



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

EDICTO

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Concejala Delegada de Urbanismo ha resuelto:

“**Decreto.-** Sobre aprobación del informe ambiental y territorial estratégico en el expediente de redacción y aprobación del Plan de Reforma Interior del APD nº 15, L'Alcoraia, del Plan General de Alicante.

1.- Antecedentes y objeto

El Plan General establece los criterios para la ordenación de determinadas áreas de **suelo urbano**, cuya ordenación pormenorizada no se contemplaba directamente en el documento, y se prevé su desarrollo a través de Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle. Estos ámbitos se designan en los planos de calificación con las siglas **APD**, áreas de planeamiento diferido. El anejo del Plan General agrupa varios **APD** -los numerados del 15 al 20- que presentan características semejantes, lo que implica que los criterios de ordenación deben ser similares. Todos tienen su origen en la parcelación, venta y construcción de antiguas fincas, generalmente partiendo de las condiciones de anteriores planeamientos para zonas rústicas. Entre éstos, se encuentra el APD/15, situado en la partida de L'Alcoraia.

La ordenación del APD/15 se preveía acometer mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción debería haberse llevado a cabo durante el primer cuatrienio del programa del Plan General vigente.

Han transcurrido más de 25 años desde que venció el plazo que otorgaba el Plan General para desarrollar el ámbito, sin que el Ayuntamiento haya elaborado el documento. Por esta razón -y ante las reiteradas peticiones de diversas asociaciones de vecinos de la partida-, se consideró necesario redactar el correspondiente instrumento de ordenación. Con tal fin, se contrató la redacción del proyecto con el arquitecto, don Alejandro Amiano Valera.



En cumplimiento del contrato, el pasado 22 de diciembre -E2017083083-, el Sr. Amiano presentó el **borrador del plan** y el **documento inicial estratégico** (DIE). Ambos documentos se consideraron aptos a los efectos de continuar la tramitación, razón por la cual, mediante un Decreto de fecha 9 de enero, se admitieron a trámite y se sometieron a consultas de la Excma. Diputación Provincial, Aguas Municipalizadas de Alicante, Sociedad del Canal de Riegos de Levante, y Concejalías de Medio Ambiente y de Tráfico, que habían de pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

2.- Consideraciones Jurídicas sobre la evaluación ambiental: órgano ambiental

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha directiva se incorporó al derecho interno mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico, mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental.

La LOTUP establece en el artículo 48 que en la **evaluación ambiental y territorial estratégica** de los planes participan las siguientes personas e instituciones:

“a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.



c) *Órgano ambiental y territorial: es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental**, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, **en los siguientes casos:***

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

.../...”

2. Como establece el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial, en este caso el Ayuntamiento, **debe determinar si procede la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria** en la tramitación de los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del mismo precepto. Es decir que no se trate de proyectos sometidos a impacto ambiental o, aún tratándose de estos últimos, “establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”. Para ello, debe tener en consideración, por una parte, el resultado de las consultas evacuadas; y por otra, los criterios del anexo VIII de la Ley.

En el supuesto del PRI del APD/15, la ordenación propuesta constituye el marco para la autorización de los usos propios del **suelo urbano de segunda residencia** (SR1), en los términos en que estos vienen delimitados por las vigentes normas del Plan General. El uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar.



3.- Consultas efectuadas

3.1 Concejalía de Medio Ambiente

Si bien admite que el proyecto no tiene especial incidencia medioambiental, sugiere la incorporación de arbolado en las parcelas reservadas a equipamientos públicos, ante la inexistencia de reserva de zonas verdes. Solicita ampliar la información relativa al modo de gestión de las aguas residuales generadas en el sector.

3.2 Concejalía de Movilidad

El informe del Departamento Técnico de Tráfico se refiere, en síntesis, a los siguientes aspectos:

1. Considera que el incremento de tráfico que se generará como consecuencia del aumento poblacional podrá ser absorbido por las carreteras existentes.

2. Cree necesario justificar:

- La funcionalidad de algunos enlaces y tramos del viario propuesto, así como proponer, en su caso, otras alternativas. A su vez, hace referencia a la existencia de caminos públicos no contemplados en la propuesta.

- Las dimensiones mínimas del ancho del viario y su jerarquización de acuerdo a la normativa vigente.

3. Realiza una serie de recomendaciones con respecto a los distintos recorridos que se realizan en el ámbito peatonal, ciclista y de transporte colectivo.

3.3 Excm. Diputación Provincial

El Servicio Técnico del Departamento de Carreteras informa desfavorablemente el proyecto, debido a que no se han tenido en cuenta las zonas de afección de la carretera provincial CV-824 "San Vicente del Raspeig a la A-31 por la Cañada del Fenollar a la Alcoraya". Ello implica que la zona destinada a equipamiento social en la manzana RE-M4 deberá eliminarse.

Condiciona cualquier intervención en el ámbito de actuación a la previa ejecución de la rotonda de acceso al sector.



3.4 Aguas de Alicante

Informa que el depósito de agua potable existente en el sector no se encuentra en funcionamiento, por lo que considera innecesario el camino de acceso previsto en el borrador del plan.

Y, además, exige que la evacuación de aguas residuales se realice mediante colector por gravedad hasta la conexión con el colector más cercano, que discurre en paralelo a la autovía de Madrid-Alicante y finaliza con la estación de la Depuradora del Rincón de León. Del mismo modo, deberá solucionarse la escorrentía superficial de las aguas pluviales originadas en el ámbito.

4.- Informe municipal sobre la adecuación medioambiental de la alternativa propuesta

Consta en el expediente el informe elaborado por el Departamento Técnico de Planeamiento, de fecha 20 de marzo, relativo a la adecuación medioambiental de la alternativa de planeamiento propuesta:

4.1 Motivos de selección de las alternativas contempladas

El PRI tiene por objeto el desarrollo del ámbito de suelo urbano de segunda residencia (SR1), denominado APD/15, al considerar que sus "condiciones de edificación, parcelación y seudourbanización las hacen ya no susceptibles de usos agrícolas". Por tanto, la alternativa 0 del borrador del plan, que plantea la desclasificación del suelo para transformarlo en suelo no urbanizable, se considera inviable. Por ello se ha optado por la alternativa 1, que mantiene las directrices fijadas en el anejo del plan general para su desarrollo.

4.2 Incidencia de la normativa supramunicipal o sectorial

Se han revisado los siguientes planes de acción territorial para comprobar su posible incidencia en el ámbito del APD/15:

- PATRICOVA
- PATIVEL
- PATFOR
- PAT de la Infraestructura Verde y Paisaje
- Catálogo de zonas húmedas
- Red Natura 2000
- Plan Integral de Residuos



Del análisis de los documentos anteriores, se verifica que no hay normativa sectorial a considerar que afecte al ámbito del APD/15.

4.3 Incidencia en otros planes territoriales y sectoriales

El desarrollo de la alternativa 1 del APD/15 no afecta a ningún plan territorial o sectorial ni tampoco incide en ningún instrumento de planeamiento parcial. No obstante, en la actualidad, está en tramitación el Catálogo de Protecciones y el Estudio de Paisaje, por lo que se ha estudiado la posible influencia de estos documentos en el desarrollo del sector:

El ámbito del APD15 se encuentra incluido en la unidad de paisaje UP-07 "L'Alcoraia", con un valor paisajístico medio. Esta unidad, al no alcanzar valoración alta o muy alta, no se incluyó en la sección de paisaje del Catálogo de Protecciones, pendiente de aprobación. Si que forman parte de su cuenca visual los recursos paisajísticos de la sierra de Las Águilas y Sierra Mediana, cuya visión no resultaría afectada al plantearse en el sector una tipología edificatoria de poca altura que mantiene las características paisajísticas del entorno rural tal y como indica el artículo 11.3.a) de la LOTUP.

No existen en el ámbito -ni en su entorno inmediato- bienes incluidos en la sección cultural del Catálogo de Protecciones.

5.- Informe municipal sobre aspectos técnicos que habrán de incluirse en la versión del PRI que se someterá a información pública

Si bien el borrador del PRI y el DIE, presentados en el Registro Municipal el pasado 22 de diciembre de 2017, cumplían los requisitos documentales exigidos para el inicio de la tramitación ambiental, y así se hizo constar en un informe técnico municipal de fecha el 29 de diciembre de 2017, a la vista de la citada documentación y del resultado de las consultas, el citado informe del Departamento Técnico de Planeamiento, de fecha 20 de marzo, hace referencia a los aspectos que, preceptivamente, habrán de incluirse en la versión del PRI que se someta a información pública, tras la aprobación del informe ambiental:

5.1 Ordenación: se preservarán de la urbanización las zonas de elevada pendiente, tal y como determina el artículo 8 c) de la LOTUP. Por ello, la elevación sobre la que se sitúa el depósito de agua -actualmente en desuso según la información facilitada por Aguas de Alicante- se calificará como zona verde.



5.2 Tipología: el borrador del plan presentado se remite al Capítulo 10º del título V del Plan General, que define la clave SR -núcleos de segunda residencia-. Con el fin de ajustar las nuevas edificaciones a la realidad existente y mantener el carácter rural de las construcciones actuales, se fijará la clave SR1 -grado1-, con parcela mínima de 1.000 m²s, ocupación del 20%, y la edificabilidad en m² de superficie útil de 0,2 m²/m². No se permitirán, por tanto, las agrupaciones de viviendas en parcela ni la tipología de vivienda adosada o pareada.

5.3 Usos: el uso característico será el residencial de vivienda unifamiliar -no se admite la vivienda mínima excepcional del artículo 91.4 de las normas del plan general-, permitiéndose como usos complementarios:

- terciario-comercial: en edificio exclusivo y planta baja.
- terciario-oficinas: en edificio exclusivo y planta baja.
- industrial: sólo se admiten los talleres artesanales en planta baja -no se admiten los talleres de reparación-.
- dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

5.4 Estándares dotacionales: el cómputo de estándares se ajustará a lo dispuesto en el anexo IV de la LOTUP, teniendo en consideración que el ámbito del APD/15 se clasifica como suelo urbano y tiene un alto grado de consolidación. No se trata de un área de nuevo desarrollo, por lo cual las exigencias de suelo dotacional pueden minorarse, como indica el artículo 4.7 del anexo IV del plan general.

5.5 Cálculo del aprovechamiento tipo: deberá recalcularse una vez introducidas en el proyecto las modificaciones que se indican en el informe técnico de fecha 20 de marzo.

5.6 Red viaria:

- Como se ha indicado, el plan general clasifica el APD/15 como suelo urbano; se trata de un ámbito con un grado de consolidación de la edificación y del viario muy elevado. Estos caminos y construcciones -muchas de ellas, casas-cueva- se han adaptado a la abrupta orografía que presenta el terreno. Por ello, resulta complicado variar la estructura viaria actual; la única posibilidad radica en llevar a cabo ampliaciones de la trama en aquellos puntos en que, tanto el relieve, como la presencia de edificaciones lo permiten. No son, por tanto, de aplicación las condiciones dimensionales que indica el epígrafe 2.4 del Anexo IV de la LOTUP para zonas de nuevo desarrollo -es decir, aplicables al suelo urbanizable-: antes bien, ha de tenerse en cuenta el carácter de suelo urbano y la realidad que presenta. Por ello,



se ha optado por consolidar y mejorar el trazado actual, creando un nuevo viario de conexión entre el camino del Trinquete y el camino del Baldeo.

- Por otra parte, el borrador contempla la creación de un camino de acceso al depósito de agua potable que no es necesario, al haber informado Aguas Municipalizadas de Alicante, en el periodo de consultas, que el citado depósito está en desuso. Deberá suprimirse.

- La ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunitat Valenciana establece unas franjas de afección para la carretera CV-824 -cuyo trazado discurre paralelo al sector-, en las que deberán tenerse en cuenta las limitaciones que la legislación establece para reorganizar la ordenación propuesta.

- Se justificará la funcionalidad de los siguientes elementos de la propuesta de red viaria estudiando, en su caso, soluciones alternativas:

- rotonda que conecta el sector con la carretera CV-824
- viales en fondo de saco

- Se conservará como una vía de doble sentido de circulación el camino del Trinquete, el viario de mayor jerarquía que discurre por el ámbito; y se garantizará que todos los viales tengan unas dimensiones mínimas de 5 metros y una pendiente no superior al 12%.

- Recorrido peatonal: deberán justificarse que los recorridos peatonales pueden realizarse en las condiciones de accesibilidad y seguridad que determina la ley de movilidad de la Comunitat Valenciana.

- Recorrido ciclista: se integrará la reserva de espacio para el carril bici existente en la carretera CV-824 y se le dará continuidad por el camino del Trinquete.

- Transporte público colectivo: la rotonda de acceso al sector desde la carretera CV-824 se dimensionará de manera que permita el giro de los vehículos de transporte público colectivo y de vehículos pesados; y, además, deberá reservarse espacio suficiente para la ubicación de la cabecera y las paradas de la línea de autobuses existentes, así como prever espacio para posibles ampliaciones de línea.

- Transporte escolar: en la definición del espacio que se destine a este tipo de transporte, deberán tenerse en cuenta las condiciones de seguridad adecuadas.

5.7 Infraestructuras de saneamiento: la evacuación de las aguas residuales y pluviales deberá realizarse según lo dispuesto en el informe de Aguas Municipalizadas de Alicante.



5.8 Inventario de edificaciones: deberá completarse el inventario que indica el artículo 40.3 a) 4º de la LOTUP como parte de la documentación integrante del PRI sin eficacia normativa. Se observa que no se han contemplado algunas de las construcciones y casas-cueva existentes en el ámbito. Además, las imágenes incluidas en las fichas deberán permitir el reconocimiento de las construcciones a las que se refiere.

5.9 Arbolado monumental: se han detectado en el ámbito ejemplares de arbolado de gran porte que podrían incluirse como elementos catalogados dentro de la sección natural del Catálogo de Protecciones. Para su valoración, se ha solicitado informe al departamento técnico de zonas verdes de la Concejalía de Medio Ambiente. Una vez evacuado, su resultado se incorporará al plan, siempre que la ordenación prevista lo permitiera.

5.10 Porcentaje mínimo de edificación con destino VPP: el artículo 33 de la LOTUP indica que en el suelo urbano deberá realizarse una previsión de suelo para viviendas de protección pública del diez por cien del incremento de la edificabilidad residencial que se genere. No obstante, establece que en zonas de segunda residencia podrá justificarse su innecesariedad y podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas del territorio.

5.11 Estudios de detalle: podrán formularse estudios de detalle con el alcance que establece el artículo 41 de la LOTUP. Se suprimirá la posibilidad de ordenación mediante estudio de detalle de agrupaciones de viviendas aisladas en parcela común en régimen de propiedad horizontal.

5.12 Titularidad de los viarios que integran el sector: la trama viaria propuesta conserva el viario existente, ampliándolo puntualmente para mejorar su funcionamiento al unir el camino del Trinquete con el camino de Baldeo. Se ha solicitado informe técnico al departamento de topografía para verificar la titularidad de los caminos actuales abiertos al uso público.

6.- Sentido del informe ambiental

Como ha quedado de manifiesto en los apartados anteriores, el informe de la Concejalía de Medio Ambiente es favorable a la tramitación del presente expediente de redacción y aprobación del PRI que ordena el Sector APD/15, de l'Alcoraia.



Mientras que las modificaciones requeridas en los informes de las Concejalías de Medio Ambiente y de Movilidad, Aguas de Alicante, Excma. Diputación Provincial, y en el informe del Departamento Técnico de Planeamiento, de fecha 20 de marzo, se incorporarán, preceptivamente, a la versión del PRI posterior al borrador, que se someterá información y participación pública.

De las actuaciones habidas en el presente expediente, no se desprende la existencia de problemas ambientales significativos; no afecta a ningún plan territorial o sectorial, ni tampoco incide en ningún instrumento de planeamiento parcial; y su alcance se limita a ordenar la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, en un ámbito delimitado expresamente por el Plan General para la ubicación de segunda residencia.

Por cuanto se ha expuesto, se emite informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento de redacción y tramitación del Plan de Reforma Interior del Sector APD/15 del PGM de Alicante, de l'Alcoraia, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

7.- Procedimiento aplicable

A los efectos de determinar el procedimiento y, fundamentalmente, los órganos destinatarios de las consultas, se ha tenido en cuenta la **“Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal”**, elaborada por la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Es de aplicación en el presente supuesto el **procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado**. Procede, en consecuencia, de acuerdo con cuanto establece el artículo 51 de la LOTUP, la tramitación del plan conforme al Título III, Capítulo III, sobre “Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”. En particular, el procedimiento del artículo 57 de la LOTUP.

8.- Órgano competente

Es competente el Alcalde, por aplicación del artículo 124.4.ñ) de la LRBRL, y, por delegación, la Concejala Delegada de Urbanismo.

A la vista de cuanto antecede, la Concejala Delegada de Urbanismo, **actuando como órgano ambiental municipal, resuelve:**



Primero.- Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado tramitado en el expediente de redacción y tramitación del Plan de Reforma Interior del Sector APD/15, de L'Alcoraia.

Segundo.- Publicar el presente informe en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de sus efectos si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no se hubiera aprobado la modificación propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, habría de iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Tercero.- La versión del PRI que se expondrá al público contendrá las modificaciones a que se ha hecho referencia en el apartado 5 de la exposición de motivos.

Cuarto.- Comunicar la presente resolución al órgano promotor y al Ayuntamiento Pleno -órgano sustantivo-, a los efectos de continuar el procedimiento, de conformidad con cuanto establece el artículo 51.7 de la LOTUP."