Resolución: 202404908
Fecha: 22/11/2024

Referencia:	**1946/2024**
Procedimiento:	**Planes de reforma interior**
Interesado:	**JAIME MARTIN CALLEJA, SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS EN ALICANTE, SERVICIO TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE, FERROCARRILS DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DIRECCION GENERAL DE GESTION DEL MEDIO NATURAL, CONSORCIO DE AGUAS DE LA MARINA BAIXA, CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR, DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA COMUNIDAD VALENC, GENERALITAT VALENCIANA, AYMED PROYECTOS OBRAS Y SERVICIOS SL**
Representante:	**DAVID LORENZO GOMEZ**
URBANISMO (AAGUILERA)	

DECRETO RESOLUCIÓN AMBIENTAL Y EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PRI UE Nº2 SECTOR TI-8 PGOU DE LA VILA JOIOSA

VISTO el documento inicial estratégico y el borrador del Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa, presentados mediante registro de entrada 1875 de 30.1.2024, por D. Jaime Martín Calleja en nombre y representación de la mercantil ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L.

CONSIDERANDO el informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo en fecha 20.11.2024 que, dispone:

"Por Resolución Nº 202402335 de 31 de mayo de 2.024 se acuerda someter a consulta de las administraciones afectadas el documento inicial estratégico y el borrador del Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa, conforme a lo establecido en el art. 52 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Se ha solicitado informe en esta fase a las siguientes administraciones públicas:

- *Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante y Servicio Territorial de Territorio y Vivienda de Alicante.*
- *Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca.*
- *Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.*
- *Servicio Provincial de Costas de Alicante.*
- *Dirección General de Gestión del Medio Natural.*
- *Vicepresidencia y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda.*
- *Conselleria de Sanidad*
- *Conselleria de Educación, Cultura y Deportes.*
- *Consorcio de Aguas de la Marina Baixa.*
- *Confederación Hidrográfica del Júcar.*

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

- ***Informe de la Vicepresidencia y Conselleria de igualdad y políticas inclusivas*** *con registro Nº 2024014862 de 27 de junio de 2.024, en el que no se formulan alegaciones, ni se señalan aspectos adicionales de carácter ambiental o territorial a considerar.*

- ***Informe de la Conselleria de Sanidad, Dirección General de Salud Pública****, con registro Nº 2024017444 de 18 de julio de 2.024, de carácter favorable condicionado a que se tengan en cuenta las consideraciones que se exponen y que hacen referencia a la aplicación de la normativa en vigor en cuanto a calidad del agua de consumo, aguas residuales, calidad del aire, residuos y cambio climático.*

- ***Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio*** *con registro Nº 2024014349 de 21 de junio de 2.024, en el que se concluye:*

    - *Que la propuesta afecta a la ordenación pormenorizada, siendo el órgano competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento.*
    - *Que el órgano ambiental y territorial en el presente procedimiento es el Ayuntamiento.*
    - *Que no se contraviene la normativa de aplicación.*

- ***Informe de la Confederación Hidrográfica de Júcar*** *con registro Nº 2024018899 de 13 de agosto de 2.024. Se indica que el ámbito de actuación no afecta a ningún cauce público ni a sus zonas de servidumbre y policía, ni se observa afección por riesgo de inundación en el PATRICOVA. En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos se señala que se prevé un incremento en las necesidades anuales de 45.263 m^3/año, que deberá ser tratado como una nueva demanda. Procede por tanto tramitar, durante la fase de información pública del instrumento de planeamiento y en todo caso de forma previa a su aprobación definitiva, la oportuna asignación de recursos hídricos.*

  Considerando que la disponibilidad de recursos hídricos debe estar acreditada e informada favorablemente por el organismo de cuenca antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, y que no se señalan aspectos adicionales de carácter ambiental o territorial a considerar ni se manifiesta oposición a la modificación propuesta se considera que el informe emitido no supone impedimento para proseguir la tramitación del Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa.

<u>En cuanto al documento en tramitación:</u>

El Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa tiene por objeto la aplicación del art. 100 de la normativa del PGOU para la incentivación de usos turísticos, desarrollado conforme a lo dispuesto en el art. 22 que regula la tipología de edificación abierta. Se establece un coeficiente equivalente a un 40 % adicional sobre la edificabilidad neta de la parcela para aquellos establecimientos destinados a hotel y apartotel de categoría igual o superior a 4 estrellas. Este coeficiente suplementario debe ser aplicado en desarrollo de un plan de reforma interior que definirá las cesiones de suelo dotacional y regulará la ordenación del nuevo establecimiento.

En consecuencia se trata de un procedimiento previsto en la normativa del PGOU cuya finalidad es introducir un régimen de usos más restrictivo a una determinada parcela, quedando ésta vinculada al uso de turístico de hotel o apartotel, incrementando su edificabilidad neta en un 40 % para el caso que nos ocupa (categoría igual o superior a 4 estrellas).

La parcela afectada está situada en la manzana 3 del ámbito urbano TI-8, con una superficie inicial de 5.463 m^2 y una edificabilidad en la ordenación vigente de 2.185,20 m^2 de techo residencial (nivel a). De la aplicación del coeficiente adicional del 40 % se obtiene una edificabilidad neta de uso turístico restringido a hotel y apartotel de 3.059,28 m^2t, resultando en un incremento de 874,08 m^2t, equivalente al 2,88 % de la edificabilidad prevista para el sector TI-8 en la ordenación vigente.

Procede reseñar que la ordenación vigente en el sector TI-8 es la establecida en el Plan de Reforma Interior del sector TI-8 del PGOU aprobado definitivamente en fecha 15 de junio de 2.017, que en lo sucesivo se denominará PRI Nº1 del sector TI-8.

El documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica y el borrador de Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa respetan las determinaciones de la red estructural, y su contenido es suficiente para su evaluación.

Respecto al contenido del borrador del Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa, es necesario incorporar, de forma previa a su sometimiento a información pública, las siguientes modificaciones:

1.- Debe modificarse la denominación del documento y sustituirlo por la siguiente: Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa, ya que su denominación actual puede inducir a confusión con el primer PRI tramitado en este ámbito. Esta es la única denominación que debe aparecer en todos los documentos que se aporten para su tramitación.
2.- El uso propuesto para la nueva manzana 3.3 no es susceptible del procedimiento de incentivación de los usos turísticos establecido en el art. 100 de la normativa del PGOU. El uso obligatorio que debe establecer el PRI en tramitación es ***Turístico, restringido a hotel o apartotel****. Debe modificarse este aspecto en toda la documentación a aportar para su tramitación, e indicar expresamente en la parte con eficacia normativa esta restricción que operará una vez aprobado el PRI. Además debe establecerse que el resto de usos estarán prohibidos en la parcela objeto de bonificación.*

3.- El documento debe refundir las determinaciones del PRI Nº 1. Se observa que se ha desarrollado en este sentido pero se ha obviado el plano B.1.O.4 que establece el ámbito de suelo de necesaria gestión para el desarrollo de la manzana 1 HOT, de forma que los suelos dotacionales (SVA y viario público) incluidos en ese ámbito deben ser cedidos al Ayuntamiento de forma previa a su edificación, formando área de reparto junto con la parcela hotelera M1. Este punto debe ser subsanado, incorporando este plano, así como el de contenido similar para la manzana 3.3; y estableciendo en la parte con eficacia normativa la condición de desarrollo indicada. A tal efecto se incluirán dos fichas de gestión de estas dos manzanas donde se aclare y regule adecuadamente este condicionante. En el art. 4 de la parte normativa se menciona parcialmente esta cuestión pero se omite la necesaria cesión del suelo destinado a viario.

4.- Según se establece en el art. 82.3 del TRLOTUP, deberá incluirse cálculo del incremento de valor de la parcela afectada por la modificación, como Anexo.

5.- La regulación de alturas y volúmenes propuesta para las dos parcelas de uso hotelero (manzana 1 y manzana 3.3) debe aclarar si la altura indicada es obligatoria o máxima, y establecer el parámetro de altura mínima.

6.- Se completará el estudio de integración paisajística con el contenido exigible según el art. 6 y Anexo II del TRLOTUP para su tramitación simultánea junto al instrumento de planeamiento incorporando el plan de participación pública a desarrollar.

7.- Se incluirá el estudio de impacto por razón de género, estudio de impacto sobre la familia, infancia y adolescencia, memoria de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

8.- Es conveniente simplificar el contenido de la parte normativa, evitando reiteraciones incluyendo únicamente de aquellos aspectos objeto de regulación.

Conclusiones

Durante la fase de consultas no se han puesto de relevancia problemas ambientales o territoriales significativos no previstos por el PGOU, y en consecuencia ***se propone:***

1.- *Considerar que el Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 46 del TRLOTUP.*

2.- *Resolver que el Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

3.- *Proseguir la tramitación Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa. A estos efectos se deberá presentar el instrumento de planeamiento con su documentación completa en archivo único en formato PDF y con la indicación de documento en tramitación en todas sus páginas. Deberá incorporar toda la documentación preceptiva según el TRLOTUP para la tramitación del instrumento de planeamiento, estudio de integración paisajística, estudio de impacto por razón de género, estudio de impacto sobre la familia, infancia y adolescencia y memoria de sostenibilidad económica; así como las modificaciones indicadas en este informe."*

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

PRIMERO.- Considerar que el *Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa* en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 46 del TRLOTUP.

SEGUNDO.- Resolver que el *Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa* no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

TERCERO.- Proseguir la tramitación *Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa.* A estos efectos se deberá presentar el instrumento de planeamiento con su documentación completa en archivo único en formato PDF y con la indicación de *documento en tramitación* en todas sus páginas. Deberá incorporar toda la documentación preceptiva según el TRLOTUP para la tramitación del instrumento de planeamiento, estudio de integración paisajística, estudio de impacto por razón de género, estudio de impacto sobre la familia, infancia y adolescencia y memoria de sostenibilidad económica; así como las modificaciones indicadas en este informe.

CUARTO.- Ordenar la publicación del extracto de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana a los efectos establecidos en el 56.8 del TRLOTUP, así como en la página web municipal.

QUINTO.- Esta resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de ningún recurso por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, si resulta, sean procedentes en vía contenciosa-administrativa ante el acto que apruebe el instrumento de planeamiento, lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen convenientes en derecho.

SEXTO.- Esta resolución de informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, no se aprobara el Plan de Reforma Interior Nº 2 del sector TI-8 del PGOU de La Vila Joiosa en el plazo máximo de cuatro años. En tal supuesto el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

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

22 de noviembre de 2024:12:16:04	22 de noviembre de 2024:13:53:49
JUAN BAUTISTA RENART MOLTÓ AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA	MARCOS ENRIQUE ZARAGOZA MAYOR
Firma Electronica Secretario	Alcalde-Presidente

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250364377727250576 en www.villajoyosa.com/validacion

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250364377727250576 en www.villajoyosa.com/validacion