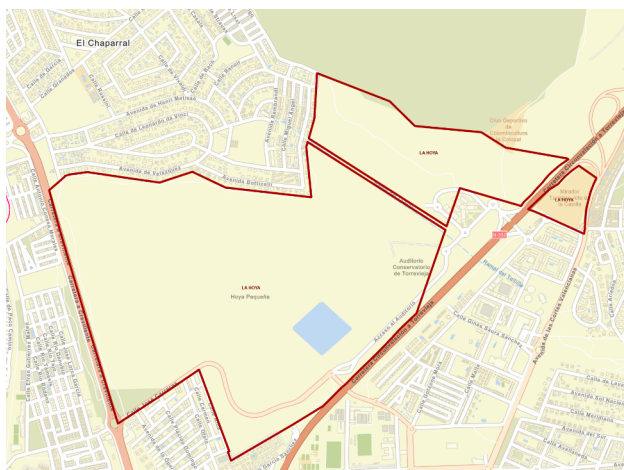




DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Modificación 2 Plan Parcial “La Hoya”



EXPEDIENTE 29641/2025.....	1
PREÁMBULO.....	2
1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	3
2. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	4
3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....	5
4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	5
5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	6
6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	6
7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	6
ALTERNATIVA 0. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	6
ALTERNATIVA 1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	8
8. 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.....	9
9. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	9
10. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	9
PLANOS.....	13



Preámbulo.

La evaluación ambiental territorial estratégica como su propio nombre indica, evalúa los posibles efectos en el medio ambiente que puede producir la ordenación propuesta por un instrumento de ordenación o un programa.

Los instrumentos de ordenación y sus modificaciones, requieren inicialmente para su tramitación la evaluación ambiental territorial estratégica que se realizará mediante el procedimiento ordinario o simplificado según los supuestos expuestos en el artículo 45 de TRLOTUP.

La evaluación ambiental territorial estratégica se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico. En el caso que nos ocupa al coincidir el órgano promotor y el órgano sustantivo, el inicio del procedimiento es sustituyendo por la redacción del documento inicial estratégico y el plan por parte del Ayuntamiento.



1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

La modificación tiene por objeto incluir aspectos en las normas particulares del uso residencial para VPP aplicables en las parcelas municipales, R17, R27a y R31, con el fin de posibilitar la materialización de su edificabilidad con el número máximo de vivienda pública en régimen general y en régimen especial de vivienda joven.

Estos aspectos incluyen el número máximo de plantas definido en el plano del ordenación O.08 del plan parcial vigente y de todos aquellos regulados por el Decreto 80/2023, 26 de mayo y por el Decreto 180/2024, 10 de diciembre,

2. El desarrollo previsible del plan o programa.

El instrumento de ordenación del sector, plan parcial “La Hoya”, se aprueba definitivamente mediante la resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y Vivienda de fecha 18 de agosto de 2009, y entra en vigor con la publicación en el BOP de fecha 22 de octubre de 2009.

Dicho plan parcial es objeto de una modificación por la afectación con una zona verde impuesta por el PORN que requiere de una reordenación de la zonificación urbanística vigente. Dicha operación afecta a la delimitación de parcelas específicas de uso residencial repercutiendo en su superficie, pero manteniendo su edificabilidad. Esta modificación se aprueba definitivamente mediante la resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y Vivienda de fecha 18 de agosto de 2009, y entra en vigor con la publicación en el BOP de fecha 22 de octubre de 2009.



La reordenación urbanística de la modificación anteriormente indicada obligó en su momento hacer un estudio de la materialización de la edificabilidad, en concreto de las parcelas municipales R17, R27a y R31, afectando en el número máximo de plantas que pasaba de 4 (PB+3) a 5 (PB+4). Dicho aspecto se recogió en el plano de ordenación O.08 pero no se trasladó a las normas particulares del uso residencial.

La nueva modificación del plan parcial tiene por objeto incluir en sus normas particulares de uso residencial un apartado para el uso de VPP aplicable a las parcelas municipales R17, R27a y R31, donde se incluyan los aspectos que permitan una óptima materialización de la edificabilidad por viviendas en régimen general de protección y en régimen para vivienda joven, entre los que se encuentra el número máximo de plantas según el plano O.08 y particularidades recogidas en el Decreto 80/2023, 26 de mayo y en el Decreto 180/2024, 10 de diciembre.

3. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

La modificación propuesta no afecta a la zonificación urbanística vigente y por lo tanto, la situación medioambiental y territorial del sector no se altera.

La modificación propuesta que se centra en aspectos de las normas particulares de uso residencial de las parcelas municipales destinadas a vivienda de protección pública, permiten la implantación de nuevas tipologías edificatorias conformadas por unidades habitacionales cuya dimensión y distribución se realizan con arreglo a la normativa específica aplicable, y la composición final sea resultado de aplicar criterios bioclimáticos para que sean eficientes desde el puntos de vista energético.



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

Las parcelas R17, R27a y R31, no presentan afecciones sectoriales.

5. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana aprobada mediante el Decreto 1/2011, de 13 de enero.

Entre los objetivos que se plantea la Estrategia Territorial se encuentra la constitución y preservación de la estructura verde. Las actuaciones urbanísticas deben garantizar la función territorial, paisajística, ambiental y cultural de dicha estructura verde.

Las parcelas R17, R27a y R31, no afecta a la estructura verde.

6. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

La modificación al no presentar efectos sobre el medio ambiente se encuentra en los supuestos de tramitación simplificada recogidos en el artículo 46.3 del TRLOTUP.

7. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

El objeto de la modificación ha dado lugar a las siguientes alternativas:





Alternativa 0. Ordenación urbanística vigente.

Alternativa 0	Parámetros de edificación de las parcelas R17, R27a y R31	
	Edificabilidad	La recogida en los planos O.08 del plan parcial vigente.
	Parcela mínima	Según tipología
	AS	800 m2s
	AP	800 m2s
	AL	400 m2s
	BL	500 m2s
	Ocupación	Según tipología
	AS	30%
	AP	40%
	AL	40%
	BL	50%
	Elevación	Según tipología
	AS	2 plantas (7m)
	AP	2 plantas (7m)
	AL	2 plantas (7m)
	BL	4 plantas (PB+3)
	BL (R17, R27a y R31)	4 plantas (PB+3)
	Retranqueos	Según tipología
	AS	3m
	AP	3m
	AL	3m
	BL	5m
	BL (R17, R27a y R31)	5m
	VALORACIÓN	
	Los parámetros de edificación de las parcelas R17,R27a y R31 son los propios de las tipologías edificatorias del residencial libre cuyo programa de usos, en ciertos aspectos, difieren del programa de usos de las VPP.	





Alternativa 1. Ordenación urbanística.

Alternativa 0	Parámetros de edificación de las parcelas R17, R27a y R31	
	Edificabilidad	La recogida en los planos O.08 del plan parcial vigente.
	Parcela mínima	Según tipología
	AS	800 m2s
	AP	800 m2s
	AL	400 m2s
	BL	500 m2s
	Ocupación	Según tipología
	AS	30%
	AP	40%
	AL	40%
	BL	50%
	Elevación	Según tipología
	AS	2 plantas (7m)
	AP	2 plantas (7m)
	AL	2 plantas (7m)
	BL	4 plantas (PB+3)
	BL (R17, R27a y R31)	5 plantas (PB+4)
	Retranqueos	Según tipología
	AS	3m
	AP	3m
	AL	3m
	BL	5m
	BL (R17, R27a y R31)	5m
	VALORACIÓN	
	El aumento en 1 planta , aspecto acorde con el plano de ordenación O,08 del plan parcial vigente, amplía las posibilidades para la materialización de la edificabilidad y permitiendo la implantación de tipologías edificatorias donde existan una mayor superficie de espacios comunitarios.	



8. **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.**

El ámbito no presenta ninguna afección territorial de carácter medio ambiental. La modificación afecta exclusivamente a los parámetros de edificación de las parcelas residencial de vivienda protegida y de titularidad municipal, R17, R27a y R31.

9. **Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

No existen aspectos medioambientales que requieren de un seguimiento ambiental.

10. **Tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica.**

- a. No se requiere actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento (art. 51.3 del TRLOTUP) al tratarse de modificaciones puntuales que regulan aspectos parciales del plan que se modifica.
- b. La Evaluación Ambiental Territorial Estratégica debe tramitarse por el procedimiento simplificado al tratarse de suelo urbano y la modificación afecte exclusivamente a la ordenación pormenorizada.
- c. El órgano ambiental y territorial que resuelve la tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica le corresponde al Ayuntamiento.





d. Las fases de tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica están reguladas en el artículo 50 del TRLOTUP y son las que a continuación se indican (en cada una de las fases se ha incluido lo referente a las mismas en la delegación de Alcaldía como órgano ambiental, expediente 39320/2020, acordada por el Pleno con fecha 25 de marzo de 2021):

- i. El procedimiento se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y documento inicial estratégico.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

El Ayuntamiento elabora el documento de inicio del plan urbanístico en el departamento correspondiente o técnico competente en materia de urbanismo o este departamento de urbanismo puede asumir como propio un documento de plan planteado por la iniciativa privada (artículo 50 apartados 1,2 y 3 TRLOTUP)

- ii. Consultas a las administraciones públicas afectadas.

El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50, apartado b) del TRLOTUP., y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada.





Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

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

Cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales.

- iii. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones consultadas o transcurrido el plazo establecido para ello (un mes) siempre que el órgano ambiental y territorial municipal tenga información suficiente para resolver sobre esta fase previa, se emitirá un informe técnico que valore las consultas realizada y la documentación presentada a los efectos de determinar si procede una evaluación ambiental y territorial estratégica ordinario o simplificada.

El órgano ambiental municipal, tras el procedimiento señalado en los apartados anteriores, en el plazo de 4 meses desde la recepción del documento de solicitud, ampliable por dos meses más cuando la complejidad del documento lo requiera, puede emitir uno de los siguientes documentos:

- a. *Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*
- b. *Resolución de informe ambiental y territorial estratégico.*





La resolución ambiental se emitirá si el órgano ambiental municipal considera que analizando el documento de inicio y teniendo en cuenta las consultas se pueda concluir que el procedimiento de evaluación ambiental y territorial simplificado es suficiente para determinar que no es previsible que el instrumento de planeamiento evaluado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente (en base a los criterios que se establecen en el anexo VIII de la TRLOTUP).

- iv. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico se comunicará al órgano promotor (el alcalde o concejal delegado o Director General delegado) y al órgano sustantivo (el Pleno del Ayuntamiento) a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme a la TRLOTUP.

- v. El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.
- vi. La resolución del informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 51.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano





sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el DOGV y se podrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

PLANOS.

- D.I.E. 01** Delimitación sector “La Hoya”
- D.I.E. 02** Afecciones sectoriales. Zonificación PORN
- D.I.E. 03** Ordenación urbanística vigente

