

ASUNTO: PUBLICACIÓN INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO PROCEDIMIENTO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MODIFICACIÓN USO TERCIARIO A RESIDENCIAL DE PARTE DE LA MANZANA CONFLUYENTE A LAS CALLES FONT ARCH, FONT CAVA Y FONT FAVARA.

REFª. URB/AOP. EXPTE. 4779/2015.

EDICTO

De conformidad con el art. 51.7 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, el cual establece la publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana del informe ambiental y territorial estratégico, se hace público el siguiente informe ambiental y territorial estratégico, acordado por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica, en sesión celebrada el 15 de julio de 2016:

Certificación acuerdo Comisión de Evaluación Ambiental Municipal:

"2.-MODIFICACIÓN PUNTUAL nº. 7 PLAN GENERAL MODIFICACIÓN USO TERCIARIO EN LA FONT. (expte. electrónico nº 4779/2015).

EXPRESIÓN SUCINTA DE OPINIONES E INCIDENCIAS RELEVANTES

Por el Ponente de la C.E.A.M. se pone de manifiesto las determinaciones más sustanciales en relación procedimiento de evaluación ambiental de la Mod.Punt. Nº 7 del Plan General para la modificación del uso terciario a residencial de parte de la manzana concluyente a las calles: C/. Font Arch, C/. jFont Cava y C/. Font Favara.

PROPUESTA:

INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DE EVALUACIÓN PREVIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MOD.PUNT.Nº 7 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL, PARA EL CAMBIO DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL DE PARTE DE LA MANZANA CONFLUYENTE A LAS CALLES C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara.

Nº. Expediente: 4779/2015 – EAE

Objeto: Mod.Punt. Nº 7 La Font. PGOU SANT JOAN
D'ALACANT
Promotor: Ayuntamiento de Sant Joan D'Alacant.
Autoridad Sustantiva: Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant.

Antecedentes

Se detallan los antecedentes más sustanciales que al día de la fecha obran en el expediente de la Mod.Punt. Nº. 7, del vigente Plan General.

La siguientes documentos se pueden consultar en la Plataforma Gestiona, y el expediente completo obra en el Servicio de Urbanismo para su consulta.

1º. El 30-09-2013, el Plan General fue aprobado definitivamente por la G.V., BOP nº 211-1 de 6-11-2013 y en vigor desde 23-11-2013.

2º. El 30/06/2015, D. Carlos Jaureguizar Nuñez, presenta escrito, exponiendo que las 6 viviendas ubicadas en la C/. Font de la Cava han sido afectadas por la ordenación del vigente Plan General ya que se ha producido un cambio de uso de suelo residencial a terciario, por lo que solicita secciones de planos de ord.estructural que afecta a Urb. La Font, c/. Font de la cava de las actuaciones expuestas años 2008,2010 y 2012. .

3º. El 30/06/2015, D^a. Dolores Pilar Zueco García, presenta escrito, solicitando que se expida copia respecto al plano OP3 de calificación de la expo.pública de los años 2.008,2010, y 2012, así como la justificación en las memorias del cambio de uso urbano residencial a urbano terciario.

4º. El 5/08/2015, Se emite informe Técnico suscrito por la Arquitecta Municipal y el Jefe del Servicio de Urbanismo, en contestación al escrito presentado en fecha 30/06/2015 por D^a. Dolores Pilar Zueco García, en el que se detalla la evolución de la ordenación en las distintas exposiciones públicas del Plan General, respecto del cambio de uso de residencial a terciario de 6 viviendas sitas en los números pares de la C/. Font de la Cava.

5º. El 5/08/2015, Se emite informe Técnico suscrito por la Arquitecta Municipal y el Jefe del Servicio de Urbanismo, en contestación al escrito presentado en fecha 30/06/2015 por D. Carlos Jaureguizar Nuñez, a los efectos de precisar en qué momento de la tramitación del PG, las 6 viviendas sitas en los números pares de la C/Font de la Cava cambiaron la calificación de residencial a terciario.

6º. El 4/07/2016, Se dicta providencia por la Concejalía de Urbanismo en la que se ordena que por el Servicio Municipal de Urbanismo se elabore propuesta para modificación puntual N.º 7 del plan general, para modificar la calificación prevista por el documento aprobado del Plan General de una parte de la manzana situada en la Urbanización "La Font" delimitada por la Av. Miguel Hernández (antigua CN-332), C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara, en el municipio de Sant Joan d'Alacant.

7º.- El 4/07/2016, La Arquitecto municipal emite Documento de la Mod.Punt. N.º 7 del Plan General, para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara.

8º.- El 4/07/2016, El Jefe del Servicio de Urbanismo emite Documento Inicial Estratégico de la Mod.Punt.N.º 7 del P.G., para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara.

9º.- El 5/07/2016, Se emite Informe por la I.T.O.P. municipal, en relación a la incidencia de la presente Mod.Punt.N.º 7, en el tráfico y movilidad del ámbito objeto de análisis.

10º.- El 6/07/2016, Se emite informe por el Técnico municipal de Medio Ambiente, en el que realiza análisis ambiental de la Mod.Punt.N.º 7, concluyendo que dicha modificación no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, y por ello debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

11º.- El 11/07/2016, Se emite informe de paisaje por el Técnico municipal de Medio Ambiente, en el que realiza análisis sobre los posibles efectos de la Mod.Punt.N.º 7, en el paisaje. concluyendo que en base a las anteriores consideraciones, se informa FAVORABLE la documentación presentada de la Modificación Puntual nº7 del Plan General del municipio de Sant Joan d'Alacant, en referencia al cumplimiento del Estudio de Paisaje del Plan General de Sant Joan d'Alacant

12º.- El 12/07/2016, El Jefe del Servicio de Urbanismo emite Propuesta de Informe Ambiental y Territorial Estratégico de la Mod.Punt.Nº 7 del P.G., para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara.

1.- Normativa de referencia y aplicación.

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.

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (según la Disposición Transitoria Primera, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, que considera el apartado 2, de la Disposición Derogatoria Única, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, entrada en vigor a partir del 20 de agosto (en adelante LOTUP).

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, que establece en su artº 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan d'Alacant aprobado por la CTU el 30/09/2013.

2.- Documentación Presentada.

A instancias de propietarios de la C/. Font de la Cava, que han presentado varios escritos manifestando su disconformidad con el cambio de uso producido con la entrada en vigor del vigente Plan General, en la manzana situada en la Urbanización "La Font" delimitada por la Av. Miguel Hernández (antigua CN-332), C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara y siguiendo las directrices de la providencia dictada por la Concejalía de Urbanismo en la que se

ordena que por el Servicio Municipal de Urbanismo se elabore propuesta para modificación puntual N.º. 7 del plan general, para modificar la calificación prevista por el documento aprobado del Plan General de una parte de la manzana situada en la Urbanización "La Font" delimitada por la Av. Miguel Hernández (antigua CN-332), C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara, en el municipio de Sant Joan d'Alacant, se ha elaborado en fecha 4/07/2016, por la Arquitecto Municipal Documento de Planeamiento de la Mod.Punt. N.º. 7 del Vigente Plan General para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara.

El documento de planeamiento de la MOd.Punt.N.º. 7, consta de memoria, en la que se indica el objeto de la propuesta, la calificación actual y la propuesta objeto de la modificación, planos y descripción de las condiciones ambientales y señala de forma sucinta la tramitación.

3.- Descripción de la propuesta de P.A.I. G.D. U.E. 15.1 S.U. PGOU SANT JOAN D'ALACANT.

El objetivo del I.A.T.E. es el análisis de los posibles efectos de la Mod.Punt. N.º. 7 sobre el medio ambiente, de manera que se evalúe si es o no previsible que esta modificación de planeamiento pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Para ello el Órgano Ambiental Municipal debe analizar el Documento de Inicio y teniendo en cuenta las consultas determinar que el procedimiento de evaluación ambiental y territorial simplificado es suficiente para determinar que no es previsible que se den efectos significativos sobre el medio ambiente.

En fecha 04/07/2016 la Arquitecto municipal emite Documento de Planeamiento de la Mod.Punt. N.º. 7 del Vigente Plan General para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara, precisando en síntesis las siguientes consideraciones:

OBJETO

La modificación puntual que se tramita tiene por objeto **modificar la calificación** prevista por el documento aprobado del Plan General de una parte de la manzana situada en la Urbanización "La Font" delimitada por la Av. Miguel Hernández (antigua CN-332), C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara, en el municipio de Sant Joan d'Alacant.

La propuesta del Plan General era consolidar los usos terciarios en todas las manzanas con frente a la Av. Miguel Hernández, hecho que se aprobó sin alegaciones por parte de los afectados en este caso. Pero en una consulta para ampliar una vivienda, y ante la imposibilidad de realizarla por ser el uso residencial incompatible con la NORMA TER aprobada, han solicitado el cambio de calificación de las parcelas con viviendas de la manzana objeto del presente expediente.

Tanto la legislación vigente como la jurisprudencia regulan que, en la medida de lo posible, se conserven los usos y tipologías consolidadas.

Puesto que en este caso, la zona que se modifica es suelo privado no afectado por viarios, zonas verdes ni dotaciones, se considera que la presente modificación no tiene incidencia sobre el interés general y **no varía el equilibrio dotacional en la zona (ver art. 63 d**

CONDICIONES AMBIENTALES

Dada la escasa magnitud de la modificación propuesta, y teniendo en cuenta que las viviendas existentes fueron construidas legalmente conforme a la normativa urbanística aplicable en el momento de su ejecución, se considera que la modificación pretendida sobre el documento de Plan General aprobado, no tiene incidencia alguna sobre las condiciones ambientales generales consideradas en la elaboración y aprobación del plan.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En virtud del análisis realizado, se formula la PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, cuya concreción se detalla a continuación.

ÁMBITO

El ámbito objeto de la modificación se corresponde con el suelo correspondiente a la **manzana situada en la Urbanización "La Font" delimitada por la Avenida de Miguel Hernández (antigua CN-332), C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara**, en el municipio de Sant Joan d'Alacant.

CONTENIDO

Se propone **adecuar la zonificación a los usos realmente existentes**, debiendo ajustar la delimitación de la zona TER-1 a las parcelas realmente ocupadas por usos terciarios, en tanto que al resto de la manzana, ocupado por viviendas, se asignaría la zona AIS análoga a la de las parcelas de su entorno de uso predominante residencial, siendo la normativa de aplicación la correspondiente a las **viviendas aisladas (AIS)**, sistema de ordenación de edificación aislada, tipología de bloque exento y uso global residencial. Se adjunta ficha de aplicación propuesta.

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS | | CÓDIGO: AIS |
| MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT | | PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO | USO GLOBAL RESIDENCIAL |

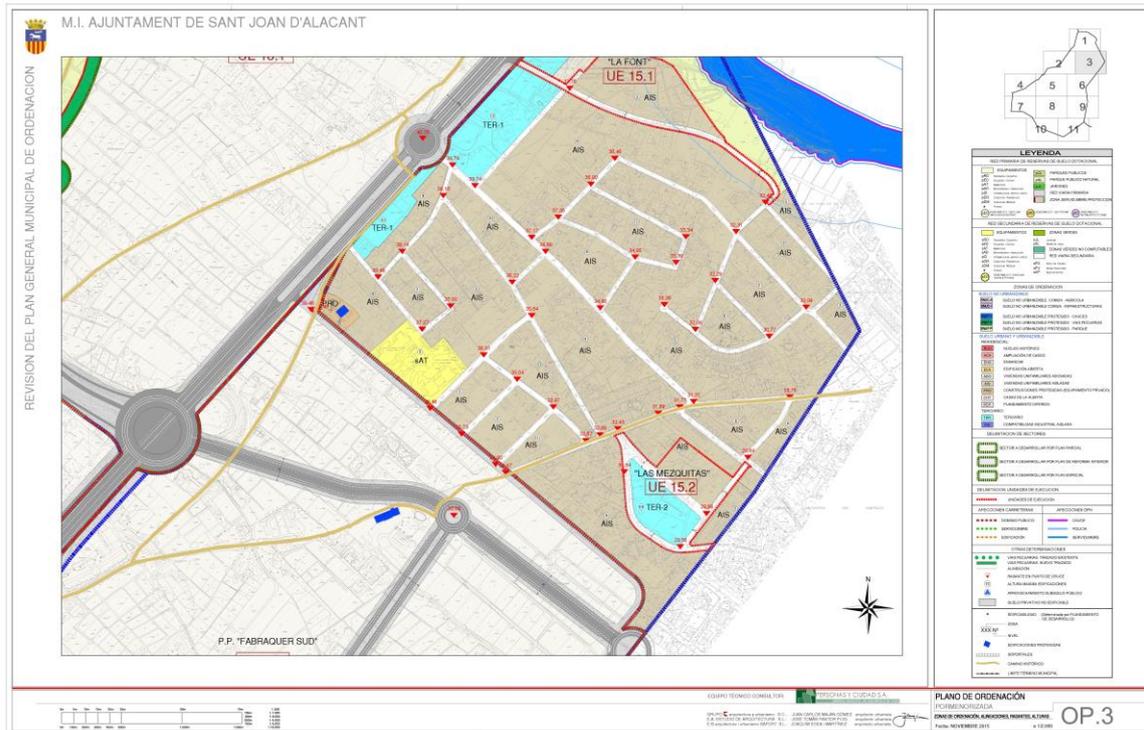
| USOS PORMENORIZADOS | | | | | |
|----------------------------|----------|------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Uso DOMINANTE | | Usos COMPATIBLES | | Usos INCOMPATIBLES | |
| RESIDENCIAL | unitario | RESIDENCIAL | Múltiple | TERCIARIO | excepto los compatibles |
| | | TERCIARIO | Comercial (pequeño y mediano) | | Tanatorios |

| | | | Restauración | | Crematorios |
|------------------------------------|---|--------------|---------------------------------------|------------|---------------------------|
| | | | Asistencial | | Suministro de carburantes |
| | | | Oficinas-administrativo | INDUSTRIAL | |
| | | DOTACIONAL | Público o privado | DOTACIONAL | Cementerios |
| | | APARCAMIENTO | Público o privado | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | | |
| PARCELA (1) | | | POSICIÓN de la edificación | | |
| Parcela mínima | 500 m ² | | Distancia mínima al linde frontal | | 5 m |
| Frente mínimo de parcela | 15 m | | Distancia mínima al resto de lindes | | 3 m |
| Círculo inscrito mínimo | 15 m | | Separación mínima entre edificaciones | | 6 m; H/3 |
| Ángulos medianeros | ≥ 60° | | | | |
| INTENSIDAD | | | VOLUMEN y FORMA | | |
| Coeficiente de edificabilidad neta | $\leq 0,30$ m ² t/m ² s | | Número máximo de plantas | | PB+1P |
| Coeficiente de ocupación | ≤ 30% | | Altura máxima reguladora | | 8,10 m |
| | | | Altura máxima planta baja | | 4,50 m |
| | | | Semisótanos | | SI |
| | | | Sótanos | | SI |
| | | | Aprovechamiento bajo cubierta | | NO |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| 1 | Las condiciones establecidas para las parcelas, no serán de aplicación a las existentes con anterioridad al presente plan | | | | |
| 2 | Se autorizan piscinas con lámina de agua $S \leq 5\text{m}^2/20\text{m}^2$ construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanos) | | | | |
| 3 | Nº de viviendas por parcela: vendrá determinado por la edificabilidad máxima de la parcela respetando los parámetros | | | | |

urbanísticos que establece esta ficha

4 Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas

Plano OP-3 propuesto con la nueva ordenación pormenorizada:



Plano OP-3 con la nueva ordenación pormenorizada propuesta.

A los efectos de analizar la adecuación a las determinaciones contenidas en la documentación del Plan General aprobado, se analiza el contenido de la **"DEUT I"** referente a la ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN, en donde se establece:

Al objeto de verificar las condiciones expresadas, se analiza a continuación las variaciones teóricas en las edificabilidades que se generan en la manzana afectada en aplicación de la modificación propuesta, para lo que se adjunta cuadro con indicación detallada de las superficies y aprovechamientos correspondientes al Plan General aprobado y de las consecuentes con la propuesta de modificación:

| PLANEAMIENTO | PLAN GENERAL APROBADO | PROPUESTA DE MODIFICACIÓN |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| S. Terciario (m ² SUELO) | 12.475,72 | 5.840,48 |
| S. RESIDENCIAL (m ² SUELO) | 0,00 | 6.635,24 |
| APROVECHAMIENTO | 6.861,65 | 3.212,26 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| TERCIARIO (m ² TECHO) | | |
| APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL (m ² TECHO) | 0,00 | 1.990,57 |
| TOTAL APROVECHAMIENTO (m² TECHO) | 6.861,65 | 5.202,83 |

Se comprueba que NO SE PRODUCE UN INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO GLOBAL en la manzana objeto de la modificación.

En relación con lo dispuesto en el Art. 63 de la LOTUP, referente a la "modificación de los planes y programas", en cuyo apartado 3 se establece que: *"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley"*.

A la vista de los, y teniendo en cuenta que en consideración a la, **no se considera necesario suplementar la dotación de equipamientos y zonas verdes** por lo siguiente:

- Existentes excedentes previstos por el Plan General tanto para las zonas verdes como para los equipamientos de red primaria, que compensan sobradamente el pequeño incremento en las edificabilidades asignadas.
- No hay variación del equilibrio de los estándares en el entorno de la modificación, ya que no afecta a dotaciones o viarios.
- Reducción global de la edificabilidad, con escasa magnitud de los incrementos residenciales consecuentes con las variaciones introducidas en los usos para la manzana objeto de la modificación, que de hecho, ya existen por consolidación de las viviendas con el plan general anterior.

TRAMITACIÓN

La modificación puntual propuesta afecta exclusivamente a elementos de ordenación pormenorizada, por lo que se tramitará conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales, estando este regulado en el Art. 57 de la LOTUP, correspondiendo al Ayuntamiento su aprobación definitiva.

La presente modificación puntual se tramitará por el procedimiento simplificado con un informe ambiental, conforme al capítulo III Título III de la LOTUP. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental.

Al no estar sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de la ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de la ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones...

Admitido a trámite el documento de inicio, el órgano ambiental y territorial municipal consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a personas interesadas conforme precisa el artº. 51.1 LOTUP.

En el presente supuesto al tratarse de ordenación pormenorizada, las consultas se realizarán a los técnicos municipales del propio Ayuntamiento, ya que cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales.

Emitidos los correspondientes informes técnicos el Órgano Ambiental y territorial Municipal remitirá al órgano sustantivo una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

Realizadas las actuaciones anteriores se procederá a la información pública del expediente por mínimo de 45 días y una vez concluida la información pública, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

4.- Informes emitidos en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El PGOU vigente fue sometido a evaluación ambiental estratégica y en su momento fueron consultadas todas las administraciones afectadas, no suponiendo la propuesta de Mod.Punt.Nº.7 modificación sustancial desde el punto de vista ambiental de la ordenación prevista en su día por el vigente PGOU, limitándose a realizar un cambio de uso de parte de la manzana objeto de modificación como se ha expuesto.

El expediente se ha sometido a trámite de consultas, en este caso internas, a los distintos departamentos conforme a lo previsto en el artº 51.1 de la LOTUP, habiéndose emitido los siguientes:

El 4/07/2016, La Arquitecto municipal emite Documento de la Mod.Punt. Nº 7 del Plan General, para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara, cuyas determinaciones y consideraciones más sustanciales se han referido anteriormente.

El 4/07/2016, El Jefe del Servicio de Urbanismo emite Documento Inicial Estratégico de la Mod.Punt.Nº 7 del P.G., para el cambio de uso terciario a residencial de parte de la manzana confluyente a las calles: C/Font Arch, C/Font Cava y C/Font Favara.

El 5/07/2016, Se emite Informe por la I.T.O.P. municipal, en relación a la incidencia de la presente Mod.Punt.Nº 7, en el tráfico y movilidad del ámbito objeto de análisis.

El 6/07/2016, Se emite informe por el Técnico municipal de Medio Ambiente, en el que realiza análisis ambiental de la Mod.Punt.Nº 7, concluyendo que dicha modificación no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, y por ello debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

El 11/07/2016, Se emite informe de paisaje por el Técnico municipal de Medio Ambiente, en el que realiza análisis sobre los posibles efectos de la Mod.Punt.Nº 7, en el paisaje, concluyendo que en base a las consideraciones del informe, se informa FAVORABLE la documentación presentada de la Modificación Puntual nº7 del Plan General del municipio de Sant Joan d'Alacant, en referencia al cumplimiento del Estudio de Paisaje del Plan General de Sant Joan d'Alacant.

5.- Identificación y valoración de posibles efectos sobre el medio ambiente.

El Plan General vigente aprobado definitivamente por la CTU el 30/09/2013 (BOP 6/11/2013), fue sometido a evaluación ambiental, emitiéndose Documento de Referencia por Acuerdo de la Directora General de Gestión del Medio Natural el 20/07/2009, expediente 178-2008-CON y Memoria Ambiental por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 24 de noviembre de 2011, exp: 56/2009-EAE.

El documento de Plan General establece respecto a la manzana objeto de modificación la calificación de SUELO URBANO, zona TER-1 (USOS TERCIARIOS nivel 1).

En fecha 6/07/2016, el Técnico de Medio Ambiente emite informe a los efectos de la identificación y valoración de posibles efectos sobre el medio ambiente del PAI de la Unidad de Ejecución 15-1, con las siguientes consideraciones:

*** Informe Ambiental de la Modificación Puntual nº7 del PG de Sant Joan emitido por el TMMa en fecha 6/07/2016.**

1.- Antecedentes.

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 incorpora al derecho interno español 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).

Concretamente en el artículo 46 de la LOTUP se establece la necesidad de someterse al proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, y según el apartado 3 de este artículo se determinará si el trámite debe ser simplificado u ordinario según los criterios establecidos en el anexo VIII de esta ley.

Por otra parte, el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat., que modifica el artículo 48 de la LOTUP, establece que *"...el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental en los siguiente supuestos:*

- 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. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.*
- 3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."*

En función de estas consideraciones previas, es el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant, como órgano ambiental, el encargado de establecer el trámite simplificado y ordinario que se deberá seguir. El presente informe establecerá por tanto la existencia o no de efectos significativos sobre el medio ambiente.

2.- Análisis de la Modificación Puntual.

2.1. – Análisis de la documentación presentada.

La Modificación Puntual N^o7 del Plan General de Sant Joan d'Alacant consta de la siguiente documentación, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

- Documento de la Modificación Puntual N^o7, incluyendo el Documento de Inicio Estratégico

2.2.- Planeamiento vigente.

El planeamiento municipal vigente consiste en un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) el 30 de septiembre de 2013 (BOP de 06/11/2013). Dicho PGOU fue sometido a evaluación ambiental, emitiéndose Documento de Referencia por Acuerdo de la Directora General de Gestión del Medio Natural el 20 de julio de 2009, expediente 178-2008-CON y Memoria Ambiental por Acuerdo de la

2.3.- Descripción de la Modificación Puntual.

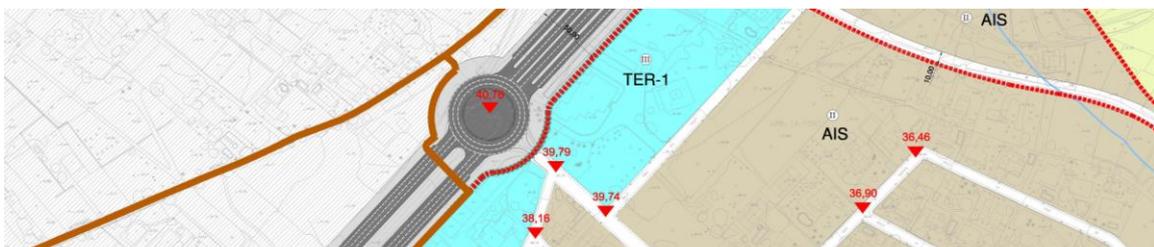
Esta modificación tiene como ámbito objeto de la modificación la manzana situada en la Urbanización "La Font" delimitada por la Avenida de Miguel Hernández (antigua CN-332), C/ Font Arch, C/ Font Cava, y C/ Font Favara, en el municipio de Sant Joan d'Alacant.



Detalle calificación de la manzana en plano OP-3

Esta modificación propone adecuar la zonificación a los usos realmente existentes, debiendo ajustar la delimitación de la zona TER-1 a las parcelas realmente ocupadas por usos terciarios, en tanto que el resto de la manzana, ocupado por viviendas, se asignaría la zona AIS análoga a la de las parcelas de su entorno de uso predominante residencial, siendo la normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas aisladas (AIS), sistema de ordenación de edificación aislada, tipología de bloque exento y uso global residencial.

Detalle calificación de la manzana en plano OP-3



comprueba por tanto que no se produce un incremento del aprovechamiento global en la manzana objeto de modificación.

Por otra parte, se estima que la propuesta de modificación comporta un incremento de la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, por tanto se requiere suplementar la dotación de parque público de red primaria. Sin embargo, analizando la superficie destinada en el Plan General a las Zonas Verdes se observan los siguientes datos:

| RESUMEN VERDES | ZONAS | PREVIS TOS | m2/Hab | EXIGIDAS POR LOTUP | m2/Hab | DIFERENCIA |
|---------------------------------------|---------|------------------|--------------|--------------------|-----------|----------------|
| ZONAS SECUNDARIAS | VERDES | 472.842 | 5,29 | 643.886 | 7,20 | -171.044 |
| ZONAS PRIMARIAS (jardines) | VERDES | 46.325 | 0,52 | | | |
| PARQUE PÚBLICO (de naturaleza urbana) | PÚBLICO | 480.577 | 5,37 | 447.121 | 5,00 | 33.456 |
| PARQUE PÚBLICO (natural) | PÚBLICO | 618.934 | 6,92 | | | 618.934 |
| TOTAL ZONAS VERDES | | 1.618.677 | 18,10 | 894.243 | 10 | 724.424 |

De esta tabla se puede concluir que si bien existe un déficit en las zonas verdes de red secundaria, esta deficiencia es compensada ampliamente mediante la red primaria, obteniendo una ratio global de 18,10 m2/hab. Por lo tanto no será necesario suplementar la dotación de parque público de red primaria.

2.5.- Identificación y valoración de posibles efectos sobre el medio ambiente.

Realizado el análisis técnico de la documentación presentada y de la consulta a la cartografía temática de la Conselleria competente en materia de medio ambiente, se observa que el desarrollo de la modificación propuesta, no presenta afecciones sobre el medio ambiente, únicamente afecta al suelo urbano del municipio, y por tanto la modificación únicamente incidirá sobre las determinaciones que regulan el régimen de uso y edificación del suelo.

Según establece el artículo 51 de la LOTUP de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, la Modificación Puntual N°7 del

Plan General de Sant Joan d'Alacant no establece ningún marco para otros proyectos y actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio ni produce un incremento significativo en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural. Se puede concluir que la Modificación Puntual nº7 del PG de Sant Joan d'Alacant NO PRESENTA EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE y por tanto se deberá someter al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

En cumplimiento del artículo 63.3 de la LOTUP, referente al mantenimiento del equilibrio del planeamiento propuesto entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando en su caso la red primaria y/o secundaria, la Modificación Puntual nº7 justifica la inexistencia de desequilibrio en los cambios propuestos debido al excedente de compensación existente en los datos globales del Plan General aprobado.

3. Conclusión.

En base a las anteriores consideraciones, se Informe FAVORABLE la documentación presentada de la Modificación Puntual nº7 del Plan General del municipio de Sant Joan d'Alacant, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

*** Informe RECURSOS HIDRICOS, TRAFICO Y MOVILIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DEL PGOU de la Modificación Puntual nº7 del PG de Sant Joan emitido por La I.T.O.P. en fecha 5/07/2016.**

El informe realiza un análisis de la situación actual, y señala que la manzana está prácticamente consolidada en su totalidad, destinándose la zona recayente en la Avd Miguel Hernández, a la antigua carretera CN-332 a usos de carácter terciario, en tanto que el resto de la manzana confluyente con las calles La Font Arch, C/ La Font Cava y C/ La Font Favara, están ocupadas con edificaciones unifamiliares.

Concluye el informe precisando que se considera que la modificación pretendida sobre el documento de Plan General aprobado, no tiene incidencia significativa alguna sobre la gestión y reutilización de los recursos hídricos así como de las condiciones de tráfico y la movilidad urbana generales consideradas en la elaboración y aprobación del Plan General.

*** Informe de paisaje de la Modificación Puntual nº7 del PG de Sant Joan emitido por el TMA en fecha 11/07/2016.**

El informe emitido por el Técnico Municipal de Medio Ambiente señala que el Plan General actual aprobado en 2013 tiene como documento anexo un Estudio de Paisaje. En él se incluye el ámbito de actuación de esta Modificación Puntual nº7 en la Unidad de Paisaje (UP) nº2 "Urbanizaciones Residenciales".

Esta unidad paisajística se caracteriza por la dispersión de zonas de urbanizaciones, casas de campo y chalets, alternados entre terrenos agrícolas abandonados. La escasa pendiente crea la impresión de un amplio campo visual de parcelas de cultivo y eriales. La tipología edificatoria es similar en toda la unidad paisajística, de casas bajas con máximo de dos alturas, aunque no existe una homogeneidad establecida.

En el escenario futuro planteado en el Estudio de Paisaje ("Horizonte 2035"), el ámbito de actuación de la modificación puntual nº7 se mantiene incluida en la UP-nº2, siendo sus objetivos de calidad paisajística:

- Diversificación de la oferta turística.
- Mejora de los servicios y equipamientos debido el volumen de concentración de población

La propuesta de modificación contribuye al cumplimiento de estos objetivos en cuanto que permite mantener la situación de una zona residencial ya integrada en al unidad sin la intrusión de ningún elemento de distorsión.

Por lo tanto, la afección sobre el paisaje del desarrollo de la Modificación Puntual nº7 no producirá ninguna alteración de la planificación contemplada en el Estudio de Paisaje del Plan General de Sant Joan d'Alacant.

El TMA, concluye que en base a las anteriores consideraciones, se informa FAVORABLE la documentación presentada de la Modificación Puntual nº7 del Plan General del municipio de Sant Joan d'Alacant, en referencia al cumplimiento del Estudio de Paisaje del Plan General de Sant Joan d'Alacant.

6.- Consideraciones Jurídicas.

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 incorpora al derecho interno español 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 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

El 31-12-2015, se publica la ley 10/2015, de 29 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, que entre otros modifica el artº. 48 de la ley 5/2014, de 25 de Julio, LOTUP estableciendo los supuestos en los que el Órgano Ambiental y Territorial será el Ayuntamiento.

En concreto el artº. 115 de la citada ley 10/2015, de 29 de diciembre establece:

Artículo 115.- Se modifica el apartado c del artículo 48 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que queda redactado de la siguiente manera:

*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. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

Conforme precisa el artº 48 de la ley 5/2014 LOTUP, en su redacción dada por la citada ley 10/2015, de 29 de diciembre, el Órgano Ambiental y Territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental y atendiendo a la disposición final tercera de la ley 10/2015, las determinaciones del artº. 115 entrarían en vigor el 1/01/2016.

El informe emitido por el Técnico de Medio Ambiente Municipal en fecha 6/07/2016 a los efectos de la identificación y valoración de posibles efectos sobre el medio ambiente de La Mod.Punt.Nº. 7 del Plan General, realiza el análisis técnico de la documentación presentada y de la consulta a la cartografía temática de la Conselleria competente en materia de medio ambiente, se observa que el desarrollo de la modificación propuesta, no presenta afecciones sobre el medio ambiente, únicamente afecta al suelo urbano del municipio, y por tanto la modificación únicamente incidirá sobre las determinaciones que regulan el régimen de uso y edificación del suelo.

Conforme lo previsto en el artículo 51 de la LOTUP de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, la Modificación Puntual Nº7 del Plan General de Sant Joan d'Alacant no establece ningún marco para otros proyectos y actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio ni produce un incremento significativo en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural. Se puede concluir que la Modificación Puntual nº7 del PG de Sant Joan d'Alacant NO PRESENTA EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE y por tanto se deberá someter al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

En cumplimiento del artículo 63.3 de la LOTUP, referente al mantenimiento del equilibrio del planeamiento propuesto entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando en su caso la red primaria y/o secundaria, la Modificación Puntual nº7

justifica la inexistencia de desequilibrio en los cambios propuestos debido al excedente de compensación existente en los datos globales del Plan General aprobado.

Teniendo en consideración los informes emitidos, así como lo dispuesto en el artº 51.2.b) de la LOTUP, se puede concluir que Mod.Punt. Nº.7 del Plan General, para cambiar la calificación a una parte de la manzana con fachada en la C/. Font de la Cava, no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto procede someter el expediente al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

Por lo anterior y en conformidad con los arts. 57 y 58 LOTUP, una vez evacuado por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal la correspondiente resolución de Informe Ambiental y Territorial favorable procede someter a Información pública el expediente durante un periodo de 45 días, publicando el acuerdo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

Concluidos los anteriores tramites de exposición pública y contestación de alegaciones procederá aprobar el expediente de la Mod.Punt. Nº.7 del Plan General, para cambiar la calificación a una parte de la manzana con fachada en la C/. Font de la Cava, estimando o desestimando las alegaciones presentadas, siendo competente para su aprobación el Pleno del Ayuntamiento.

Órgano competente: La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir el informe ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artº 51.2.b de la LOTUP, y conforme dispone el artº 48.c).1 del mismo texto legal el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de evaluación ambiental, en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definido en la citada ley, como es el presente supuesto.

Por lo anterior le corresponde a la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant emitir resolución de informe ambiental y territorial estratégico.

Por cuantos antecedentes y consideraciones jurídicas se han expuesto procede que por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Municipal emita la siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.: Emitir resolució de informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica la Mod.Punt. Nº.7 del Plan General, para cambiar la calificación a una parte de la manzana con fachada en la C/. Font de la Cava, en conformidad con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial.

SEGUNDO.: Acordar que se remita al Órgano Sustantivo en conformidad con el artº 51.2.b) la presente resolución de informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, junto al expediente, significando que en conformidad con los arts. 57 y 58 de la LOTUP, procede realizar la correspondiente propuesta para la Información pública del expediente durante un periodo de 45 días, publicando el acuerdo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad de Sant Joan d'Alacant. - a contar desde la publicación en el DOGV- anunciada en el «Diari Oficial de La Generalitat Valenciana». Se remitirá además notificación formal e individualizada de la resolución a los interesados y a quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

Durante este plazo, el proyecto diligenciado estará depositado, para su consulta pública: en la dirección electrónica www.santjoandalacant.es y en el Ayuntamiento, Servicio de Urbanismo, Oficinas Generales sitas en Plaça de l'Església, 2, teléfono 966013100 días laborables de lunes a viernes de 9 a 14 horas. e-mail: coordinacion.urbanismo@santjoandalacant.es

TERCERO: Concluidos los trámites de exposición pública y contestación de alegaciones procederá aprobar el expediente la Mod.Punt. Nº.7 del Plan General, para cambiar la calificación a una parte de la manzana con fachada en la C/. Font de la Cava, estimando o desestimando las alegaciones presentadas. Siendo competente para su aprobación el Pleno del Ayuntamiento.

Sant Joan d'Alacant, 15 de julio de 2016. Secretario Accidental CEAM, Fdo. Florencio Simón Sánchez. Vº.Bº. Alcalde, fdo. Jaime Joaquín Alberó Gabriel"

CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO

Fdo. Sergio Agueitos Soriano

(Decreto Alcaldía Nº. 2015/1425 de 19/06/2015

BOP 30-06-2015).

Documento firmado electrónicamente (Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica y Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos).