

DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

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

INTERESADOS:

CAMPDEGUER, S.L.
D. GONZALO ÁVILA ROMÁ

Juan B. Aragonés Soler.
Arquitecto. 2497 COACV

Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto. 12.383 COACV

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

ÍNDICE

- 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROPIETARIOS INTERESADOS.**
- 2. ACTUACIONES PREVIAS PARA EL DESARROLLO DE LA INICIATIVA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**
- 3. RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR PROPIETARIOS.**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA INICIATIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE PROPONER LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**
 - 4.A. Objetivos del programa.
 - 4.B. Alcance, ámbito y contenido de las alternativas que se proponen.
 - 4.C. Desarrollo previsible del programa.
 - 4.D. Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
 - 4.E. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
 - 4.F. Incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.
- 5. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**
- 6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**
 - 6.1 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
 - 6.2 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
 - 6.3 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
 - 6.4 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
- 7. ORGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL.**
- 8. CONCLUSIONES.**

ANEXOS

I. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PGOU.

II. PLANIFICACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN.

III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS INTERESADOS Y FINCAS APORTADAS.

IV. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

V. BORRADOR DE PLAN PARCIAL.

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y ENTIDAD INTERESADA.

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa (P.G.O.U.), aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1.999 (BOP de 30 de julio de 1.999), califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-37 "MONTESOL 2", y prevé su desarrollo mediante actuaciones integradas, debiendo completarse las determinaciones establecidas en el Plan General, mediante la definición de la ordenación pormenorizada.

Siendo el objeto del presente documento instar al Ayuntamiento de La Vila Joiosa, a **iniciar el procedimiento de programación del referido Sector PP-37 del PGOU** de ese término municipal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 120 y 121 de la vigente Ley 5/2014 y su modificación Ley 1/2019, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

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

2. ACTUACIONES PREVIAS PARA EL DESARROLLO DE LA INICIATIVA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El artículo 120 de la LOTUP establece:

"La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietario."

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 1 del artículo 121 de la LOTUP se ha procedido a realizar consultas a los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de la Vila Joiosa a fin de determinar con mayor detalle y precisión los condicionantes técnico-jurídicos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana en relación al ámbito del Sector PP-37 "MONTESOL 2" de Suelo Urbanizable no Pormenorizado, con los resultados y conclusiones de estas consultas se elabora el presente documento de solicitud de inicio del procedimiento siguiendo el contenido establecido en los puntos 2 y 4 del referido artículo 121 de la LOTUP:

*"2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un **documento de solicitud de inicio del procedimiento**, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:*

- a) Objetivos del programa.*
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.*
- c) Desarrollo previsible del programa.*
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.*
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes."*

"4. [...] Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del artículo 121.2, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda."

Y según lo dispuesto en el punto 3 del mismo artículo 121:

"3. Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite."

3. RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR PROPIETARIOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 113 de la LOTUP sobre las modalidades de la gestión urbanística, cuando la Administración decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

En este sentido, establece el artículo 114 de la LOTUP que la administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios a:

"b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito."

Disponiéndose también en el punto 3 del mismo artículo 114 que:

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Estableciéndose el procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios en el artículo 118 de la LOTUP:

"1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. [...] Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas los propietarios iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 121 de esta ley.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá al aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible."

En consecuencia, dado que los propietarios que suscribe este documento, son titulares de superficie superior al 60% del ámbito.

Expresamente en este documento se solicita que la tramitación del programa se acoja al régimen de gestión urbanística por los propietarios y la evaluación ambiental y territorial se tramita por el procedimiento simplificado.

Se adjunta Anexo con la relación de propietarios, con las correspondientes fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de la Vila Joiosa.

4. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA INICIATIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE PROPONER LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con los apartados anteriores, se desarrolla el contenido del documento de solicitud de inicio del procedimiento, expresando las características esenciales de la iniciativa y la justificación de la oportunidad de proponer la actuación urbanística, según el apartado 2 del artículo 121 de la LOTUP.

4.A. Objetivos del programa.

El objetivo fundamental de este Programa de Actuación Integrada es la Ordenación Pormenorizada y posterior urbanización del Sector PP-37 calificado por el Plan General de la Vila Joiosa como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

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

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

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

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

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

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

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

- Mejora de los accesos.

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

Por lo que la Ordenación Pormenorizada contemplará las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano,

con la plena integración de las áreas edificadas colindantes (Suelo Urbano PR-7). Corrigiendo en lo posible las carencias dotacionales existentes. Con los siguientes objetivos generales:

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

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

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

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

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

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

4.B. Alcance, ámbito y contenido de las alternativas que se proponen.

Alcance.

El alcance del presente documento es promover la Programación del referido Sector PP-37 "MONTESOL 2" del P.G.O.U.. Proponiendo una ordenación de acuerdo con las previsiones que se determinan para este Sector de planeamiento.

Ámbito.

El ámbito de desarrollo afectado coincide con la delimitación establecida por el P.G.O.U. para el Sector PP-37. Realizándose los ajustes necesarios para respetar las zonas urbanas consolidadas correspondientes con las tres manzanas de Suelo Urbano PR-7 clave EA-6a, así como definiendo los viales de acceso y la red primaria ya ejecutada en el borde del Sector.

Contenido de las Alternativas.

En el Documento Inicial Estratégico que se adjunta a este Documento de Solicitud de Inicio del Procedimiento se desarrollan y analizan las alternativas diferentes para la Ordenación Pormenorizada del Sector, que comparten los siguientes criterios:

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

aparcamientos para corregir las carencias del área consolidada.

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

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

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

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

4.C. Desarrollo previsible del programa.

Desde la aprobación del Plan General en el año 1.999, estos terrenos tienen la misma calificación y las mismas infraestructuras, exceptuando algunas actuaciones en los servicios que transcurren por la carretera AP-1742. Así como su rotonda de conexión ya ejecutada.

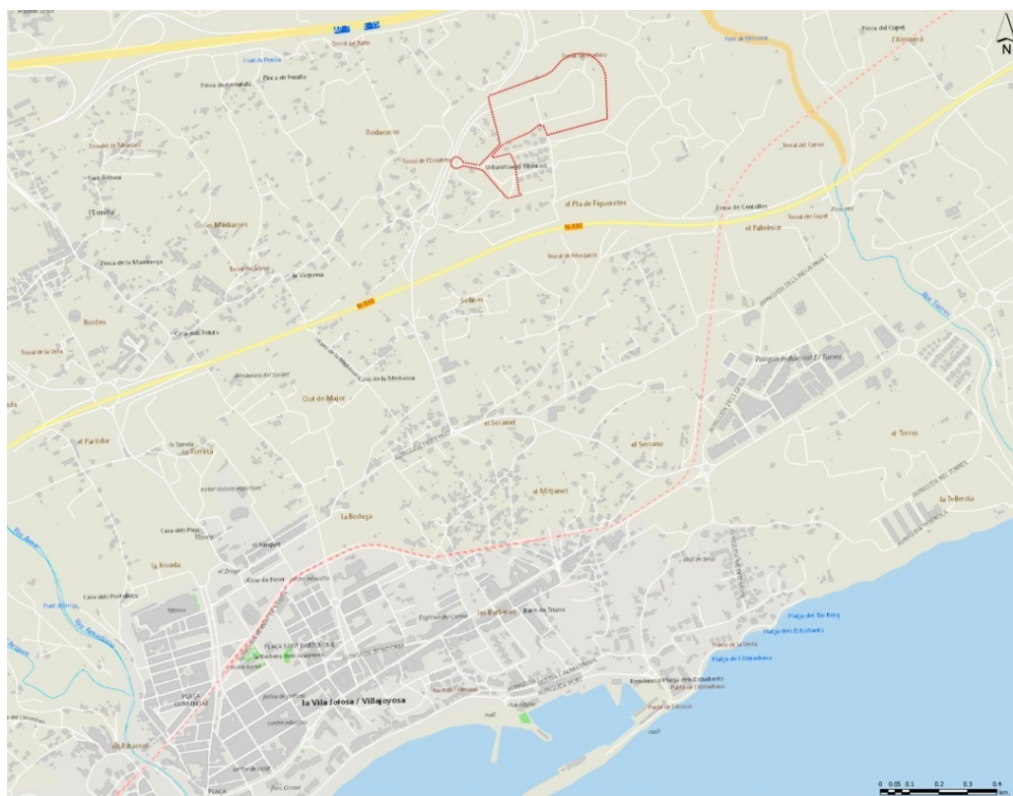
Siendo necesario tramitar un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-37 del PGOU, con sujeción a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje -LOTUP- y modificada por la Ley 1/2019 de 5 de febrero.

De acuerdo con los apartados anteriores de este documento, el Programa se desarrollará mediante la modalidad de gestión del régimen de gestión por los propietarios (art. 114 LOTUP), con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 118 LOTUP

En anexo se incorpora cronograma del desarrollo del Programa y cuantificación preliminar de costes de la actuación.

Encuadre geográfico y área de estudio.

El área objeto de estudio, el Sector PP-37 del PGOU de la Vila Joiosa, con una superficie de aproximadamente 74.000 m², se localiza al norte del núcleo urbano central del municipio, entre los ejes de infraestructuras que generan la carretera N-332 y la autopista AP-7, ubicándose el sector junto a la carretera de la Vila Joiosa a Finestrat y contiguo al área urbana consolidada de la Urbanización Montesol.



Situación del Sector. Visor ICV.



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



Usos y aprovechamientos actuales.

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



Topografía.

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

Costa.

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

Hidrología.

Cauces.

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

Peligrosidad de Inundación:

Este apartado se desarrolla en el punto 4.F en el que se refleja lo determinado y la influencia del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) en el Sector.

Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

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

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

Infraestructura Verde.

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

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



Trazado de la Vía Pecuaria.

Vegetación, flora y fauna.

La mayor parte de la superficie del Sector consiste en suelos antropizados yermos en los que se ha abandonado la actividad agrícola, por lo que no existen bienes naturales destacables.

Paisaje.

Unidades de paisaje y recursos paisajísticos.

Actualmente no existe en el municipio ningún instrumento de Planeamiento vigente sobre Paisaje, por lo que tanto la delimitación de las unidades de paisaje existentes como de los recursos paisajísticos se deberá realizar en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística que incorporará el Plan.

De manera previa al Estudio de Integración Paisajística, se definen las Unidades de Paisaje existentes y se identifican los recursos paisajísticos.

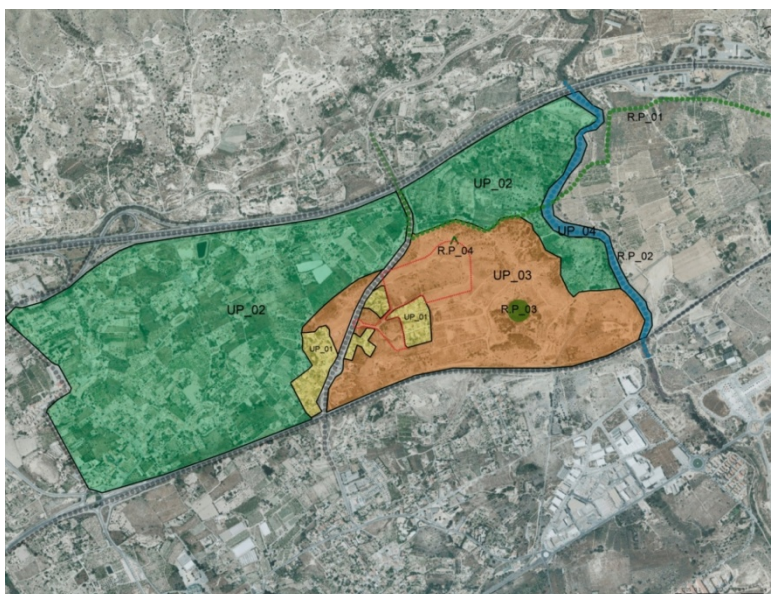
En el ámbito delimitado por la cuenca visual se diferencian cinco unidades de paisaje:

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

Se entiende por recursos paisajísticos los elementos, lineales o puntuales, singulares de un paisaje y que tiene un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

En las Unidades de Paisaje delimitadas, se identifican los siguientes Recursos Paisajísticos ambientales y visuales:

- R.P.1. Vía Pecuaria.
- R.P.2. Cauce del Riu Torres.
- R.P.3. Conjunto arbóreo en finca privada.
- R.P.4. Relieve topográfico.



4.E. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

Cambios microclimáticos.

La delimitación del Sector PP-37 está inserta en suelo antropizado, por lo que la actuación que se pretende no producirá prácticamente efectos sobre el cambio climático.

Efectos sobre elementos estratégicos del territorio.

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

El Plan respeta la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que no modifica ni afecta a elementos estructurales de ámbito municipal, si no que contribuye a la conexión de las áreas urbanas consolidadas existentes.

Efectos sobre la calidad del aire.

El uso predominante del Sector es el Residencial, no siendo compatible el emplazamiento de actividades industriales que emitan contaminantes a la atmósfera.

Efectos sobre el suelo y la vegetación.

El área del Sector consiste actualmente en suelos antropizados en los que se ha abandonado la actividad agrícola.

No existen superficies naturales de vegetación.

Efectos en la hidrología.

Evacuación de aguas residuales.

Las aguas residuales generadas en los futuros usos del Sector serán evacuadas a la red de alcantarillado, sin que se produzcan vertidos directos o indirectos susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico o marítimo-terrestre.

Efectos sobre la Infraestructura Verde.

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

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

Efectos sobre el Paisaje.

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

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

Efectos socioeconómicos.

Los objetivos de la planificación y gestión del Sector persiguen la mejora y adecuación del enclave para el bienestar y progreso de la Sociedad, potenciando el desarrollo económico basado en la sostenibilidad.

Efectos sobre la perspectiva de género.

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

4.F. Incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

Objetivos y acciones de la ETCV en el área funcional.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), en el contexto del área funcional de la comarca de la Marina Baixa, designa a la Vila Joiosa como centro de polaridad complementaria, destacando que su perfil urbano es extraordinariamente apto para albergar una actuación para la implantación de actividades industriales y terciarias con un fuerte contenido innovador. En referencia a la Infraestructura Verde, apunta la actuación del corredor fluvial del río Amadori con el objetivo de conectar los ecosistemas litorales y los de interior.

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

Incidencia en el PATRICOVA.

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

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020875 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.villajoyosa.com/validacion CSV: 13070317107043546110



Legenda

- Sòl no forestal afuorera (muntanya y planes) / Sol no forestal afuorera (muntanya y planes) / Non-forest soil affluence (hills and planes)
- Heremes Forestal (estrategia) / Heremes Forestal (estrategia) / Strategic Forest Land
- Heremes Forestal (estrategia) / Heremes Forestal (estrategia) / Strategic Forest Land
- Heremes Forestal (estrategia) / Heremes Forestal (estrategia) / Strategic Forest Land

INSTITUT CARTOGRAFIC VALENCIA

Sistema de Referència: ETRS89-UTM Proj. 30 | Escala = 1:5.000 | Coordenades: Xímbs (x=741.438,64 m, Yímbs (y=4.367.336,00 m, Xímbs (x=743.220,46 m, Yímbs (y=4.268.514,57 m

Incidencia en el PATIVEL.

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

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



Plan de Residuos de la Marina Baixa.

La actuación en el Sector PP-37 se adaptará a las determinaciones del Plan Zonal de Residuos de la Marina Baixa.

P.G.O.U de la Vila Joiosa.

La propuesta de Ordenación del Sector PP-37 se adapta a las determinaciones del vigente PGOU de la Vila Joiosa, tanto en las de carácter estructural como en las Normas Urbanísticas.

5. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con los apartados anteriores y con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 121 de la LOTUP, se acompaña este Documento de Solicitud de Inicio del Procedimiento de un Documento Inicial Estratégico y de un borrador del instrumento de planeamiento (Plan Parcial) que acompaña a la iniciativa, con el objeto de solicitar el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Documento de Planeamiento de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-37 del PGOU de la Vila Joiosa, de acuerdo al artículo 50.1 de la LOTUP.

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

De conformidad con el Artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, ya que el Programa define la Ordenación Pormenorizada de los usos previamente establecidos en el Plan General, por lo que siguiendo el Artículo 50.2 de la LOTUP se incluye en el Documento Inicial Estratégico la siguiente documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

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

Se considera, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP, que se debe aplicar al Programa el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el ámbito del Sector no afecta a suelos de la Red Ecológica Europea Natura 2000 y el Programa solo establece un marco para el posterior desarrollo de Proyectos de edificación según lo estipulado en el Planeamiento Municipal vigente, desarrolla la Ordenación Estructural del PGOU sin influir en otros planes o programas, no genera problemas ambientales significativos, no está relacionado con la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, no modifica lo dispuesto en el Planeamiento Municipal. La propuesta se adapta a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en relación al modelo territorial, no genera riesgos para la salud humana o el medio ambiente, no supone un incremento relevante de población respecto al municipio, no influye en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio derivan del propio cumplimiento del Plan General y su Ordenación Pormenorizada.

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

En las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada se comparten los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

6.3 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

En la Ordenación Pormenorizada propuesta se incorporan las siguientes medidas para compensar los efectos de la actuación en el medio ambiente y para mitigar su incidencia sobre el cambio climático:

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

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

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas, al igual que deberán cumplirse todas las indicaciones dadas en el apartado anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras y tratamiento de los espacios ajardinados.

7. ORGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

De acuerdo con el artículo 48 de la LOTUP, este programa de iniciativa privada se tramitará e iniciará por el órgano promotor público competente, y al tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable del Sector PP-37 del PGOU el órgano ambiental y territorial es el Ajuntament de la Vila Joiosa.

8. CONCLUSIONES.

A la vista del contenido del presente documento y sus anexos, y en base a lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat se solicita expresamente **se inicie por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa la programación del Sector PP-37 del PGOU.**

La Vila Joiosa, noviembre de 2020

Arquitectos:

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

D. Joan Aragonés Llinares
(Colegiado nº 12.383)

ANEXO I. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PGOU.

SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"



Ayuntamiento de VILLAJYOYOSA
Área de URBANISMO

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Núcleos Periféricos
SUPERFICIE BRUTA: 93.571 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 0 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 93.571 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.21M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 19.182 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.1845 M2c / M2
DENSIDAD: 20 VIV / HA (187 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- Se clasifica junto a una las zonas ya consolidadas por la edificación como Suelo Urbano, y que disponía en el plan en vigor de la condición de Urbanizable, este sector que tiene unos trazados viario inconclusos, para su desarrollo por una actuación integrada, de características análogas a las existentes, de baja densidad.
- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, con viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o adosadas.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, resolviéndose el acceso a toda la zona de Montesol con una rotonda en la carretera de Finestrat.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.20 M2c / M2
TERCIARIO: 0.01 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Ubicación en la franja perimetral del sector.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.
- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.
- Mejora de los accesos.
- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de este asentamiento residencial.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS: Uso terciario en parcela independiente.



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
Área de URBANISMO

ANEXO II. PLANIFICACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN.

| CRONOGRAMA TRAMITACIÓN PAI SECTOR PP-37 "MONTESOL" EN RÉGIMEN GESTIÓN POR PROPIETARIOS | 2020 | 2021 | | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
|---|-------------------|------|----|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|--|
| | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | 1T | 2T | 3T | 4T | |
| Elaboración documentos solicitud inicio (art. 50 LOTUP) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Admisión a trámite por Alcaldía | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superación documento alcance, evaluación ambiental y elaboración bases programación | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elaboración Programa (PAI) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Información Pública | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Informes técnicos y jurídicos municipales | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio (art. 127 LOTUP) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Emplazamiento a propietarios no adheridos para tomar decisión sobre participación en Programa (art. 141 LOTUP) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Selección de empresario constructor (art. 156 LOTUP) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elaboración Proyecto Reparcelación | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tramitación Proyecto Reparcelación | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aprobación Proyecto Reparcelación | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Liquidación cuota cero e inscripción registral | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acta Inicio Obras Urbanización | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ejecución obras de Urbanización | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recepción obras de Urbanización | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESTIMACIÓN PRELIMINAR TOTAL COSTES URBANIZACIÓN (no incluye ni canon saneamiento ni estimación indemnizaciones a contemplar en programa, ni convenio IBERDROLA) | 2.800.000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (IVA NO INCLUIDO) | | | | | | | | | | | | | | | | | |