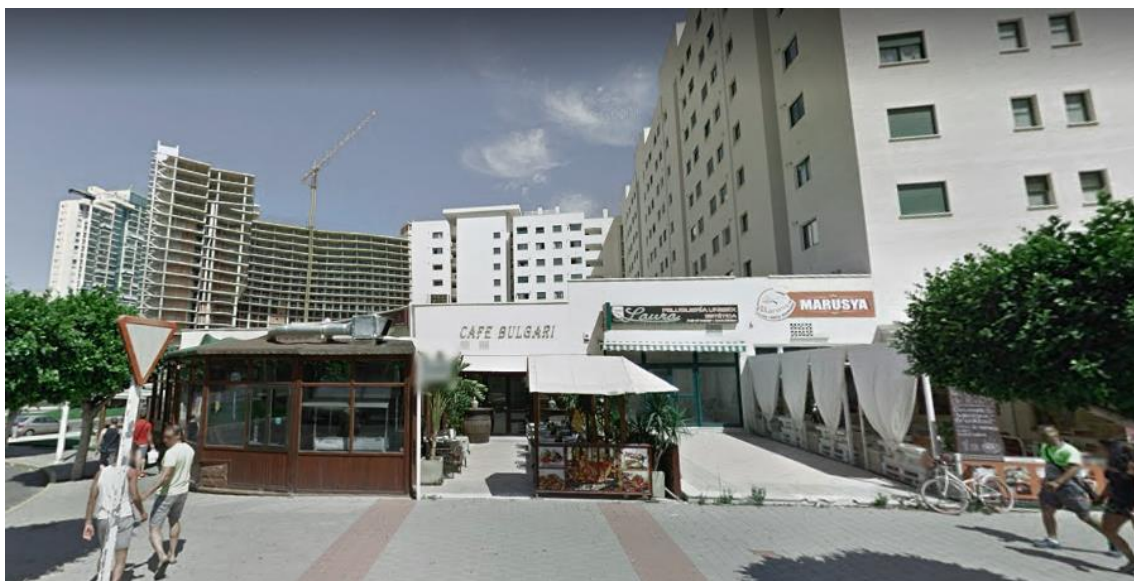


Ilustración 10. Carrer Migjorn ubicada dentro del Sector "Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.



Ilustración 11. Carrer Xaloc ubicada dentro del Sector "Cales i Atalaies" en cumplimiento con los criterios del suelo urbanizado.

5.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL PREVIO AL PLAN O PROGRAMA.

5.1.- Metodología de análisis del diagnóstico territorial y ambiental. El marco legislativo de afecciones, procesos, riesgos como referencia: la Infraestructura Verde del territorio Valenciano.

Habida cuenta de la naturaleza de la modificación planteada, no se considera necesario evaluar y realizar diagnóstico territorial preoperacional detallado, ya que ningún elemento del medio físico y antropogénico va a verse alterado.

No obstante, y en estricto cumplimiento de la legislación vigente, se van a listar todos los elementos, procesos y afecciones del medio de obligada consideración en el DIE que sirve de base para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de Planes y Programas.

Dicho análisis se sustenta en el artículo tercero de la LOTUP, en la asunción del *urbanismo* sostenible como la base de la práctica urbanística a implementar en la Comunidad Valenciana.

La presente propuesta de ordenación, en aquellas zonas no consolidadas en que es posible, ha tenido en consideración sus previsiones objetivos y directrices, siendo las acciones que se proponen coherentes con tales determinaciones.

De entre las 147 directrices que se contienen en el citado Decreto son de mayor relevancia por su aplicabilidad al ámbito PP-1, las siguientes:

- Directriz 45 (Espacios forestales): Se potenciarán la masas forestales desde el punto de vista de defensa del suelo contra la erosión, de la reducción del riesgo de inundación y de la mejora de su función en la lucha contra el cambio climático. Es esta una directriz que incide especialmente en la liberación al máximo de la ladera del Tossal de la Torre, en la parte forestalmente más densificada
- Directriz 52 (Paisaje: Criterios paisajísticos): Debe respetarse la topografía y la vegetación del lugar, integrando en la planificación territorial la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes. Deben preservarse las vistas hacia los paisajes de mayor valor, procurando que las nuevas implantaciones se localicen en área de menor exposición visual, sin afectar a la visibilidad de aquéllos.

Igualmente son de aplicación tales directrices a la ladera norte del Tossal, y a la visión que desde diversos puntos del ámbito se tiene de la Torre de l'Aguiló, en la cumbre de aquél, que resultaría obstruida con la construcción de nuevas instalaciones como la ya existente.

- Directriz 54 (El patrimonio cultural: Sistema territorial): Entre los elementos integrantes de este sistema, en el ámbito PP-1, se encuentra la vía pecuaria,

Colada de la Costa, y la Torre vigía de l'Aguiló. La última se encuentra ubicada en la cima del Tossal e integrada en el parque litoral, y la primera debe ser reintegrada a ese mismo parque descalificando en lo necesario el suelo dotacional por el que discurriría según la ordenación vigente (el Plan Parcial de Mejora anulado así lo hizo).

- Directriz 55 (El patrimonio cultural: Principios directores): Los dos elementos de Patrimonio Cultural citados estarán integrados (cuando se "libere" la Colada de la Costa) en el gran espacio libre que constituyen los parques litorales, como elementos a integrar en la Infraestructura Verde del Territorio, y aunque existen definidos ámbitos de protección, su defensa e integración estará ya conseguida por su ubicación, en un caso, y por su discurrir, en el otro, cuyo trazado se convierte en un elemento estructurante del uso público de la Infraestructura Verde (directriz 60).
- Directriz 144 (Actividades económicas en el litoral): Se recomienda que en todos los nuevos desarrollos residenciales ubicados en la franja litoral de 1.000 metros, y los de vocación turístico-residencial o de segunda residencia (circunstancias que concurren todas en el ámbito PP-1), se contemple un mínimo porcentaje de edificabilidad para uso terciario, del 20%.

Se trata de una cuestión que se descuidó en este ámbito desde que se aprobó en el año 1997 un nuevo plan parcial que eliminaba la distinción de edificabilidad por usos prevista por el planeamiento de 1989. No era una previsión excesiva (aproximadamente el 5,7%, mucho menos de lo que recomienda la Estrategia Territorial) pero una vez consolidado el ámbito por construcciones totalmente residenciales se echa de menos cierta exigencia de usos terciarios (concentrados ahora exclusivamente cerca de la playa). Aunque poca incidencia tendrá, se incluirá la obligación de destinar las plantas bajas de edificaciones con uso residencial, como mínimo y en no menor ocupación que las plantas piso, a uso terciario. Esta norma será de aplicación a parcela sin licencia, o a aquellas otras en las que la licencia de construcción sea declarada caducada (sin afectar a posible prórroga).

- Directriz 145 (Sistema de asentamientos en el litoral: La franja litoral de 500 metros): En esta franja sólo se permitirán desarrollos perpendiculares al deslinde de la ribera del mar; y los que se propongan habrán de estar perfectamente integrados en el paisaje; lo que ha provocado la reconsideración de los suelos edificables sobre la ladera del Tossal de la Torre en esta franja.
- Directriz 146 (Sistema de asentamientos en el litoral: Pautas de urbanización en ámbito litoral): Debe evitarse la consolidación de nuevos continuos edificados así como las pantallas arquitectónicas, garantizándose el suficiente espacio aéreo entre edificaciones. Y se evitará la excesiva artificialización en el tratamiento de los espacios libres en el litoral.
- Directriz 147 (Sistema de asentamientos en el litoral: Los Parques Litorales): Se trata de espacios costeros formados por terrenos ubicados en la zona de

influencia de 500 m., conectados por la Vía Verde del Litoral, con el objetivo de garantizar el uso público racional y sostenible del litoral. La planificación urbanística y territorial reservarán suelos para desarrollar estos parques litorales, lo que aconseja destinar a espacios libres la mayor superficie posible de terrenos en esa zona; y por ende el traslado de los suelos dotacionales hoy en la ladera a otros emplazamientos.

La actuación propuesta no provoca ninguna afección negativa respecto a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

5.2.- Principales indicadores del medio físico y social preoperacional.

La Modificación puntual que se plantea apenas influye a efectos de su integración en el medio receptos con respecto a la situación originalmente planteada, más allá de cambiar la clasificación de suelo colindante a la misma que no presenta ningún valor digno de protección.

5.2.1.- Clima y calidad del aire.

El estado preoperacional de este vector, fundamentado en los parámetros de temperatura, pluviosidad y régimen de vientos, no se ve afectado, en modo alguno, por la modificación planteada, por lo que no se considera necesario añadir análisis adicional al impacto sobre el mismo.

5.2.2.- Redes de drenaje e hidrogeología.

No se detectan redes de drenaje superficial.

5.2.3.- Vegetación y fauna.

No se detectan especies de fauna y vegetación características en el ámbito de actuación de la Modificación puntual interesada. Como comentaremos más adelante, en el apartado de Espacios naturales protegidos, el enclave próximo que cuenta con especial protección son los "Illots de Benidorm i Serra Gelada" catalogado por ACUERDO de 5 de junio de 2009, del Consell, de ampliación de la Red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Comunitat Valenciana. [2009/6699] además de estar considerado como Lugar de Interés comunitario (LIC).

5.2.4.- Procesos y riesgos: inundabilidad.

Como se detallará más adelante, en el apartado de análisis de la infraestructura verde, el ámbito de actuación de la presente modificación se encuentra afectado por peligrosidad de inundación nivel 2, de conformidad con el Plan de Acción territorial del sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana.

En este sentido, se trae a colación el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el referido Plan de acción territorial, en el que se recogen condicionantes para las edificaciones que se ubican o pretendan ubicarse en el ámbito de la UT-5.

5.2.5.- Procesos y riesgos: deslizamientos y desprendimientos.

No existe zona con riesgo de deslizamiento ni desprendimientos en el ámbito en el que se ubica la modificación.

5.2.6.- Procesos y riesgos: niveles de erosión actual y potencial.

Los niveles de erosión actual y potencial son muy bajos, sin que este proceso afecte, en modo alguno, a cualquier determinación derivada de las modificaciones planteadas.

5.2.7.- Procesos y riesgos: aptitud natural del sustrato.

Se trata de suelos aptos para su desarrollo urbano, con lo que este factor-proceso no es de consideración a los efectos que interesan al presente documento.

5.2.8.- Paisaje y usos del suelo.

Del proceso de identificación en el que se distinguirán los elementos naturales, culturales y visuales distinguiremos las unidades de paisaje. Dado que lo que se propone es conocer el paisaje característico del entorno próximo al ámbito de la presente Modificación Puntual que nos ocupa, son las siguientes:

- a) Pantano de Amadorio.
- b) Sierras del Entorno.
- c) Superficies agrícolas.
- d) Casco Urbano.
- e) Urbanizaciones aisladas:
 - Els Plans
 - Gasparot.
 - Sainvi.
 - La Nina.
 - Mallaeta.
 - Montiboli.
 - El Xarco.
- f) Playas:
 - Del Xarco.
 - La Caleta.
 - Del Bol Nou.
 - Del Paradis.
 - Del Moro.
 - La Antoneta.
 - De Villajoyosa.

Por último, procedemos a detallar las unidades que componen el paisaje del entorno del Sector, objeto de Modificación puntual del Plan General de La Vila Joiosa.


<div>UNIDAD DE PAISAJE</div> <div>PANTANO DEL AMADORIO</div> <div></div>	SITUACIÓN		Se encuentra situado entre los municipios de Viljoiyosa y Orcheta, al norte del ámbito de estudio objeto de este informe, rodeado de elevaciones montañosas, cultivos y urbanizaciones.
	DESCRIPCIÓN		Se construyó en el año 1957 a lo largo del cauce del río Amadorio, sobre una superficie de 103 ha y con una capacidad máxima de 16 hm³. Tiene una presa de gravedad de 63 m de altura y 318 m de longitud de coronación, con aliviadero de compuertas de 400 m²/s de capacidad.
	VALOR AMBIENTAL		Alto, tanto por su geomorfología como por su riqueza vegetal. Influencia del hombre en la construcción de viviendas en sus proximidades. Vegetación arbustiva y coníferas.
	CALIDAD PAISAJÍSTICA		DESFAVORABLE
	FAVORABLE		
	Puntos de observación: T.M de Viljoiyosa, río Amadorio y el Mar Mediterráneo		Infraestructuras de comunicación, edificaciones y contaminación lumínica.
	TENDENCIAS		
	Estado ecológico medio y en progresión.		
	OBJETIVOS DE CALIDAD		Preservar la visualización y conservar el carácter natural limitando las construcciones. Protección contra incendios, vertidos y actuaciones ilegales.
	RURAL	NATURAL	URBANO
CARACTERÍSTICAS REPRESENTATIVAS	FORMAS	Colinado-ondulado	
	COBERTURA	Vegetación arbustiva y coníferas	
	VISUAL		
	COMPOSICIÓN		
	LUZ		
ACÚSTICA	SONIDO		Relación funcional con el medio natural, edificaciones e infraestructuras viarias. Borde con nitidez.
	DEGRADACIÓN		Contaminación lumínica de las urbanizaciones y casas aisladas próximas a ella y de la CV-770
VALOR		MEDIA	

Ilustración 12. Unidad de paisaje Pantano de Amadoro.

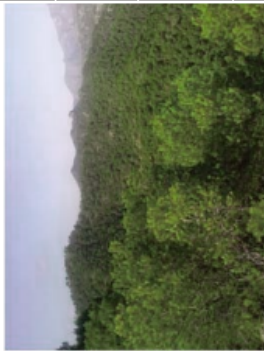
UNIDAD DE PAISAJE		SIERRAS DEL ENTORNO			
		SITUACIÓN			
		Se encuentran al norte de la parcela objeto de este informe, rodeados de cultivos y urbanizaciones.			
		DESCRIPCIÓN			
		Elevaciones montañosas que se encuentran en el interior del umbral de nieves de 3.500 m de radio desde la actuación, con altitudes máximas de 250 metros sobre el nivel del mar, con presencia de casas aisladas y en las laldas embalses de regadío y zonas cultivadas.			
		VALOR AMBIENTAL			
		Bajo, tanto por su geomorfología como por su riqueza vegetal. Influencia del hombre en la construcción de viviendas en sus proximidades. Vegetación arbustiva y coníferas.			
		CALIDAD PAISAJÍSTICA			
		FAVORABLE	DESFAVORABLE		
		Puntos de observación: T.M de Vilajoyosa, T.M de El Campello, T.M de Benidorm, itio Amadorio, Embalse o Pantano de Amadorio y el Mar Mediterráneo			
		TENDENCIAS			
Estado ecológico medio y en progresión.					
CARACTERÍSTICAS REPRESENTATIVAS		OBJETIVOS DE CALIDAD			
		Preservar la visualización y conservar el carácter natural limitando las construcciones. Protección contra incendios y actuaciones ilegales.			
		RURAL	NATURAL	URBANO	
		FORMAS	Colinado-ondulado		
VISUAL		COBERTURA	Vegetación arbustiva y coníferas		
		COMPOSICIÓN LUZ	Relación funcional con el medio natural, edificaciones e infraestructuras viarias. Borde con nitidez. Contaminación lumínica inapreciable.		
ACÚSTICA		SONIDO	Contaminación acústica proveniente de la AP-7		
DEGRADACIÓN		VALOR	MEDIA		

Ilustración 13. Unidad de paisaje Sierras del Entorno.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 “CALES I ATALAIES”

Documento Inicial Estratégico


UNIDAD DE PAISAJE	SITUACIÓN
SUPERFICIES AGRÍCOLAS	Unidad de paisaje que ocupa las zonas con fisiografía más favorable en torno al municipio de Vilajoyosa, constituida por un mosaico de cultivos de secano y regadío, como vid, almendros, cítricos, etc.
	DESCRIPCIÓN
	Unidad de con cultivos que se centran en la producción de cítricos, aunque también se observan plantaciones de olivos y almendra.
	VALOR AMBIENTAL
	Elevado por su riqueza vegetal
	CAUDAL PAISAJÍSTICA
	FAVORABLE
	Puntos de observación: T.M de Vilajoyosa, Urbanizaciones, río Amadorio y sierras del entamo.
	DESCRIPCIÓN
	Cada vez menores superficies de cultivos
	TENDENCIAS
	Riesgo de disminución de superficie de cultivo por urbanizaciones
	OBJETIVOS DE CALIDAD
	Preservar la conservación y actividad agrícola de la zona. Controlar y ordenar la aparición de urbanizaciones, así como edificaciones aisladas. Restringir su crecimiento incontrolado.
	NATURAL
	URBANO
CARACTERÍSTICAS REPRESENTATIVAS	RURAL
	FORMAS
	Suelo no forestal en su mayor superficie. Presenta una pendiente suave. Interferencias con infraestructuras de comunicación
	COBERTURA
	Cultivos leños de cítricos, almendra, olivo y uva de mesa
VISUAL	COMPOSICIÓN
	Unidad visual compuesta por vegetación leñosa
	LUZ
	Contaminación lumínica inapreciable.
	SONIDO
ACÚSTICA	Contaminación acústica proveniente de la AP-7, N-332 y Ferrocarril.
	VALOR
	MEDIA
	DEGRADACIÓN

Ilustración 14. Unidad de paisaje superficies agrícolas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 “CALES I ATALAIES”

Documento Inicial Estratégico


UNIDAD DE PAISAJE	SITUACIÓN
NUCLEO URBANO (HISTORICO)	El término de Vilajoyosa se localiza en el sur de la comarca de la Marina Baixa, en la que hoy es la provincia de Alicante (Comunidad Valenciana, España). Se trata de un territorio costero bastante aislado de su entorno por arcos de altas sierras que lo encierran, entre las que se cuenta la sierra Altaña. Al sur de Vilajoyosa se sucede una serie de montañas chatas y barrancos que dificulta las comunicaciones con la vecina comarca de l'Alacantí.
	DESCRIPCIÓN
	El centro histórico de Vilajoyosa se distingue con facilidad. Son las conocidas 777 casas de colores que conforman un barrio declarado Bien de Interés Cultural (BIC) el 28 de noviembre de 2003. Se ubica en un ángulo formado por la desembocadura del río Amadorio y el mar. La fachada marítima de este barrio y el resto de su conjunto mantienen la antigua tradición de los pescadores de pintar con colores llamativos las fachadas para distinguir su casa desde el mar y recibir mensajes familiares colgados de los balcones. El Casco Histórico de Vilajoyosa fue declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 237/2003 de 28 de noviembre del Consell de la Generalitat.
	VALOR AMBIENTAL
	Elevado interés visual y cultural
	CAUDAL PAISAJÍSTICA
	FAVORABLE
	DESFAVORABLE
	Puntos de observación: Mar Mediterráneo, rito Amadorio y sierras del Entorno
	Infraestructuras de comunicación que degradan el entorno.
	TENDENCIAS
	Mantenimiento de la infraestructura del núcleo urbano histórico.
	OBJETIVOS DE CAUDAL
	Cuidar y mejorar los espacios verdes. Colaboración ciudadana para la recogida y reciclado de las basuras. Contemplar la urbanización como parte de un escenario natural con el que ha de convivir en armonía. Contratar y ordenar la aparición de edificaciones aisladas. Restringir su crecimiento incontrolado.
	CARACTERÍSTICAS REPRESENTATIVAS
	NATURAL
	URBANO
VISUAL	FORMAS
	Presenta una pendiente media. Interferencias con infraestructuras viarias (Antigua N-332)
	COBERTURA
	Viviendas adosadas en su mayoría de altura media (baja +3)
ACÚSTICA DEGRADACIÓN	COMPOSICIÓN LUZ
	Unidad visual típicamente urbana (Contaminación lumínica apreciable junto a la playa.
	SONIDO
	Contaminación acústica media por la Antigua N-332.
	BAJA
	VALOR

Ilustración 15. Unidad de paisaje Núcleo urbano histórico.


UNIDAD DE PAISAJE		SITUACIÓN	
PLAYAS		Se encuentran al sur y al este del Término Municipal de Vilajoyosa, rodeados de elevaciones montañosas, urbanizaciones y del núcleo histórico.	
		DESCRIPCIÓN	
		Existen 11 playas en el término municipal de Vilajoyosa, pero se encuentran incluidos dentro del umbral de nitidez de 3.500m de radio desde la zona de actuación las siguientes playas: Del Xarco, La Caleta, del Bal Nou, Del Paradís, Del Moro, La Antoneia y la de Vilajoyosa. De las playas incluidas en el presente estudio cabe mencionar que tanto la playa del Paradís, la del Bal Nou y la Caleta poseen bandera Azul, y las citadas y restantes la clasificación Qualiturb, ISO 14.000 y ISO 9.000. Mayoritariamente, las playas mencionadas son de arena, a excepción de alguna que posee gravilla de canto rodado.	
		VALOR AMBIENTAL	
		Medio, tanto por su geomorfología como por su riqueza vegetal puesto que alguna de ellas se encuentran adladas de urbanizaciones y en estado natural. Influencia del hombre en la construcción de viviendas y urbanizaciones en sus proximidades. Elevada calidad de las aguas y de los fondos marinos.	
		CALIDAD PAISAJÍSTICA	
		FAVORABLE	DESFAVORABLE
		Puntos de observación: T.M de Vilajoyosa, T.M de El Campello, T.M de Benidorm, T.M de San Juan, T.M de Alicante, rta Amadorio, sierras del entorno y el Mar Mediterráneo	Infraestructuras de comunicación, edificaciones y contaminación lumínica.
		TENDENCIAS	
		Estado ecológico medio y en progresión.	
		OBJETIVOS DE CALIDAD	
		Preservar la visualización y conservar el carácter natural limitando las construcciones. Protección contra incendios, vertidos incontrolados y actuaciones ilegales.	
		RURAL	URBANO
CARACTERÍSTICAS REPRESENTATIVAS	FORMAS	NATURAL	
		Colinado-ondulado	
	COBERTURA		Vegetación arbustiva y conífera. Arena y gravilla de canto rodado.
VISUAL	COMPOSICIÓN		
	LUZ		Relación funcional con el medio natural, edificaciones e infraestructuras viarias. Borde con nitidez.
	SONIDO		Contaminación lumínica media por las construcciones próximas a ellas.
ACÚSTICA			Contaminación acústica inapreciable.
DEGRADACIÓN	VALOR		MEDIA

Ilustración 16. Unidad de paisaje Playas.

5.3.- Infraestructura Verde y ámbitos con protección sectorial específica.

5.3.1.- Planes de Acción aprobados y vigentes en la Comunidad Valenciana. Naturaleza y afección.

5.3.1.1. PATRICOVA.

El Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana tiene naturaleza de Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de los regulados en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional de la Comunidad Valenciana. Se define el riesgo de inundación como la mayor o menor peligrosidad de que una parte del territorio se vea inundada.

El riesgo o peligrosidad se mide como combinación de la frecuencia o periodo de retorno con que se produzcan las inundaciones y de su magnitud.

A efectos de la citada normativa se establecen seis niveles de riesgo, del 1 al 6, de mayor a menor riesgo.

Riesgo de inundaciones







	Riesgo 1. Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)
	Riesgo 2. Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)
	Riesgo 3. Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)
	Riesgo 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
	Riesgo 5. Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
	Riesgo 6. Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)

Ilustración 17. Leyenda de riesgos de inundaciones.

Analizada la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), podemos observar que parte del sector se encuentra afectado por la envolvente de peligrosidad.

Según su cartografía, sí aparece afectado el ámbito por una zona con **índice de peligrosidad 4** (que se ajustaría a una posible zona inundable por desagüe del barranco antes mencionado), y por **dos ramales con índice de peligrosidad geomorfológica**, cuyas delimitaciones gráficas poco tienen que ver ahora con la realidad totalmente consolidada sobre la zona sombreada del plano.




Ilustración 18. Visor GVA. PATRICOVA.

Ordenació territorial

PATRICOVA-Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d'Inundació a la Comunitat Valenciana

Perillositat per inundació

Perillositat geomorfològica

 Peligrosidad Geomorfológica

Ordenació territorial

PATRICOVA-Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d'Inundació a la Comunitat Valenciana

Perillositat per inundació

Perillositat 4

 Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)

La zona de peligrosidad de nivel 4 supone un período de retorno de inundaciones entre 25 y 100 años, con un calado bajo generalizado, alcanzando el agua una altura entre los 15 y 80 cms. Por su parte, la peligrosidad geomorfológica alerta sobre posibles inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas.

No obstante lo anterior, hay que señalar que recientemente se han desarrollado obras de encauzamiento del Barranco de La Cala, en término de Finestrat, colindante con el ámbito que nos ocupa, destinadas a reducir el riesgo de inundación en este entorno, contando con la debida autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

5.3.1.2. PATFOR.

La aprobación definitiva del PATFOR, mediante Decreto 58/2013, de 3 de mayo, supone que este instrumento de gestión y planificación de los montes de la Comunidad Valenciana pasa a constituirse como el principal instrumento de ordenación del territorio forestal. En su artículo 23, introduce una clara distinción entre dos tipologías de terreno forestal.

Por una parte, establece que son terrenos forestales estratégicos los montes de utilidad pública, las cabeceras de cuenca en cuencas prioritarias, las masas arboladas con una fracción de cabida cubierta mayor o igual al 20% situadas en zonas áridas y semiáridas y las zonas de alta productividad. Todos ellos tienen una importancia decisiva por albergar y contribuir al desarrollo de valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés general; por otra parte, serán terrenos forestales ordinarios todos aquellos suelos forestales no considerados como terrenos forestales estratégicos, aunque dicha consideración no presupone la ausencia de valores ambientales, culturales o paisajísticos en dichos terrenos.

Las zonas más próximas afectadas por el referido Plan de Acción territorial, se encuentran fuera del ámbito de actuación de la pretendida modificación puntual, como puede apreciarse en la imagen que a continuación insertamos. Según el PATFOR, en nuestro ámbito de estudio no aparece suelo clasificado como forestal, presentando un riesgo bajo de incendio.



Ilustración 19. Visor GVA. PATFOR

5.3.1.3 PATIVEL.

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, es un instrumento de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal previsto en el artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

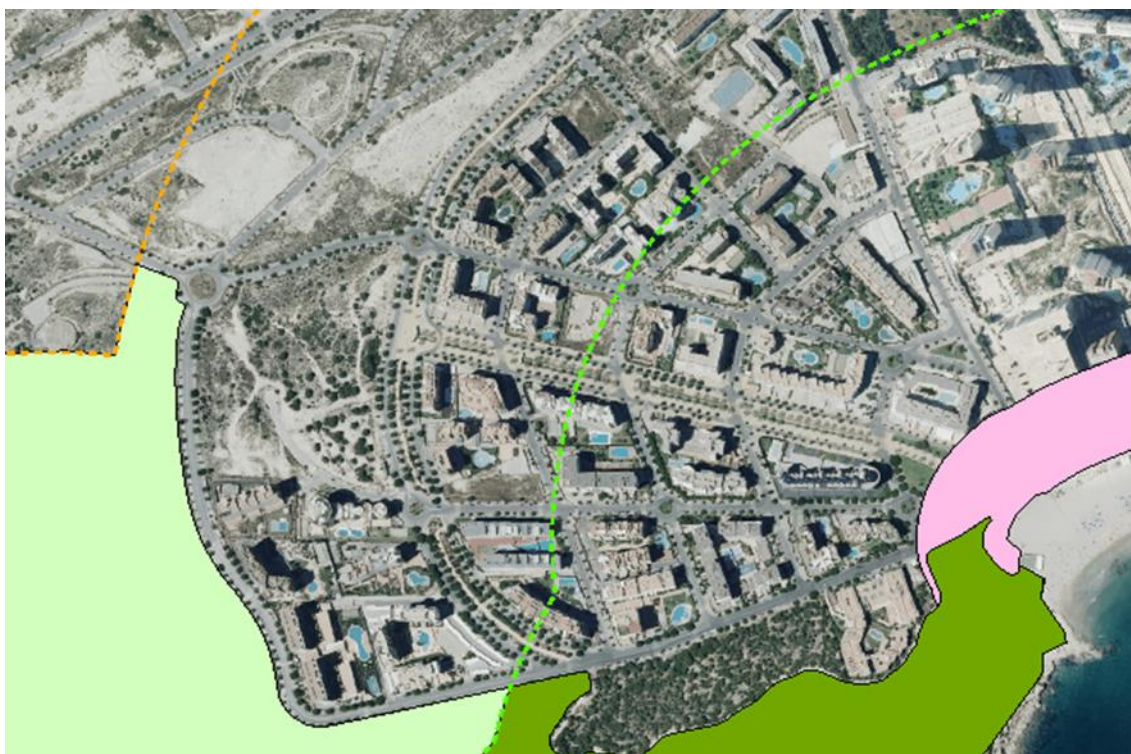


Ilustración 20. Visor GVA. PATIVEL.

El Plan presenta los siguientes ámbitos:

- Ámbito **estricto**, que comprende los suelos de los municipios litorales situados en la franja de 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con el área de influencia de la legislación de costas.
- Ámbito **ampliado**, hasta los 1.000 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que dota de refuerzo y continuidad ecológica, funcional y visual a los suelos definidos en el apartado anterior y garantiza la amortiguación de los impactos sobre los mismos.
- Ámbito **de conexión**, hasta los 2.000 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, donde se analizará, ordenará y garantizará la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio

El Sector PP-1 se encuentra afectado por el ámbito estricto y ampliado.

Dentro de nuestro ámbito encontramos:

- Suelo no urbanizable de protección litoral. Se incluyen en esta categoría los suelos de mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, que no hayan sido incluidos en el apartado anterior. Se trata de suelos abiertos al mar en situación básica de suelo rural, con independencia de su clasificación, siempre que no tengan un programa de actuación aprobado o, en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos establecidos para su ejecución por causas no imputables a la administración.
- Suelo no urbanizable de refuerzo del litoral, incluyéndose en esta categoría los suelos que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es la de reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección del litoral y garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual.

5.3.1.5.- PLANO RESUMEN INFRAESTRUCTURA VERDE.

A continuación se reproduce un plano con los elementos más relevantes de la Infraestructura Verde en el entorno del ámbito de esta modificación de planeamiento.

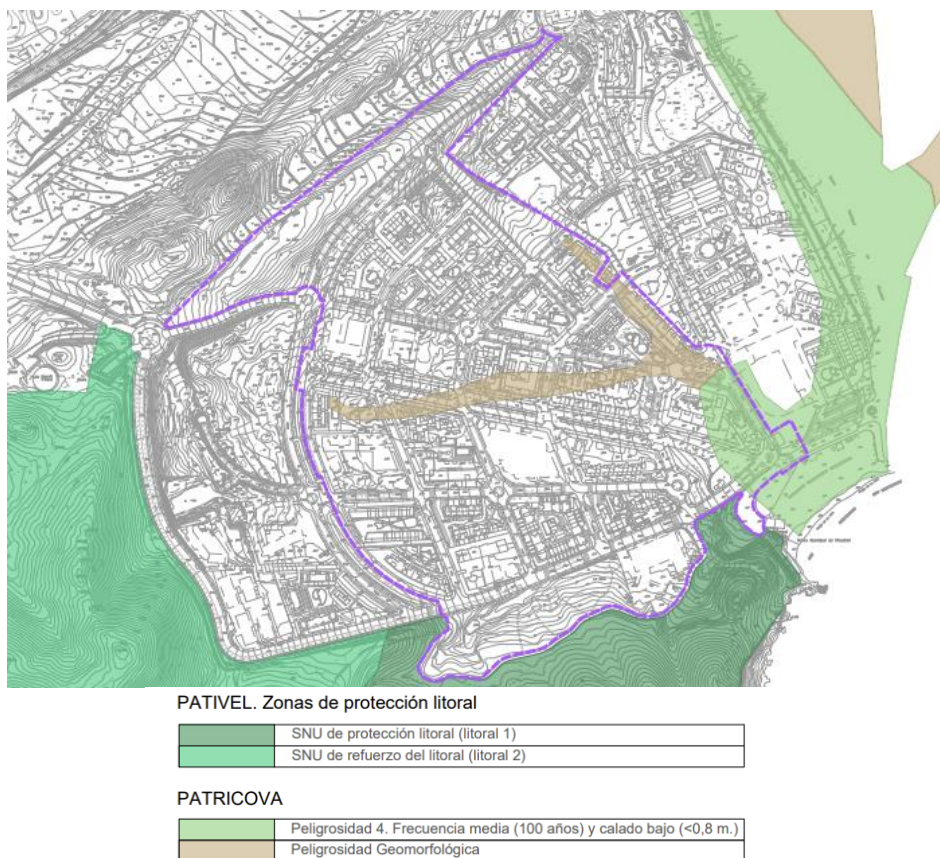


Ilustración 21. Plano y Leyenda de la infraestructura verde. PATIVEL Y PATRICOVA.

5.3.2.- Espacios Naturales Protegidos. Especies de fauna y flora protegidas y hábitats de vegetación.

Los parques naturales de la Comunidad Valenciana pertenecen a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. La figura de Parque Natural se define como una clase de Espacio Natural Protegido en el artículo 7 de la ley 11/94, de 27 de diciembre.

Las Reservas naturales de la Comunidad Valenciana pertenecen a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. La figura de Reservas Naturales se recoge en la Ley 11/1994, de 27 de Diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Se delimitan así las Reservas Naturales basándose en la cartografía oficial autonómica de mayor escala.

La zona objeto de estudio no se encuentra afectada por ningún espacio natural protegido. Al noreste de la actuación encontramos el parque natural de "Serra Gelada" a escasos kilómetros en su parte más cercana, tal y como se puede contemplar en la imagen siguiente:



Ilustración 22. Visor GVA. Parques Naturales.

Según el acuerdo de 5 de junio de 2009, del Consell, de ampliación de la Red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Comunitat Valenciana, así

como la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y Biodiversidad, el ámbito de estudio no se encuentra afectado por ningún Lugar de Interés Comunitario ni ninguna ZEPA.

Podemos encontrar diferentes Lugares de Interés Comunitario a distancias considerables, tales como, la del Algepsars de Finestrat, Aitana, Serella i Puig Campana, así como la meritada Serra Gelada i Litoral de la Marina Baixa.

Con respeto a las Zonas de Especial Protección para las Aves podemos encontrar diferentes a distancias considerables, tales como, la de Montañas de La Marina, Islotes de Benidorm y Serra Gelada, así como la de Cabeço d' Or i La Grana, no obstante, tal y como se ha mencionado anteriormente, la parcela objeto de este informe no se encuentra afectada por ninguna LIC y ninguna ZEPA, como podemos apreciar en las siguientes imágenes:



Ilustración 23. Visor GVA. Espacios Naturales Protegidos.

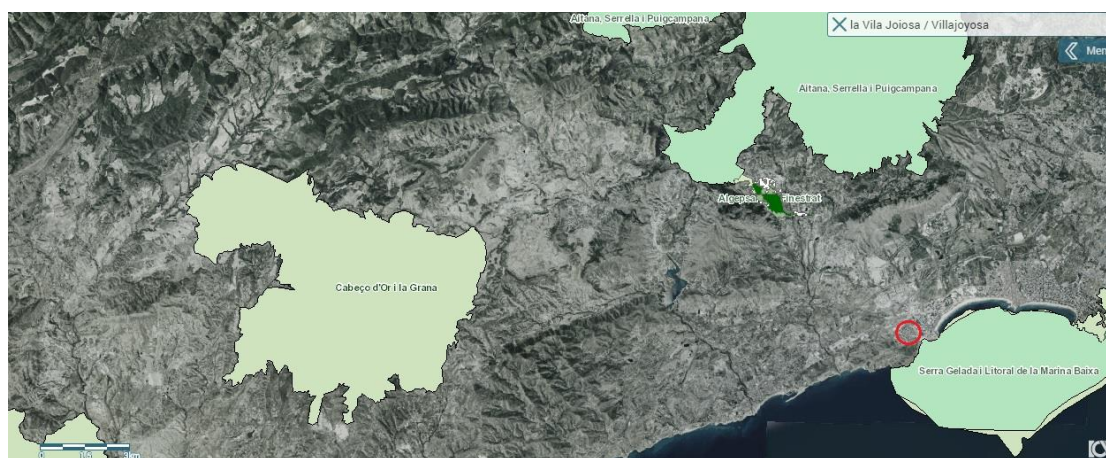


Ilustración 24. Espacios ZEPAS y LIC próximos al Sector.

5.3.4.- Montes de utilidad pública.

El ámbito de estudio no se encuentra afectado por ningún monte de utilidad pública.

5.3.5.- Protecciones específicas del planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Vila Joiosa.

No se detectan.

6.- RELACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS DOCUMENTOS Y PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La ETCV es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. Entre las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, destaca la necesidad de establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial e integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio.

El carácter de la modificación planteada implica la inexistencia de efectos de esta modificación puntual respecto a la Infraestructura Verde.

La Estrategia Territorial desarrolla cada criterio de acuerdo a las particularidades del territorio de la comunidad valenciana y da una serie de directrices de las cuales se extraen aquellas que deben de tenerse en cuenta:

Eficiencia en el uso de los recursos:

- **Adaptar morfología urbana y edificaciones a las condiciones bioclimáticas de la comunidad valenciana.**
- Promover el transporte público.
- **Consumo eficiente del suelo.**
- La calidad del paisaje y el territorio como bien a preservar y potenciar.
- Mejorar el balance de emisión de CO² en planificación urbana y territorial.

Activos del territorio y competitividad económica:

- Considerar el consumo eficiente de suelo, agua y energía como indispensable para el desarrollo eficiente del territorio.
- Considerar paisaje y patrimonio natural y cultural como elementos diferenciadores de espacios y destinos turísticos.
- Garantizar la calidad de suelo, agua, aire y paisaje como elementos de mejora de la salud pública.
- Fomentar cultura y calidad territorial, paisajística y de valoración de sus elementos identitarios.
- Garantizar uso público, racional y sostenible del territorio.

- Potenciar el paisaje y diversidad urbana y territorial.
- Garantizar el suelo necesario para la implantación de actividades de contenido innovador.
- Fomentar las ciudades tranquilas: comercio de proximidad.

Mejora de cohesión territorial:

- Fomentar acceso y disfrute del paisaje.
- Garantizar acceso universal a los servicios básicos del territorio.
- Mantener actividades económicas en tejidos urbanos de los cascos antiguos.
- Mantener los hitos urbanos de referencia para sus habitantes.

La infraestructura verde:

- Se definirá a diferentes escalas y será ordenada para garantizar su función territorial, paisajística, ambiental y cultural.
- Identificación de las áreas que forman parte de la estructura verde; se caracterizarán los mecanismos de incorporación de nuevos espacios a la misma; se establecerán criterios de gestión.

El paisaje:

- Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje.
- Definir y ordenar la infraestructura verde como sistema continuo e integrado en las áreas de mayor valor ambiental y paisajístico.
- Promover la integración de los bienes de interés cultural en una red territorial y paisajística considerando especialmente el caso de aquellos bienes con mayor significado perceptivo, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos.

Planificación sobre riesgos territoriales naturales:

- En el caso del ámbito que nos ocupa tiene incidencia el PATRICOVA, que define las zonas inundables.

Riesgos debidos al cambio climático:

- Protección de zonas verdes.

Documento Inicial Estratégico

- Planes y ordenanzas que fomenten la arquitectura bioclimáticas y el uso de energías renovables.
- Fomento de actuaciones de aumento de eficiencia energética en edificios antiguos e históricos.
- Fomento del transporte público, vehículos no motorizados e itinerarios peatonales

Ocupación racional del suelo:

- **Compatibilizar crecimiento urbanístico e infraestructura verde.**
- Integración del crecimiento de usos residenciales en el paisaje preservando su identidad y valores.
- Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar Transporte público y equipamientos.
- Crear cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos.
- Favorecer la diversidad urbana.
- Evitar continuos urbanos o conurbaciones no deseadas.
- Considerar la oferta de viviendas desocupadas en futuros desarrollos residenciales.
- Excepcionar nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
- Desarrollar itinerarios peatonales y carril bici.
- Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoleto.

Movilidad:

- Vincular la accesibilidad a los nuevos usos.
- Potenciar sistemas de transporte no motorizado y el uso del transporte público.
- Incluir la infraestructura verde en las políticas de movilidad sostenible, conectando centros de movilidad de transporte público con vías verdes, itinerarios paisajísticos y sendas adaptadas a vehículos no motorizados y peatonales.
- Mejorar la movilidad no motorizada y la calle para el peatón.

7.- EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO Y SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Fase fundamental y esencial de todo documento inserto en el seno de la evaluación ambiental estratégica es la específica identificación, caracterización y valoración de impactos ambientales y territoriales detectados, máxime cuando se está ante un Documento de Inicio inserto en el seno de un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que, por sí solo, puede ser la referencia para la elaboración del informe ambiental estratégico.

No obstante, se ha de tener presente, para el caso de la modificación analizada en el presente DIE:

- a) Por naturaleza y casuística de la modificación puntual sometida al presente procedimiento de Evaluación Ambiental, los efectos sobre el medio ambiente no han de consignarse en forma y modo como se realizarían en estudio de impacto ambiental ordinario de proyectos o, en su defecto, estudio ambiental y territorial estratégico derivado del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica, sino que dicho procedimiento ha de ser, como no puede ser de otra manera, aún más claro, sencillo, veraz y simplificado.
- b) En virtud a ello, su grado de afección sobre los vectores del medio e instrumentos y planes concurrentes y de aplicación y observancia, es inexistente.

7.1.- Afecciones sobre el cambio climático.

La modificación planteada, a efectos de afección-impacto sobre el cambio climático (entendiendo a éste desde su connotación negativa inherente a la modificación de variables y parámetros que contribuyan al incremento del calentamiento global, la desaparición de los estaciones equinocciales y el aumento de los extremos en los climas de filiación mediterránea), no presenta afección alguna, toda vez que los usos urbanísticos previstos por el planeamiento ya se encuentran implantados.

En conclusión la Modificación puntual expuesta en el presente DIE:

- No causará efectos sobre el Medio Ambiente ni sobre los elementos estratégicos.
- No produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio de conformidad con la ETCV.
- Con este cambio no se superan los valores límites de calidad ambiental ni se produce un mayor sellado o explotación intensiva del suelo.
- La intervención propuesta sigue un criterio de economía y eficiencia territorial.

8.- ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA REDUCIR, ELIMINAR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.

8.1.- Efectos ambientales significativos y medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

A los efectos que interesan, y en virtud de la naturaleza específica y casuística de las intervenciones planteadas por la modificación puntual sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de Planes y Programas mediante la propuesta del presente Documento Inicial Estratégico, como efectos ambientales significativos, y en virtud de lo consignado en el capítulo precedente, se puede sintetizar:

- La inexistencia de efecto ambiental y territorial, moderado o relevante, provocado por la aprobación de la citada modificación.

En función a todo ello, el presente documento considera nulos los efectos ambientales negativos significativos sobre el territorio por la aplicación de las determinaciones de la modificación planteada.

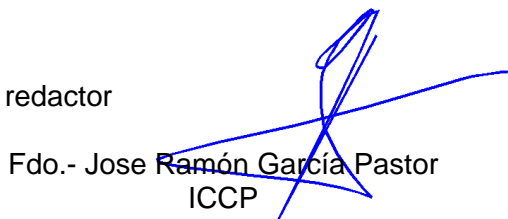
8.2.- Principales medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación planteada.

No se consideran necesarias medidas para el seguimiento ambiental de la modificación planteada, en tanto en cuanto ésta no genera impactos negativos significativos sobre el medio receptor.

En Vila Joiosa, a abril de 2020


Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Por el equipo redactor


Fdo.- Jose Ramon Garcia Pastor
ICCP