



Referencia:	<b>5880/2020</b>
Procedimiento:	<b>Estudios de detalle</b>
Interesado:	<b>JARS ARQUITECTOS SLP , MARIA MAGDALEN GARCIA SANCHEZ, SERVICIO TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE , SERVICIO DE GESTION FORESTAL DE LA D.G. DE GESTION DEL MEDIO , SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS EN ALICANTE , FERROCARRILS DE LA GENERALITAT VALENCIANA , GENERALITAT VALENCIANA , GENERALITAT VALENCIANA , GENERALITAT VALENCIANA , GENERALITAT VALENCIANA , DIRECCION GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR</b>
Representante:	
<b>URBANISMO (AAGUILERA)</b>	

## DECRETO RESOLUCIÓN EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA

Vistos los documentos presentados en fechas 10 de junio de 2.020 con Re Nº 2020008866 y 28 de julio de 2.020 con Re Nº 2020012281 por Dña. Magdalena García Sánchez como presidente de la *Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol* y en concreto el *Documento Inicial Estratégico (DIE) del Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante)* de fecha de redacción julio de 2.020, así como el *Borrador del Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante)* de fecha de redacción mayo de 2.020.

**CONSIDERANDO** el informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo en fecha 4.2.2021 que dispone literalmente: “...

Vistos los documentos presentados en fechas 10 de junio de 2.020 con Re Nº 2020008866 y 28 de julio de 2.020 con Re Nº 2020012281 por Dña. Magdalena García Sánchez como presidente de la *Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol* y en concreto el *Documento Inicial Estratégico (DIE) del Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante)* de fecha de redacción julio de 2.020, así como el *Borrador del Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante)* de fecha de redacción mayo de 2.020 procede informar:

En base a la solicitud de la interesada se viene tramitando evaluación ambiental y territorial estratégica para el instrumento de planeamiento denominado *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante)*. A partir de la fecha de presentación consta en el expediente que se han efectuado las siguientes consultas a otras administraciones según lo establecido en el art. 51 de la LOTUP:

- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.
- Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte.
- Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública.
- Dirección Territorial de Alicante de Urbanismo y Ordenación Territorial.



## AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

- Servicio Provincial de Costas de Alicante.
- Dirección General de Gestión del Medio Natural
- Dirección General de Paisaje.

Constan en el expediente los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad con registro N° 2020018330 de 28 de octubre de 2.020, de carácter favorable.
- Informe de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública de 7 de diciembre de 2.020 y RE N° 2020021767, de carácter favorable.
- Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar de 26 de enero de 2.021 con registro N° 2020001356, en el que se indica la necesidad de graficar en todos los planos las líneas de deslinde del DPMT, las servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC.

En cuanto al documento en tramitación:

El “*Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso N° 7 del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante).*” tiene por objeto la modificación de la ordenación volumétrica de manzana grafada en los planos, que se corresponde con el N° 7 de Ptda. Paraíso dentro del ámbito de la zona de ordenación ARE-4 para permitir la implantación de un ascensor adosado a fachada invadiendo los retranqueos actuales para dotar al inmueble de condiciones de accesibilidad universal.

La modificación de la volumetría de la parcela se sustenta en lo establecido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece:

*“Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.”*

Es necesario modificar por tanto la volumetría de la parcela con dos objetivos:

- Permitir la ocupación de la zona de retranqueo en la superficie mínima necesaria para la construcción del elevador.
- Establecer que este nuevo volumen no computará a efectos del cálculo de edificabilidad de la edificación. Este último punto no está contemplado en la parte con eficacia normativa.

Se considera de interés para el municipio promover las modificaciones de planeamiento que en el ámbito de sus competencias propias permitan adaptar los edificios existentes para garantizar la accesibilidad universal.

No consta que se hayan presentado alegaciones durante la tramitación.



### En consecuencia se propone:

1.- Considerar que el *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 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.

3.- Resolver que el *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)* no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

4.- Proseguir la tramitación del expediente del *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 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:

- Según el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar deberá representarse en todos los planos, y especialmente en el de ordenación, los límites de las zonas de afección derivadas de la legislación sectorial en materia de costas. La parcela únicamente está afectada por la zona de influencia, lo que deberá constar en la documentación gráfica y en el texto del documento.
- La parte con eficacia normativa, artículo único, debe establecer que el volumen ocupado por el ascensor y sus elementos auxiliares no computará al efecto del cálculo de edificabilidad de la edificación.
- Se incluirá un artículo adicional indicando que esta regulación estará en vigor hasta la demolición del inmueble. En caso de reedificación el nuevo edificio deberá adaptarse a los retranqueos establecidos por el PGOU.

Sin perjuicio de otras modificaciones que haya que introducir durante la tramitación del instrumento de planeamiento.

**CONSIDERANDO** el informe jurídico emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo en fecha 1.2.2021 que establece: “...

En cumplimiento del encargo número 45.697 de fecha 19.01.2021 se emite el presente informe jurídico en mi condición de Adjunto a la Jefatura del Servicio de Urbanismo e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa en relación a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) del Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 del P.G.O.U. conforme a las siguientes

### Consideraciones Jurídicas.-

PRIMERA.- En fecha 10 de junio y 28 de julio de 2020 fue presentado por la comunidad de propietarios “*Apartamentos el Sol*”, CIF H 03613031, documentación de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) del Estudio de Detalle Manzana ARE-4 del P.G.O.U. para la implantación de ascensor al objeto de facilitar la accesibilidad de las viviendas.

SEGUNDA.- De acuerdo con el art. 51.1 de la LOTUP se efectuaron consultas a las administraciones públicas afectadas por plazo de 30 días hábiles conforme a la resolución 202002849 de 18 de septiembre de 2020 con la emisión de los siguientes informes:

- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad: informe favorable de 28.10.2020, registro nº 2020018330.
- Unidad de Sanidad Ambiental de la Consellería de Sanidad Universal y Salud Pública: informe favorable de 04.12.2020.



**TERCERA.-** 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 el Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 del P.G.O.U. tiene por objeto modificar las alineaciones interiores de la manzana que posibiliten la construcción de un ascensor en uno de los bloques edificados en la misma.

**CUARTA.-** 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 del Estudio de Detalle es la señalada en el ordinal anterior el trámite a seguir era el simplificado previsto en el art. 50 y 51 de la LOTUP.

**QUINTA.-** 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.

**SEXTA.-** 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 el Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 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.

**SEPTIMA.-** 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 del Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 del P.G.O.U. En tal supuesto el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

**OCTAVA.-** Realizadas dichas actuaciones se someterá el Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 del P.G.O.U. a información pública por plazo mínimo de 20 días previsto en el art. 57.1 a) de la LOTUP asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas en el art. 53.2. Durante el plazo de información pública se consultará a los organismos afectados con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 53.4. ...”

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

**PRIMERO.-** Considerar que el *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 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.

**SEGUNDO.-** Resolver que el *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante)* no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

**TERCERO.-** Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta del *Estudio de Detalle de la manzana ARE-4 Ptda. Paraíso Nº 7 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:

- Según el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar deberá representarse en todos los planos, y especialmente en el de ordenación, los límites de las zonas de afección derivadas de la legislación sectorial en materia de costas. La parcela únicamente está afectada por la zona de influencia, lo que deberá constar en la documentación gráfica y en el texto del documento.
- La parte con eficacia normativa, artículo único, debe establecer que el volumen ocupado por el ascensor y sus elementos auxiliares no computará al efecto del cálculo de edificabilidad de la edificación.
- Se incluirá un artículo adicional indicando que esta regulación estará en vigor hasta la demolición del inmueble. En caso de reedificación el nuevo edificio deberá adaptarse a los retranqueos establecidos por el PGOU.

Sin perjuicio de otras modificaciones que haya que introducir durante la tramitación del instrumento de planeamiento.

**CUARTO.-** 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.

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** 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 el Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 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.

**SÉPTIMO.-** 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 del Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 del P.G.O.U. En tal supuesto el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

**OCTAVO.-** Realizadas dichas actuaciones se someterá el Estudio de Detalle de la Manzana ARE-4 del P.G.O.U. a información pública por plazo mínimo de 20 días previsto en el art. 57.1 a) de la LOTUP asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas en el art. 53.2. Durante el plazo de información pública se consultará a los organismos afectados con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 53.4.

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

