

CA/ac
Expte. IR_2015_027
Cítese al contestar)

NOTA INTERNA

DE: SUBDIRECCIÓ GRAL. D'ORDENACIÓ, PLANIFICACIÓ I ATE's

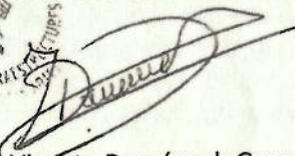
A: SUBDIRECCIÓ GRAL. D'AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL

Asunto: Remisió informe PATRICOVA. S/Expte. 12/2015-EAE

En relació amb el expediente referencia y lo solicitado en su nota interna del pasado 4 de febrero, se adjunta informe PATRICOVA, en materia de riesgo de inundación, respecto a la **Modificación núm. 22 del Plan General de IBI (Alicante)**, emitido por el jefe del Servicio de Ordenación del Territorio.

Valencia, 3 de marzo de 2015

 EL SUBDIRECTOR GRAL. D'ORDENACIÓ, PLANIFICACIÓ
I ACTUACIONS TERRITORIALS ESTRATÈGIQUES


Vicente Doménech Gregori

Receber 4/03/15

S/Ref.: 12/2015-EAE
N/Ref.: IR-2015-027
SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

INFORME DE RIESGO DE INUNDACIÓN RESPECTO A LA MODIFICACIÓN NÚM. 22 DEL PLAN GENERAL DE IBI (ALICANTE)

SOLICITUD

La Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial solicita informe al Servicio de Ordenación del Territorio, mediante nota interna de fecha 4 de febrero de 2015, respecto del expediente de referencia.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La Modificación núm. 22 del Plan General de Ibi incluye 19 modificaciones puntuales y la corrección de 3 errores. Varias modificaciones (las numeradas como 11, 14, 16 y 19) afectan a la ordenación estructural y el resto afectan a la ordenación pormenorizada.

Puesto que el presente informe se emite respecto a la afección del riesgo de inundación, se identifican las modificaciones que, conforme a las cartografías de inundabilidad que se analizan en el apartado siguiente, están afectadas por riesgo de inundación. Estas modificaciones son la 6, 7, 9, 11, 16 y 19. El resto de modificaciones no está afectada por riesgo de inundación.

CARTOGRAFÍAS DE INUNDABILIDAD

En la elaboración del presente informe, se han analizado las siguientes cartografías de inundabilidad: cartografía del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (en adelante, PATRICOVA); cartografía de la Revisión del PATRICOVA; cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (publicada en la página web del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente). La aplicación de estas cartografías se justifica en el art. 15 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, por cuanto se trata de estudios oficiales y Planes aprobados por la Generalitat Valenciana o por un Organismo de Cuenca, y en la Directriz 65.d) de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, que establece como un principio director de la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos el de aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevados riesgos naturales e inducidos.

Por otra parte, más allá de la aplicación de la Cartografía del PATRICOVA, el art. 20 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA establece que los Planes Generales y sus instrumentos de desarrollo modificativos deben analizar las condiciones de drenaje superficial del territorio y tienen capacidad para delimitar zonas de inundación, según el art. 12 de la citada normativa. Por tanto, las cartografías analizadas en este informe contribuyen al análisis del riesgo de inundación que debe efectuar esta modificación del Plan General.

En la figura 1 se muestra la cartografía de peligrosidad de inundación de la Revisión del PATRICOVA. Y en la figura 2 se muestra la cartografía de peligrosidad por inundación del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante, SNCZI).



Figura 1. Cartografia de peligrosidad de inundación de la Revisión del PATRICOVA



Figura 2. Mapa de peligrosidad por inundación del SNCZI

Las dos cartografías indicadas anteriormente tienen carácter complementario. En los ámbitos donde está analizada por el SNCZI la peligrosidad por inundación (inventario de tramos con estudios que se refleja en la figura 2) la cartografía del SNCZI prevalece sobre la de la Revisión del PATRICOVA, puesto que está desarrollada a mayor escala, tal como establece el artículo 15 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA. Y en los tramos que no están analizados en el SNCZI, se ha de aplicar la cartografía de la Revisión del PATRICOVA.

En la figura 3 se indica la situación de las modificaciones que están afectadas por peligrosidad de inundación.



Figura 3. Situación de las modificaciones afectadas; de arriba a abajo, 11, 16, 9, 6, 7 y 19.

A la vista de la figura anterior, se observa que las modificaciones afectadas lo están por sendas zonas de Riesgo 6, según la cartografía de peligrosidad por inundación de la Revisión del PATRICOVA.

VALORACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

Todas las modificaciones afectadas por riesgo de inundación están en el suelo urbano. En esta clase de suelo se aplica el artículo 24 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, que establece lo siguiente:

"Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y urbanizable con programa aprobado afectado por el riesgo de inundación, deberán verificar la incidencia del mismo e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones. Asimismo, impulsarán junto con las

restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de defensa que sean más prioritarias."

Por tanto, corresponde al Ayuntamiento de Ibi verificar la incidencia del riesgo de inundación según el contenido de las modificaciones propuestas e imponer, cuando proceda, y en los casos en que de la modificación se derive la construcción de nuevas edificaciones, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones.

Tratándose de afecciones de Riesgo 6, que es el menor nivel de riesgo, y que son ámbitos completamente antropizados en los que se han perdido las trazas de los antiguos cauces (en la cartografía de la Revisión del PATRICOVA se identifican como Río Seco de Campello) se considera que los posibles efectos sobre el medio ambiente en materia de riesgo de inundación no son significativos. En consecuencia, por lo que se refiere a esta cuestión, el expediente puede seguir la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y, en la fase de aprobación municipal, el Ayuntamiento deberá justificar el cumplimiento del artículo 24 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

CONSIDERACIONES FINALES

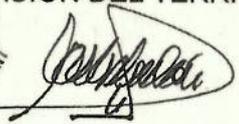
En respuesta a las cuestiones concretas indicadas en la solicitud de informe, se indica que de la modificación propuesta se presume que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente en materia de riesgo de inundación.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, la Modificación núm. 22 del Plan General de Ibi (Alicante) SE ENCUENTRA AFECTADA por riesgo de inundación y **ES COMPATIBLE** con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, siempre que el Ayuntamiento de Ibi justifique el cumplimiento del artículo 24 de la Normativa Urbanística del citado Plan.

Valencia, 3 de marzo de 2015


EL JEFE DEL SERVICIO DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO


Carlos Aubán Nogués

249/15
EA

COMUNICACION INTERNA

DE: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN, PLANIFICACIÓN Y ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS

A: S.G. DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

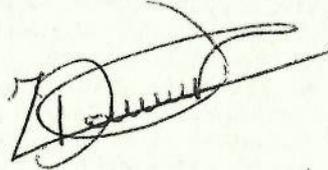
Ref: VD/jp

EXP.: EP-2015/035

Adjunto se remite, a los efectos oportunos, informe en materia de paisaje de la Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ibi.

Valencia, 11 de mayo de 2015

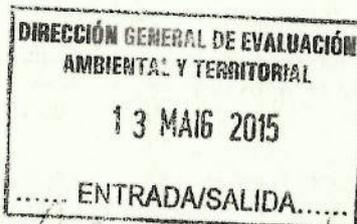
**EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN, PLANIFICACIÓN
Y ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS**



Vicente Doménech Gregori

RECIBI:

FECHA:



ASUNTO: INFORME EN MATERIA DE PAISAJE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 DEL PLAN GENERAL DE IBI (ALICANTE)

12/2015-EAE IVC
EP 2015/035 CS/jp

En relación con la Modificación Puntual Nº22 del Plan General de Ibi, se emite el siguiente informe:

- En fecha 9 de febrero de 2015 se realiza consulta a este Servicio por parte de la Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, a efectos de determinar la tramitación ambiental del expediente.
- El presente informe se emite de conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), legislación vigente en materia de infraestructura verde y paisaje. De conformidad con el artículo 6 de la misma, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado.
- La modificación puntual propuesta comprende, en realidad, 19 modificaciones puntuales en diferentes ámbitos de suelo urbano y urbanizable que afectan a ordenación estructural y pormenorizada, 3 correcciones de errores, 2 modificaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y la modificación de varios artículos de la normativa urbanística, también de aspectos relativos a ordenación estructural y pormenorizada, según la descripción hecha en el documento aportado.
- Analizada la documentación obtenida en la página web de esta Conselleria en el apartado de expedientes en tramitación de evaluación ambiental estratégica, se realizan las siguientes consideraciones:
 1. En relación con las 19 modificaciones puntuales y las 3 correcciones de error, se concluye que:

- a) Las **modificaciones nº 14** [en el extremo norte de la trama urbana, se redefine el ámbito de la Unidad de Ejecución UE R8 reclasificando un espacio libre como suelo no urbanizable común], **nº 1** [junto al Cerro de Santa Lucía, se cambia de residencial Casco Antiguo a equipamiento público EQ sin asignación específica reduciendo la edificabilidad], **nº 2** [se modifica un suelo residencial Casco Antiguo a espacio libre público recuperando una antigua plaza], **nº 3** [se redefine el equipamiento EQ 45 pasando a ser parte del mismo suelo residencial Casco Antiguo], **nº 4** [se mantiene la calificación como espacio libre de un ámbito en el interior de un espacio consolidado, pero como suelo dotacional privado calificando los dos pequeños accesos previstos como residencial Casco Antiguo], **nº 5** [mantiene una edificación existente, pasando su calificación de espacio libre a residencial Casco Antiguo], **nº 6** [se modifica la calificación de dos equipamientos en el interior de una manzana con uso terciario a este uso, que es el existente en la actualidad], **nº 7** [se recalifica el equipamiento EQ 78, no adquirido, a residencial edificación cerrada, similar al de su entorno] **nº 8** [se elimina la previsión de generar un acceso al ámbito Plaza de Bous y se califica ese suelo como residencial Casco Antiguo], **nº 9** [se modifica el uso de dos ámbitos calificados como residenciales en los que se han ejecutado equipamientos], **nº 10** [se cambia la calificación a residencial de edificación cerrada de una parcela prevista como viario, al haberse ejecutado una intersección prevista mediante una glorieta], **nº 12** [se redefine el equipamiento EQ 46, ya ejecutado, pasando a ser la parte no utilizada suelo residencial Casco Antiguo], **nº 13** [no se describe en el documento, pero parece referirse a la calificación de un espacio libre privado en una manzana residencial unifamiliar como espacio libre público], **nº 15** [se homogeneiza la calificación residencial en una manzana, pasando una vivienda unifamiliar existente a residencial edificación cerrada], **nº 17** [se modifica el uso de un ámbito calificado como residencial unifamiliar en el que se ha ejecutado un Centro de Salud], y **nº 18** [se establece una alineación uniforme para las edificaciones con frente a la carretera de Alcoi],

así como las **correcciones de error 1** [se corrige la calificación dada por el PG al Pasaje colegio San Juan y a la escalera de la Iglesia de la Transfiguración], **2** [se corrige la calificación del suelo del patio de la Guardia Civil], y **3** [se adecua la alineación en la Plaza Guadalupe Gallud a la realidad existente].

prevén en general la conservación de los usos o las tipologías existentes en la actualidad regularizando la trama urbana de esos entornos y manteniendo las alturas y tipologías existentes, preservándose, a priori, el carácter del paisaje y su percepción.

Por ello, se estima en todos estos casos que las modificaciones se insertan adecuadamente en el paisaje existente y configuran espacios de calidad urbana y, si bien no se aporta un instrumento de paisaje que permita valorar la afección concreta de cada actuación, cabe afirmar que éstas **no tendrán efectos significativos en el conjunto del paisaje urbanizado de su entorno**, no siendo necesaria la realización de un instrumento de paisaje.

No obstante, el ámbito la **modificación nº 1** presenta una gran fragilidad paisajística, por tratarse de una zona de elevadas pendientes, en el borde urbano y junto a un importante recurso paisajístico

de la población, por lo que se deberá incorporar criterios paisajísticos en la normativa que garanticen un adecuado desarrollo del equipamiento previsto o, en su caso, prever la realización de un estudio de integración paisajística para dicho desarrollo. Asimismo, cabe reseñar que con la **modificación nº 5**, y salvo error por parte de este Servicio, quedará como fachada a la plaza una medianera de la edificación que se pretende conservar, por lo que también se debería incorporar criterios para el correcto tratamiento del espacio público existente.

- b) Las **modificaciones nº 11** [reordenación de la UE PR-21 manteniendo unas instalaciones fabriles existentes a las que se asigna un uso dotacional, con previsión de una amplia plaza central], **nº 16** [reordenación de la UE PR-12 "Rico" manteniendo unas edificaciones industriales para las que se propone su catalogación y permitiendo un aumento de la edificabilidad para rentabilizar la actuación], y **nº 19** [reordenación de la UE PR-26, compatibilizando la misma con la preservación de unas edificaciones residenciales preexistentes],

prevén modificaciones de zonificación, ordenación, edificabilidades y volumetrías, en unos ámbitos a priori relevantes para la configuración del paisaje urbano de Ibi, por su ubicación en uno de los principales accesos al núcleo histórico (nºs 11 y 16) o su posición de borde (nº 19).

Por ello, se estima que las mismas **podrían tener incidencia en el paisaje de alto valor de este núcleo urbano, resultando necesario incorporar instrumentos de paisaje** que condicionen la ordenación de los ámbitos previstos, conforme al artículo 6 de la LOTUP. En ese sentido, atendiendo al alcance de las actuaciones previstas, el instrumento adecuado para valorar los efectos concretos sobre el carácter y la percepción del paisaje de estas modificaciones sería el **estudio de integración paisajística**, que deberá valorar y justificar la integración paisajística y visual de cada una de las propuestas y establecer medidas de integración en relación con cada una de ellas.

- c) Las modificaciones valoradas en el apartado b) anterior afectan a determinaciones tanto de carácter estructural, como de pormenorizado. Analizado el alcance de las mismas, y dado que los usos propuestos son compatibles con el mantenimiento del carácter del ámbito y se mantienen las condiciones tipológicas existentes en sus entornos, así como las alturas máximas inicialmente previstas, cabe concluir que las **determinaciones** que han de ser **valoradas en el estudio de integración paisajística** requerido son las de **carácter pormenorizado** (reordenación de volúmenes, modificación de espacios libres y viales interiores, modificación de alineaciones, etc.) Por ello, de conformidad con el artículo 44 de la LOTUP, la Administración competente para el informe de dicho estudio sería el Ayuntamiento.
2. En relación con la **catalogación** de la Ampliación de la Antigua Fábrica Rico y la **descatalogación** de la Vivienda ubicada en calle Onil nº 18, y si bien se desconocen las características de ésta, no cabe deducir efectos significativos sobre el paisaje, al no contar el PG de Ibi con Estudio de Paisaje y catalogación de recursos paisajísticos que pudieran verse afectados.
3. En relación con las **modificaciones de articulado de la normativa urbanística del PG**, y visto su alcance, se considera que las que podrían tener incidencia en el paisaje serían, a priori, las que afectan al suelo no urbanizable, dado que tanto la posible eliminación de la separación a lindes de las edificaciones como la disminución de la parcela mínima de las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, podrían alterar el carácter y la percepción del paisaje rural del municipio de Ibi. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el municipio de Ibi se encuadra en el ámbito de los Paisajes de Relevancia Regional "PRR 20, Sierras del interior de Alicante, Mariola, Maigmo y Peña Roja" y "PRR 21, Foies d'Alcoi y Castalla, y Vall de Bocarent", identificados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y que en ningún caso se debe producir una densificación de edificaciones en determinados ámbitos que pudiera alterar el carácter de los mismos.

Por ello, se considera necesario mantener una distancia mínima a lindes, que podría ser inferior a los 10 m actuales, así como introducir en la normativa un condicionante que garantice que, para la implantación de cada una de las posibles instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, se valorará el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que puedan existir.

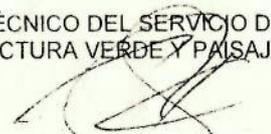
Lo que se da traslado para conocimiento y efectos oportunos.

Valencia, 7 de mayo de 2015

LA TÉCNICO DEL SERVICIO DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

VºBº LA JEFA DE SERVICIO DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE


Carmen Gallart Piñol


Concepción Sanmartín Ros

DIRECCIÓN GRAL DE EVALUACIÓN
URBANÍSTICA, TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL
DEL PLANEAMIENTO
SERVICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE - TORRE 1
C/CASTÁN TOBEÑAS, 77
46018 VALENCIA



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, CULTURA I ESPORTS
DIRECCIÓ GENERAL DE CULTURA

22 OCT. 2015

EIXIDA 8424-4643

Data 29 OCT 2015

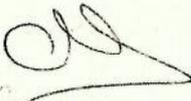
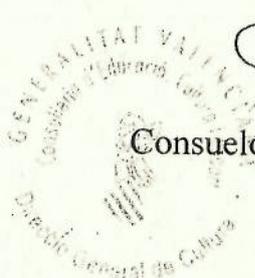
REGISTRE D'ENTRADA
ENTRADA núm 22525

EXPEDIENTE: 2015/0211-A (SSTT A-2015-054)
LOCALIDAD: IBI
EMPLAZAMIENTO: Modificación Puntual núm.22 del Plan Gral de Ibi
ASUNTO: Consulta de afecciones patrimoniales a los efectos de elaborar el Estudio de Impacto Ambiental.
INTERESADOS: Dirección General de Evaluación Urbanística, Territorial y Medioambiental del Planeamiento.
Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica
Ciutat Administrativa 9 d'Octubre Torre 1. C/Castán Tobeñas, 77
46018 Valencia
SRI 125/2015-EAE

Valencia, 7 de octubre de 2015

En relación con el asunto arriba referenciado, con fecha 17 de septiembre de 2015, la Ilma Sra. Directora General de Cultura y Patrimonio ha adoptado la siguiente resolución que trasladamos para su conocimiento y efectos oportunos.

LA JEFA DE SERVICIO DE
PATRIMONIO CULTURAL


Consuelo Matamoros de Villa


COPIA

Valencia, 17 de septiembre de 2015

EXPDTE.: 2015/0211-A (SSTT A-2015-054)
LOCALIDAD: Ibi
EMPLAZAMIENTO: Modificación Puntual numero 22 del Plan General de Ibi
ASUNTO: Consulta de afecciones patrimoniales a los efectos de elaborar el Estudio de Impacto Ambiental
INTERESADOS: Dirección General de Evaluación urbanística, territorial y medioambiental del Planeamiento
Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica
SRI Expdte 12/2015-EAE
Ciutat Administrativa 9 d'Octubre Torre 1. Castan Tobeñas nº 77. 46018 Valencia

Mediante escrito del Subdirector General de Evaluación Ambiental y Territorial de fecha 4 de febrero de 2015, salida, 9 de febrero de 2015, numero 5024 se efectua consulta a este Centro Directivo a los efectos de determinar el sometimiento a evaluación ambiental del proyecto Modificación Puntual nº 22 del Plan General del Municipio de Ibi y determinar por parte del órgano ambiental la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe contener el Estudio Ambiental y Territorial de la referida modificacion numero 22, desde la consideración del patrimonio cultural que pudiera verse afectado por el mismo a los efectos previstos en los artículos 51 y 52 de la Ley.5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y artículo 11.5 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Visto lo que dispone el art. 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y en el ejercicio de las competencias que atribuye a la Conselleria de Educación, Investigación Cultural y Deporte la referida ley sectorial y dentro de la misma las que el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, Decreto 7/2015, de 29 de junio, del Presidente de la Generalitat por el que se determinan las consellerias en que se organiza la Administración de la Generalitat y Decreto 103/2015, de 7 de julio, del Consell, por el que se establece la estructura básica de la Presidencia y de las Consellerias de la Generalitat, asignan específicamente a la Dirección General de Cultura y Patrimonio, y tras haber recabado los oportunos informes de los Servicios Técnicos, por la presente se sustancia el informe **VINCULANTE** legalmente previsto en los siguientes términos:

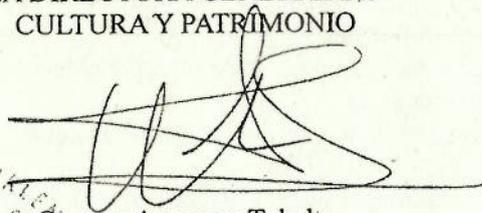
El procedimiento y la documentación necesaria para la elaboración de este tipo de informes lo tienen reflejado en el *DECRETO 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se establece el contenido mínimo de la documentación necesaria para la elaboración de los informes a los estudios de impacto ambiental a los que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano* (DOGV nº 6416, de 14/12/2010) y a cuyo contenido pueden acceder a través del apartado "Información Jurídico Económica" de nuestra página web (www.cult.gva.es/dgpa).

En síntesis, les adelantamos que el citado decreto dispone que para emitir el informe relativo la conformidad del proyecto con la normativa en materia de patrimonio, es necesario, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 3 del mismo, la presentación de una Memoria de Impacto Patrimonial; para cuya elaboración se deberá llevar a cabo **con carácter previo y preceptivo una prospección arqueológica** con la extensión y requisitos que exige el citado decreto, todo ello por imperio de lo normado en los artículos 11.5 y 62 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En dicha prospección y en la posterior

paleontológico.

Por tanto, se propone solicitar al interesado la justificación de la incidencia de la legislación patrimonial sobre el territorio, motivo del presente trámite urbanístico.

LA DIRECTORA GENERAL DE
CULTURA Y PATRIMONIO



Carmen Amoraga Toledo



INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

| | |
|----------------------|---|
| Nº Expediente | 12-2015-EAE |
| Título | Modificación Puntual Nº22 del PGOU |
| Promotor | Ayuntamiento de Ibi |
| Autoridad Sustantiva | Comisión Territorial de Urbanismo y Ayuntamiento de Ibi |
| Localización | Ibi (Alicante) |

La Comisión Ambiental adoptó acuerdo sobre la necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación Puntual Nº22 del PGOU de Ibi (Alicante), en sesión celebrada el 21 de mayo de 2015.

En fecha 23 de enero de 2015 ha tenido entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual Nº22 del PGOU del municipio de Ibi (Alicante).

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica la documentación relativa a la modificación puntual Nº22 del municipio de Ibi, consistente en un borrador y documento inicial estratégico de dicha modificación según lo establecido en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). La documentación se presenta en formato papel y digital.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento municipal vigente consiste en un Plan General, que cuenta con aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 3 de febrero de 2000 y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº120 del día 26 de mayo de 2000.

El planeamiento fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental establecido en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, y tiene emitida Declaración de Impacto Ambiental por resolución del Director General para el Desarrollo Sostenible de fecha mayo de 1999 (expediente 86-1999-AIA).

MODIFICACIÓN PUNTUAL: JUSTIFICACIÓN, OBJETO Y ÁMBITO

Justificación. Según se indica en la documentación aportada: "Habiendo transcurrido más de diez años desde la aprobación del Plan General, se han puesto de manifiesto problemas puntuales de planeamiento que han impedido el desarrollo urbanístico en estas áreas por cuestiones diversas. La presente modificación pretende corregir estas situaciones y posibilitar la ejecución del planeamiento, introduciendo ajustes relativos a la normativa de edificación y gestión, así como a algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo con ello problemas de ejecución del planeamiento y de interpretación de alguna de sus normas".

Objeto. Según se indica en la documentación aportada: "La modificación que se presenta, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la LOTUP, afecta a la ordenación estructural del municipio y también a la pormenorizada.

En lo que respecta a la ordenación estructural, se reordenan sectores de suelo urbanizable pormenorizado, lo que supone variación del aprovechamiento tipo. También se procede a una variación en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, introduciendo una edificación y sacando otra cuya significatividad y valor arquitectónico no se entiende relevante. El resto de modificaciones afectan a la ordenación pormenorizada del Plan General."

En esta propuesta se acometen de forma conjunta un total de 19 modificaciones del Plan General vigente, 3 correcciones de errores, 2 modificaciones del Catálogo de bienes y espacios protegidos y la modificación de 6 artículos de la Normativa Urbanística (NNUU) del Plan. Por sus características pueden agruparse de la siguiente forma:

1. Modificaciones que afectan a suelos urbanos consolidados:

Nº1 – Junto al cerro de Santa Lucía, se cambia de residencial Casco Antiguo a equipamiento público EQ sin asignación específica reduciendo la edificabilidad.

Nº2 – Se modifica un suelo residencial Casco Antiguo a espacio libre público recuperando una antigua plaza.

Nº3 – Se redefine el equipamiento EQ-45 pasando a ser parte del mismo suelo residencial Casco Antiguo.

Nº4 – Se mantiene la calificación como espacio libre de un ámbito en el interior de un espacio consolidado, pero como suelo dotacional privado, calificando los dos pequeños accesos previstos como residencial Casco Antiguo.

Nº5 – Mantiene una edificación existente, pasando su calificación de espacio libre a residencial Casco Antiguo.

Nº6 – Se modifica la calificación de dos equipamientos en el interior de una manzana con uso terciario a este uso, que es el existente en la actualidad.

Nº7 – Se recalifica el equipamiento EQ-68, no adquirido, a residencial edificación cerrada, similar al de su entorno.

Nº8 – Se elimina la previsión de generar un acceso al ámbito Plaça de Bous y se califica ese suelo como residencial Casco Antiguo.

Nº9 – Se modifica el uso de dos ámbitos calificados como residenciales en los que se han ejecutado equipamientos.

Nº10 – Se cambia la calificación a residencial de edificación cerrada de una parcela prevista como viario, al haberse ejecutado una intersección prevista mediante una glorieta.

Nº12 – Se redefine el equipamiento EQ-46, ya ejecutado, pasando a ser la parte no utilizada suelo residencial Casco Antiguo.

Nº13 – No se describe en el documento, pero parece referirse a la calificación de un espacio libre privado en una manzana residencial unifamiliar como espacio libre público.

Nº15 – Se homogeneiza la calificación residencial en una manzana, pasando una vivienda unifamiliar existente a residencial edificación cerrada.

Nº17 – Se modifica el uso de un ámbito calificado como residencial unifamiliar en el que se ha ejecutado un Centro de Salud.

Nº18 – Se establece una alineación uniforme para las edificaciones con frente a la carretera de Alcoi.

2. Modificaciones que afectan a suelos urbanizables con ordenación pormenorizada y ubicados en la trama urbana:

Nº11 – Reordenación de la UE PR-21 manteniendo unas instalaciones fabriles existentes a las que se asigna un uso dotacional, con previsión de una amplia plaza central.

Nº14 – En el extremo norte de la trama urbana, se redefine el ámbito de la Unidad de Ejecución UE R8 reclasificando un espacio libre como suelo no urbanizable común.

Nº16 – Reordenación de la UE PR-12 "Rico", manteniendo unas edificaciones industriales para las que se propone su catalogación y permitiendo un aumento de la edificabilidad para rentabilizar la actuación.

Nº19 – Reordenación del UE PR-26, compatibilizando la misma con la preservación de unas edificaciones residenciales preexistentes.

3. Modificaciones que afectan al Catálogo de bienes y espacios arquitectónicos protegidos:

- Modificación de la ficha del Catálogo nº16 – descatalogación de la vivienda ubicada en la calle Onil nº18.

- Catalogación de la ampliación de la antigua fábrica Rico.

4. Correcciones de errores del PGOU:

NºE1 - Se corrige la calificación dada por el PG al Pasaje Colegio San Juan y a la escalera de la Iglesia de la Transfiguración.

NºE2 - Se corrige la calificación del suelo del patio de la Guardia Civil.

NºE3 - Se adecua la alineación en la Plaza Guadalupe Gallud a la realidad existente.

5. Modificación del articulado de las NNUU del PG:

- artículo 2.5 Incidencia del Plan sobre las edificaciones existentes

- artículo 4.8 Condiciones de la edificación en el SNU

- artículo 8.37 Construcciones por encima de la altura de cornisa

- artículo 9.7.2 Usos compatibles con el industrial

- artículo 9.7.9 Condiciones de edificación e instalaciones en zonas industriales

- artículo 9.8.1 Ámbito y características de las zonas de transformación de industrial a residencial.

Ámbito. El ámbito de la modificación se circunscribe al casco urbano (19 modificaciones y subsanación de 3 errores) y al del suelo no urbanizable común del municipio.

POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Realizado el análisis técnico de la documentación presentada y consultada la cartografía temática de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se observa que el desarrollo de la modificación puntual propuesta, no presenta afecciones sobre el medio ambiente, afecta al suelo urbano, urbanizable y al suelo no urbanizable común del municipio, incidiendo sobre las determinaciones que regulan el régimen de uso y edificación del suelo.

CONSULTAS

Por parte de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, la documentación aportada se ha sometido a consulta de las Administraciones Públicas afectadas.

| Fecha consulta | Fecha informe | ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA |
|----------------|---------------|--|
| 04/02/15 | 07/05/15 | SDG de Ordenación, Planificación y ATE's. Servicio de Infraes. Verde y Paisaje |
| 04/02/15 | 03/03/15 | SDG de Ordenación, Planificación y ATE's. Servicio de Ordenación Territorio |
| 04/02/15 | - | Conselleria de Educación, Cultura y Deporte. Unidad de Inspección del Patrimonio |
| - | 12/01/15 | Servicio Territorial de Urbanismo |

En contenido íntegro de los informes se podrá consultar en el sitio web: <http://www.cma.gva.es/ee>.

VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante emite informe en fecha 12 de enero de 2015, indicando en el Apartado IV. *Consideraciones Ambientales* del mismo que: "Tras el estudio de las propuestas de modificación descritas y consultada la cartografía temática de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se considera que la misma no parece, desde la visión de las competencias urbanísticas de este Servicio, que vaya a tener efecto significativo sobre el medio ambiente".

En cuanto a las determinaciones de carácter urbanístico que inciden en las modificaciones, se informa que:

- a) Debe tenerse en consideración las determinaciones del artículo 63.3 de la LOTUP, en cuanto al mantenimiento del equilibrio dotacional de las nuevas soluciones respecto del planeamiento vigente, teniendo en cuenta para ello todos los suelos que tengan esta consideración.
- b) Las modificaciones que afectan a los suelo urbanizables con ordenación pormenorizada provocan cambios en los Aprovechamientos Tipo que el PG les atribuía, siendo por ello necesaria una motivación debidamente justificada de las nuevas asignaciones y los efectos que se derivarán de ello, de forma que no produzca desequilibrios significativos respecto de las determinaciones del PG en cuanto a los criterios que se adoptaron en su momento para la asignación de esos aprovechamientos.
- c) Dado que la modificación incrementa el techo residencial del PG, deberá justificar el cumplimiento de los artículos 24.1.c y 24.3 de la LOTUP en cuanto a los estándares de Parques.

Públicos, con extensión mínima de 5 m² por habitante y del estándar global de parques públicos y zonas verdes en proporción mayor de 10 m² por habitante.

d) En lo relativo a la modificación de la distancia de linderos en Suelo No Urbanizable (SNU) regulada en el artículo 4.8 de las NNUU, permitiendo disminuir el ratio mínimo de 10 m, previo acuerdo con el vecino inscrito en el registro de la propiedad, cabe indicar que esta determinación no parece ajustada a los principios generales que regulan esta clase de suelo en la LOTUP, puestos de manifiesto entre otros, en las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones reguladas en el artículo 196, donde se incide en la consideración del carácter aislado de estas edificaciones.

e) La modificación del artículo 4.8 de la NNUU del PG referente a ciertas determinaciones sobre el SNU debe considerarse de carácter estructural según las determinaciones del artículo 20.g de la LOTUP."

El Servicio de Ordenación del Territorio emite informe en fecha 3 de marzo de 2015, indicando que: "de la modificación propuesta se presume que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente en materia de riesgo de inundación".

Concluye el informe indicando que: "la Modificación núm. 22 del Plan General de Ibi (Alicante) se encuentra afectada por riesgo de inundación y es compatible con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, siempre que el Ayuntamiento de Ibi justifique el cumplimiento del artículo 24 de la Normativa Urbanística del citado Plan."

El 7 de mayo de 2015 el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emite informe en el que indica que:

A) Las modificaciones nº1, nº2, nº3, nº4, nº5, nº6, nº7, nº8, nº9, nº10, nº12, nº13, nº14, nº15, nº17 y nº18, así como las correcciones de errores 1, 2 y 3, "no tendrán efectos significativos en el conjunto del paisaje urbanizado de su entorno, no siendo necesaria la realización de un instrumento de paisaje."

"No obstante el ámbito de la modificación nº1 presenta una gran fragilidad paisajística, por tratarse de una zona de elevadas pendientes, en el borde urbano y junto a un importante recurso paisajístico de la población, por lo que se deberá incorporar criterios paisajísticos en la normativa que garanticen un adecuado desarrollo del equipamiento previsto o, en su caso, prever la realización de un estudio de integración paisajística para dicho desarrollo [...] con la modificación nº5, y salvo error por parte de este Servicio, quedará como fachada a la plaza una medianera de la edificación que se pretende conservar, por lo que también se debería incorporar criterios para el correcto tratamiento del espacio público existente."

El 7 de mayo de 2015.

B) Las modificaciones nº11, nº16 y nº19 "prevén modificaciones de zonificación, ordenación, edificabilidades y volumetrías, en unos ámbitos a priori relevantes para la configuración del paisaje urbano de Ibi [...] Por ello, se estima que las mismas podrían tener incidencia en el paisaje de alto valor de este núcleo urbano, resultando necesario incorporar instrumentos de paisaje que condicionen la ordenación de los ámbitos previstos [...] el instrumento adecuado sería el estudio de integración paisajística, que deberá valorar y justificar la integración paisajística y visual de cada una de las propuestas y establecer medidas de integración en relación con cada una de ellas."

Valoradas las modificaciones nº11, nº16 y nº19, que afectan tanto a la ordenación estructural como a la pormenorizada: "cabe concluir que las determinaciones que han de ser valoradas en el estudio de integración paisajística requerido son las de carácter pormenorizado [...] Por ello, de conformidad con el artículo 44 de la LOTUP, la Administración competente para el informe de dicho estudio sería el Ayuntamiento".

C) Respecto a las modificaciones del Catálogo se informa que: "no cabe deducir efectos significativos sobre el paisaje, al no contar el PG de Ibi con Estudio de Paisaje y catalogación de recursos paisajísticos que pudieran verse afectados."

D) En relación con las modificaciones del articulado de la Normativa Urbanística "se considera que las que podrían tener incidencia en el paisaje serían, a priori, las que afectan al suelo no urbanizable.

El municipio de Ibi se encuadra en el ámbito de los Paisajes de Relevancia Regional PRR 20 y PRR 21 [...] y en ningún caso se debe producir una densificación de edificaciones en determinados ámbitos que pudiera alterar el carácter de los mismos.

Por ello, se considera necesario mantener una distancia mínima a lindes, que podría ser inferior a los 10 metros actuales, así como introducir en la normativa un condicionante que garantice que, para la implantación de cada una de las posibles instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, se valorará el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que pueda existir."

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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establece en el artículo 15 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

ACUERDO

Según establece el artículo 51 de la LOTUP, por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, que la modificación puntual evaluada no establece el marco para proyectos y otras 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 incremento en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural y, teniendo en consideración los informes emitidos; se puede concluir que la Modificación Puntual no presenta efectos significativos

sobre el medio ambiente y por tanto se somete al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

De acuerdo con lo expuesto, se **RESUELVE**:

Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 22 del PGOU del municipio de Ibi (Alicante), de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la

LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación puntual conforme a su normativa sectorial.

Previa a la aprobación definitiva de la modificación se deberá comprobar:

1. Que se han recogido en las Normas Urbanísticas del Plan General las determinaciones indicadas en el informe de 7 de mayo de 2015 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje:

a) Respecto a las modificaciones nº1 y nº5 "se deberá incorporar criterios paisajísticos en la normativa que garanticen un adecuado desarrollo del equipamiento previsto o, en su caso, prever la realización de un estudio de integración paisajística para dicho desarrollo."

b) Respecto a las modificaciones nº11, nº16 y nº19 resulta "necesario incorporar instrumentos de paisaje que condicionen la ordenación de los ámbitos previstos [...] el instrumento adecuado sería el estudio de integración paisajística, que deberá valorar y justificar la integración paisajística y visual de cada una de las propuestas y establecer medidas de integración en relación con cada una de ellas [...] De conformidad con el artículo 44 de la LOTUP, la Administración competente para el informe de dicho estudio sería el Ayuntamiento".

c) Respecto a la modificación del articulado de las NNUU: "deberá introducir en la normativa un condicionante que garantice que, para la implantación de cada una de las posibles instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, se valorará el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que pueda existir."

2. Que, atendiendo al informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2015, el Ayuntamiento de Ibi justifica el cumplimiento del artículo 24 de la Normativa Urbanística del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

3. En el informe de 12 de enero de 2015 del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, en el Apartado III. *Consideraciones Territoriales* del mismo se realiza una serie de observaciones de carácter urbanístico que inciden en las modificaciones planteadas, y que deberán tenerse en cuenta en el documento de modificación puntual que apruebe el Ayuntamiento previamente a su aprobación definitiva.

Según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, 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 *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación puntual.

ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°22 DEL PGOU DE IBI (ALICANTE) POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.**

Notificar a los interesados que contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 21 de mayo de 2015
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL


Fdo.- Jose del Valle Arocas

Nº. RP: MNHA/cn DCON-14/0372

ASUNTO: Informe

REFª. DCON-2014/0372. IBI. Solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación Puntual nº22 del Plan General.

I. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN APORTADA

Con fecha de 14 de noviembre de 2014 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la escrito remitido por el Ayuntamiento de IBI solicitando el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº22 del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio.

La solicitud viene acompañada de la siguiente documentación:

- Escrito de remisión suscrito por la Teniente de Alcalde.
- Acuerdo plenario de fecha 3 de noviembre de 2014 por el que se solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Borrador y Documento Inicial Estratégico de la Modificación Puntual nº22 del PG de Ibi.
- Copia en CD de la documentación presentada.

El documento aportado por el Ayuntamiento dispone del contenido indicado en el artículo 50.1 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), considerándose adecuada a los efectos del inicio de la tramitación.

II. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

En esta propuesta se acometen de forma conjunta un total de 19 modificaciones del Plan General vigente, tres correcciones de errores dos modificaciones del catálogo de bienes y espacios protegidos y la modificación de algunos artículos de la Normativa Urbanística (NNUU).

Por sus características pueden agruparse de la siguiente forma:

1. Modificaciones que afectan a suelos urbanos consolidados.

- a) MP Nº1 Cambio de calificación del Cerro de Santa Lucía: donde se cambia de suelo residencial Casco Antiguo 1/CA de la Norma Zonal 1 del PG, de uso característico residencial, a ser un equipamiento público EQ sin asignación específica, reduciendo la edificabilidad en 1.1264m2t.
- b) MP Nº2 Creación de nuevo espacio libre "La Terraceta": donde se cambia de suelo residencial Casco Antiguo 1/CA de la Norma Zonal 1 del PG, de uso característico residencial, a ser un espacio libre público, recuperando una antigua plaza vecinal. Se reduce la edificabilidad en 342m2t.
- c) MP Nº3 EQ 45 Plaza de la Iglesia: redefine este equipamiento reduciendo su dimensión al considerar inviable económicamente la ampliación de los mismos a

- costa de suelos de titularidad privada ubicados en el Casco Antiguo, pasando a calificarse como 1/CA de la Norma Zonal 1 del PG, al igual que en su entorno. Con ello se incrementa la edificabilidad en 1.418m²t.
- d) MP N°4 EL-18 Manzana Asilo y accesos: el PGOU planteaba la creación de un espacio libre dentro de una manzana consolidada en el núcleo urbano con acceso mediante la creación de dos viales con reducidas dimensiones. Considera mas apropiado el Ayuntamiento mantener su calificación de espacio libre pero como suelo dotacional privado para disfrute de las edificaciones recayentes sobre la misma, renunciando asimismo a obtener el suelo de titularidad privada de los accesos que generaba y pasando a claificarlos como en su entorno, es decir, Casco Antiguo 1/CA de la Norma Zonal 1 del PG, lo que supone un incremento de edificabilidad de 1.000m²t.
- e) MP N°5 EL-17 Carrer Mitja Volta: la modificación mantiene una edificación existente, abandonando la pretensión de su reconversión a espacio libre, según estaba calificado en el PGOU, calificándola como residencia Casco Antiguo 1/CA de la Norma Zonal 1 del PG, lo que incrementa la edificabilidad en 425m²t.
- f) MP N°6 EQ-4 y EQ-47 Manzana Hotel Plata: el vigente PGOU propone dos equipamientos en el interior de una manzana de casco antiguo consolidada de titularidad privada y que actualmente están siendo utilizadas por el Hotel. La modificación prevé su calificación como 9/TER-G1 de uso terciario incrementando la edificabilidad en 2.918m²t.
- g) MP N°7 EQ-78 Carrer Tibi: considera la modificación que con el tiempo transcurrido de vigencia del PGOU no ha sido necesaria la adquisición de ese suelo para la materialización del equipamiento previsto, por exsistir suficientes equipamientos en el ámbito, por lo que se propone regularizar la manzana dotándola de la calificación del entorno, residencial de edificación cerrada 2/EC-V, generando una edificabilidad de 1.010m²t.
- h) MP N°8 Plaza de Bous y desaparición de la Actuación Aislada A-13: principalmente trata de eliminar la previsión del PGOU de generar un acceso al citado ámbito mediante la adquisición de suelos de titularidad privada y la demolición de edificaciones preexistentes, pasando a calificar el suelo como en su entorno, es decir, uso residencial de Casco Antiguo 1/CA de la Norma Zonal 1 del PG, lo que incrementa la edificabilidad en 784m²t.
- i) MP N°9 Creación de equipamiento Oficina Urbanismo y Cruz Roja: son suelos que el PGOU preveía como lucrativos de uso residencial donde se han desarrollado equipamientos de uso público, por lo que la modificación prevé su correcta identificación, lo que supone una disminución de 3.664m³t.
- j) MP N°10 Gasolinera, antiguo matadero y rotonda: tras la regulación de la intersección mediante la ejecución de una glorieta, la MP pretende identificarla en el plano y cambiar la calificación a residencial de edificación cerrada 2/EC-VI, de una parcela parcialmente edificada de titularidad privada, que estaba en el PGOU vigente como viario, generando una edificabilidad de 1.038m²t.
- k) MP N°12 Teatro Río EQ-46: Tras la materialización de ese equipamiento han quedado suelos que no resultaron necesarios adquirir según las previsiones del PGOU, por lo que la modificación regulariza los espacios sobrantes dotándoles

de la calificación del entorno de uso residencial de Casco Antiguo 1/CA de la Norma Zonal 1, generando un incremento de edificabilidad de 1.634m²t.

- l) MP Nº15 Vivienda Unifamiliar en Avda. Juan Carlos I: la modificación trata de homogeneizar la calificación en el ámbito de una manzana en el que el PG preveía de forma diferenciada la calificación de una vivienda unifamiliar existente como 4/UNI II, pasando por ello a la misma que en el entorno como residencial de edificación cerrada 2/EC-VI, generando una edificabilidad de 5.376m²t.
- m) MP Nº17 Centro de Salud: parcela que estaba calificada como residencial unifamiliar 5/UNI III, pasando con la modificación a ser equipamiento público EQ al estar materializado el Centro de Salud, lo que disminuye la edificabilidad en 5.400m²t generando una superficie de suelo dotacional de 3.000m².
- n) MP Nº18 Alineaciones Carretera de Alcoy: modificación que no supone variaciones de superficie ni uso, estableciendo una alineación uniforme para las edificaciones que conformarán el frente de fachada a esa vía.

2. Modificaciones que afectan a suelos urbanizables con ordenación pormenorizada y ubicados en la trama urbana.

- a) MP Nº14 de la Unidad de Ejecución (UE) R8, EL-35b: esta MP trata de redefinir el ámbito de la UE R8 ubicado en el extremo noreste de la trama urbana, dejando fuera del mismo el espacio libre EL-35b de 4.640m² por estar situado en una zona escarpada no adecuada para su urbanización, procurando su clasificación como suelo no urbanizable común, conforme al de su entorno. La UE tiene una superficie de 26.072m², una edificabilidad de 24.768m²t, un aprovechamiento tipo (AT) de 0,95m²t/m²s, y unas dotaciones de espacios libres (EL-35a y EL-35b) de 8.745m². La modificación no prevé la disminución de la edificabilidad del sector por lo que supone el incremento del AT.
- b) MP Nº16 de la Unidad de Ejecución PR-12 "RICO": motivada por el criterio de conservar las edificaciones industriales que constituyen la historia del municipio, pretende compatibilizar las nuevas edificaciones con el mantenimiento mayoritario de las antiguas naves. Es por ello que se prevé la modificación de la ordenación pormenorizada de esta UE para conservar dichas naves, su inclusión en el Catálogo para conservar la parte de las mismas con valores arquitectónicos y permitiendo el incremento de la altura de las zonas edificables restantes con objeto, según indica el Ayuntamiento, de poder rentabilizar la actuación. La UE tiene una superficie de 20.101m², una edificabilidad de 27.026m²t, un aprovechamiento tipo (AT) de 1,3445m²t/m²s, y unas dotaciones de 13.728m². Por todo lo descrito se produce un incremento de la edificabilidad del ámbito en 7.927m²t y se disminuyen los suelos dotacionales en 1.318m².
- c) MP Nº 11 de reordenación de la Unidad de Ejecución PR-21: indica el Ayuntamiento que esta UE no se ha desarrollado por los elevados costes que suponen las indemnizaciones dado que la ordenación pormenorizada supone la demolición de numerosas edificaciones preexistentes de la antigua fábrica GUIVAL, siendo por ello que la modificación de la ordenación prevé la compatibilidad de las nuevas edificaciones con las citadas preexistencias, entendiéndose que ésta nave puede ser rehabilitada y asignarse a la misma un uso dotacional, conservando asimismo las tipologías edificatorias más significativas. Asimismo prevé la dotación de una amplia plaza central que la dote de un

acceso adecuado a ese uso. La UE tiene una superficie de 30,912m², una edificabilidad de 15.126m²t, un aprovechamiento tipo (AT) de 0,4893m²t/m²s, y unas dotaciones de espacios libres 13.755m². Con la modificación propuesta se disminuye la edificabilidad en 1.514m²t, se incrementa la cesión de espacios libres en 1.481m² y se disminuyen las cesiones de viario en 6.281m².

- d) MP N° 19 de reordenación de la Unidad de Ejecución PR-26: indica el Ayuntamiento que esta UE no se ha desarrollado por los elevados costes que suponen las indemnizaciones dado que la ordenación pormenorizada supone la demolición de edificaciones residenciales preexistentes al oeste del sector. Es por ello que la propuesta prevé la compatibilidad de las mismas con la nueva ordenación prevista.

3. Modificaciones que afectan al Catálogo de Bienes y Espacios Arquitectónicos Protegidos.

- a) Modificación de la ficha del catálogo N°16. Vivienda en calle Onil n°18: indica el Ayuntamiento que su avanzado estado de deterioro y su reducido valor arquitectónico mas allá de su reducida dimensión, motivo por el que fue catalogada, constituyen la justificación de su descatalogación.
- b) Catalogación de la Ampliación de la Antigua Fábrica Rico: como consecuencia de lo indicado en la MP N°16 indicada, se prevé la inclusión en el catálogo de esta edificación, aportando para ello la oportuna ficha N°51.

4. Correcciones de errores del PGOU

- a) ERROR 1 Pasaje colegio San Juan San Pablo, escalera de la Iglesia de la Trasfiguración: corrige por un lado la calificación realizada en el PGOU vigente de suelo lucrativo residencial casco antiguo 1/CA a suelo dotacional viario, suponiendo un decremento de 300m²t de edificabilidad y un incremento de 75m² de suelo dotacional, y por otro se corrige la escalera de la iglesia pasando de 1/CA indicado a equipamiento en un total de 4m².
- b) ERROR 2 Delimitación de la Guardia Civil: corrige la calificación del suelo correspondiente al patio del edificio que venia como lucrativo residencial, pasándolo a equipamiento.
- c) ERROR 3 Alineación Plaza Guadalupe Gallud: propone la adecuación de la alineación a la realidad existente.

5. Modificación del articulado de las NNUU del PG

- a) Modificación del Artículo 2.5. Incidencia del Plan sobre las Edificaciones Existentes: que pretende la modificación del marco normativo de las edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por ser anteriores al PG, adecuándolo a la nueva redacción dada por la vigente Ley 5/2014 LOTUP, detallando las situaciones que el PG considera como fuera de ordenación.

- b) Modificación del Artículo 4.8. Condiciones de la Edificación en el SNU: por un lado flexibiliza la separación a lindes (no caminos) en las edificaciones vinculadas a usos agrarios y las instalaciones necesarias para los mismos, que es de 10m, permitiendo su disminución previo acuerdo con el vecino, que deberá ser inscrito en el registro de la propiedad, y por otro lado disminuye la parcela mínima de las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas pasando de 30.000m² a 10.000m².
- a) Modificación del Artículo 8.37. Construcciones por encima de la Altura de Cornisa: donde se plantean situaciones concretas que posibilitan la superación de la altura de cornisa, incluyendo las cubiertas planas, con la excepción del casco antiguo, y modificando el rango para las cubiertas inclinadas pasando el mínimo de 25 a 15grados.
- c) Modificación del Artículo 9.7.2. Usos compatibles con el Industrial: modifica las determinaciones complementarias que establecía para el uso deportivo compatible con el industrial, igualando su regulación a las del uso industrial.
- d) Modificación del Artículo 9.7.9. Condiciones de la edificación e instalaciones en zonas insutriales: implementa el artículo con la inclusión de la regulación del retranqueo frontal, permitiendo volar hasta un metro con altura libre de 3,50m desde la rasante de cualquier acera.
- e) Modificación del Artículo 9.8.1. Ámbito y características de las zonas de transformación de industrial a residencial: la modificación prevé la supresión del límite de 10 años que establecía como límite para esas actuaciones de transformación que prevé el plan con el código 8/TRA.

III. CONSIDERACIONES TERRITORIALES

El Plan General de Ibi se aprobó por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 3 de febrero del 2000, publicado en el BOP de 26 de mayo del 2000.

El PG vigente clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. Distingue en suelo urbano tres unidades de ejecución (UE) y doce áreas para su desarrollo mediante actuaciones aisladas. En suelo urbanizable distingue entre pormenorizado, con 27 UE de uso residencial, una de uso terciario y tres de uso industrial, y suelo no pormenorizado con 7 sectores, dos de uso residencial y cinco de uso industrial. En el suelo no urbanizable distingue entre el de especial protección y el común con tres grados de diferenciación que vienen diferenciados principalmente por la parcela mínima exigida en cada uno.

Las magnitudes básicas del plan son:

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| • Suelo Urbano | 3.029.592m ² |
| • Suelo Urbanizable | 4.239.105m ² |
| • <u>Suelo no urbanizable</u> | <u>54.161.303m²</u> |
| • TOTAL SUELO | 61.430.000m ² |

Es significativo que tanto los suelos urbanos como los urbanizables constituyen un continuo, localizándose principalmente en la zona centro y este los residenciales y en las zonas sur y oeste, junto a la autovía AP-7, los industriales.

En cuanto a la modificación planteada, cabe destacar que su mayoría se desarrolla en la trama urbana consolidada (todas las modificaciones 1 a 19, las del catálogo, las de errores y las de NNUU), salvo la del SNU que afecta a la parcela mínima y a la distancia a lindes del artículo 4.8 descrita anteriormente.

En cuanto a las determinaciones de carácter urbanístico que inciden en las modificaciones planteadas y que deberán tenerse en cuenta en el documento de modificación puntual que apruebe el Ayuntamiento previamente a su aprobación definitiva, se realizan las siguientes observaciones:

- a) Debe tenerse en consideración las determinaciones del artículo 63.3 de la LOTUP, en cuanto al mantenimiento del equilibrio dotacional de las nuevas soluciones respecto del planeamiento vigente, teniendo en cuenta para ello todos los suelos que tengan esta consideración.
- b) Las modificaciones que afectan a los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada provocan cambios en los Aprovechamientos Tipo que el PG les atribuía, siendo por ello necesaria una motivación debidamente justificada de las nuevas asignaciones y los efectos que se derivan de ello, de forma que no produzca desequilibrios significativos respecto de las determinaciones del PG en cuanto a los criterios que se adoptaron en su momento para la asignación de esos aprovechamientos.
- c) Dado que la modificación incrementa el techo residencial del PG, deberá justificar el cumplimiento de los artículos 24.1.c y 24.3 de la LOTUP en cuanto a los estándares de Parques Públicos, con extensión mínima de 5m² por habitante y del estándar global de parques públicos y zonas verdes en proporción mayor de 10m² por habitante.
- d) En lo relativo a la modificación de la distancia de linderos en Suelo No Urbanizable (SNU) regulada en el artículo 4.8 de las NNUU, permitiendo disminuir el ratio mínimo de 10m, previo acuerdo con el vecino inscrito en el registro de la propiedad, cabe indicar que esta determinación no parece ajustada a los principios generales que regulan esta clase de suelo en la LOTUP, puestos de manifiesto, entre otros, en las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones reguladas en el artículo 196, donde se incide en la consideración del carácter aislado de estas edificaciones.
- e) La modificación del artículo 4.8 de la NNUU del PG referente a ciertas determinaciones sobre el SNU debe considerarse de carácter estructural según las determinaciones del artículo 20.g de la LOTUP.

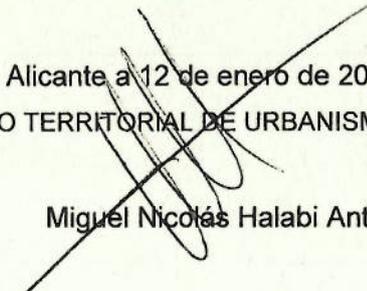
Finalmente, en lo relativo a la disminución de la parcela mínima de 30.000m² a 10.000m² para las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, que pretende la modificación del artículo 4.8 de la NNUU, es significativo indicar que, estudiada la base de datos de esta conselleria, en los últimos 10 años se han tramitado 9 expedientes de Declaraciones de Interés Comunitario de los que ninguna corresponde son ese uso. Asimismo hemos de considerar que las DIC tienen un trámite propio regulado en el Capítulo I del Título IV de la LOTUP, donde se realiza el análisis territorial y ambiental propios de cada actividad que pretende implantarse, siendo la parcela mínima establecida en esta Ley para es tipo de usos de 5.000m².

IV. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Tras el estudio de las propuestas de modificación descritas y consultada la cartografía temática de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se considera que la misma no parece, desde la visión de las competencias urbanísticas de este Servicio, que vaya a tener efecto significativo sobre el medio ambiente, por lo que podría someterse lo más pronto posible a su estudio por la Comisión de Evaluación Ambiental.

En Alicante a 12 de enero de 2015
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO




Miguel Nicolás Halabi Antón



AYUNTAMIENTO DE IBI
Registro de Entrada n.º 8274/2022
Copia escaneada
07/10/2022 8:49



GENERALITAT
VALENCIANA

NOTIFICACIÓ/COMUNICACIÓ - ACTE ADMINISTRATIU
NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN
- ACTO ADMINISTRATIVO

GVA-
MEDIOAMBIENTE_PR-2085281
Cod. Verificació / Cód. Verificación:
VMTZ45BD:MZVMI1XQ:8C8T85TM

A NOTIFICACIÓ/COMUNICACIÓ / NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN

Se li notifica/comunica mitjançant el present document i adjunts la resolució o actuació administrativa dictada d'acord amb les dades aportades a continuació.

Se le notifica/comunica mediante el presente documento y adjuntos la resolución o actuación administrativa dictada de acuerdo con los datos aportados a continuación.

B DADES DEL INTERESAT / DATOS DEL INTERESADO

NIF / NIF: **P0307900A** Nom / Nombre: **Entidad** Cognoms / Apellidos: **AYUNTAMIENTO DE IBI**

C DADES DEL PROCEDIMENT ASOCIAT / DATOS DEL PROCEDIMIENTO ASOCIADO

Procediment / Procedimiento: **MEDIOAMBIENTE_PR: Solicitud de Evaluación Ambiental**

Identificador de la sol·licitud / Identificador de la solicitud: **GVA-MEDIOAMBIENTE_PR-2085281**

Data de la sol·licitud / Fecha de la solicitud: **15/11/2021**

Codi de verificació del acusament / Código de verificación del acuse: **GPAG1614:M7BX55CS:29DMYYYY**

D OBSERVACIONS / OBSERVACIONES

Se le comunica el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental, celebrada el 29 de septiembre de 2022, con relación al Expte 86_2021_EAE Modificación Puntual núm. 22 del PGOU de Ibi

E DOCUMENTACIÓ QUE S'ADJUNTA / DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

- 06.01 IATE MP nº 22 PGOU Ibi - Expte 86_2021_EAE
06.01-iate-mp-n--22-pgou-ibi---expt-86_2021_eae_1665123544761.pdf

València, 7 d'octubre de 2022

Resumen SHA-1 de l'enviament / Resumen SHA-1 del envío: 039ae7ccbc2cfd638fcd438c55c0c9957e08c98b



AYUNTAMIENTO DE IBI

Código Seguro de Verificación: LUAA 4D37 DTNL VFC7 YPPQ

AdjuntoResolucion2

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://ibi.sedipualba.es/>



INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

| | |
|------------------------------|--|
| Trámite: | Modificación Puntual n.º 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi (Alicante) |
| Promotor: | Ayuntamiento de Ibi |
| Autoridad sustantiva: | Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante |
| Localización: | Término Municipal de Ibi (Alicante) |
| Expediente: | 086-2021-EAE |

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente:

Acuerdo:

Vista la propuesta de Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alberic (Valencia), en los siguientes términos:

En fecha 15 de noviembre de 2021 ha tenido entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual n.º 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi**.

1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El Servicio Territorial de Alicante remite, con fecha 25 de noviembre de 2021, la documentación de la **Modificación Puntual n.º 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.2 (procedimiento simplificado) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).

La documentación presentada consta de: Documento Inicial Estratégico, Borrador del Plan, Memoria Anexo I – Prospección Arqueológica, Memoria Anexo II – Estudio Paisaje, Memoria Anexo III – Informes Sectoriales, Memoria Anexo IV – Convenio Urbanístico Sta. Lucía, Memoria 2 – Planos y Ficha descatalogación, Memoria 3 – Propuesta de actuaciones patrimoniales creación de un Área Arqueológica y Memoria 4 – Planos y Normas urbanísticas.

2. INFORMACIÓN TERRITORIAL

El término municipal de Ibi pertenece a la comarca de l'Alcoià y se encuentra limitado al norte por Alcoi, al oeste por Onil, al suroeste por Castalla y al este por Xixona. Ocupa una extensión de 62,52 km² y cuenta con una población de 23.652 habitantes (según censo del INE, 2021). El término municipal se caracteriza por una alternancia de sierras y valles en dirección NE-SW. El municipio, situado a 819 msnm, se encuentra situado en el noroeste de los valles que

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

1/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





configuran la Foia de Castalla, al pie de las sierras Teixereta y Bisoi. Gran parte de la mitad septentrional del término municipal está incluido en el ámbito del LIC Serres de Mariola i el Carrascar de la Font Roja (ES0000213), la ZEPA Serres de Mariola i el Carrascar de la Font Roja (ES0000474), y del Parque Natural Carrascal de la Font Roja.

En el término municipal se encuentran la microrreserva de flora *Torretes*, la reserva de fauna *Torretes-Font Roja* y el Paraje Natural Municipal *Sant Pasqual-Torretes*.

El ámbito de la Modificación Puntual n.º 22 se encuentra fuera del perímetro de los espacios naturales mencionados.

El municipio, además, se encuentra incluido en el ámbito de los Paisajes de Relevancia Regional PRR 21 *Foies d'Alcoi y Castalla y Vall de Bocairent* y PRR 20 *Sierras del Interior de Alicante, Mariola, Maigmo y Penya Roja*.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante con fecha 3 de febrero de 2000 y publicado en el BOP núm. 120 el 26 de mayo de 2000.

El planeamiento fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental y tiene emitida Declaración de Impacto Ambiental por resolución del Director General para el Desarrollo Sostenible con fecha 24 de mayo de 1999 (expediente 86/1999/AIA).

Posteriormente, el PGOU ha tenido diversas modificaciones.

4. OBJETO, ÁMBITO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Antecedentes: El 21 de mayo de 2015, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la "Modificación Puntual n.º 22 del PGOU del municipio de Ibi (Alicante)", de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Previa a la aprobación definitiva de la modificación, el informe indicaba que se deberá comprobar:

1.- Que se han recogido en las Normas Urbanísticas del Plan General las siguientes determinaciones indicadas en el informe de 7 de mayo de 2015 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje:

- a) Respecto a las modificaciones n.º 1 y n.º 5 "se deberán incorporar criterios paisajísticos en la normativa que garanticen un adecuado desarrollo del equipamiento previsto o, en su caso, prever la realización de un estudio de integración paisajística para dicho desarrollo".
- b) Respecto a las modificaciones n.º 11, n.º 16 y n.º 19 resulta "necesario incorporar instrumentos de paisaje que condicionen la ordenación de los ámbitos previstos [...] el

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

2/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





instrumento adecuado sería el estudio de integración paisajística, que deberá valorar y justificar la integración paisajística y visual de cada una de las propuestas y establecer medidas de integración en relación con cada una de ellas [...]. De conformidad con el art. 44 de la LOTUP, la Administración competente para el informe de dicho estudio será el Ayuntamiento”.

- c) Respecto a la modificación del articulado de las NNUU: “deberá introducir en la normativa un condicionante que garantice que, para la implantación de cada una de las posibles instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, se valorará el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que pueda existir”.

2.- Que, atendiendo al informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2015, el Ayuntamiento de Ibi justifica el cumplimiento del art. 24 de la Normativa Urbanística del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

3.- Que deberán tenerse en cuenta, en el documento de modificación puntual que apruebe el Ayuntamiento previamente a su aprobación definitiva, las observaciones de carácter urbanístico que inciden en las modificaciones planteadas según se indica en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de 12 de enero de 2015.

La propuesta tiene por **objeto** corregir ciertos problemas puntuales de planeamiento que han impedido el desarrollo urbanístico en determinadas áreas del municipio, introducir ajustes a la normativa de edificación y gestión, así como algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo con ello problemas de ejecución de planeamiento y de interpretación de algunas de sus normas. Comprende 17 modificaciones puntuales en diferentes ámbitos del suelo urbano y urbanizable, 2 modificaciones de Catálogo de Protecciones, introduciendo una edificación y sacando otra cuya significatividad y valor arquitectónico no se entiende relevante, y la modificación de varios artículos de la normativa urbanística que afectan a la ordenación estructural y pormenorizada. Se desiste de cuatro modificaciones planteadas anteriormente y de la catalogación de la Ampliación de la Antigua Fábrica Rico. Se reenumeran las modificaciones respecto al expediente anterior. Se añade una nueva modificación consistente en la delimitación de un Área de Vigilancia Arqueológica.

La modificación que se presenta afecta a la ordenación estructural del municipio y también a la pormenorizada.

Para ello se plantean los siguientes objetivos:

1.- Desistir de las anteriores modificaciones puntuales planteadas en el IATE “Modificación Puntual nº 22 del PGOU” de 21 de mayo de 2015 y mantener en esos ámbitos lo establecido en el vigente PGOU de Ibi:

- Modificación “Unidad de Ejecución PR-12 (Antigua Fábrica Rico)”
- Modificación “UE Vilaplana”
- Modificación “Reordenación PR21”

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

3/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





- Modificación “Pasaje Maestro Viudes Sevilla (C/ Jaime I)”

Las modificaciones propuestas son las siguientes:

- **M1.** Modificación de artículos del PGOU. Modificación de parámetros de ordenación del Suelo No Urbanizable, en relación con el art. 4.8 de las NNUU, con el objeto de potenciar la creación de actividades adecuadas a la naturaleza del suelo no urbanizable ajustando la superficie vinculada al uso al que se destina. Se modifican, así mismo, otros artículos de las NNUU, en relación con otros tipos de suelos, para introducir los condicionantes planteados en el estudio de integración paisajística, en la delimitación del Área de Vigilancia Arqueológica o en la Memoria de Sostenibilidad Económica (artículos 8.4, 8.37, 8.62, 8.77, 9.7.9, 9.9.3, 9.10.4, 9.10.5, 14.7 y 1.8).
- **M2.** Reordenación de Unidad de Ejecución PR-26.
- **M3.** Cambio de calificación “Cerro Santa Lucía”.
- **M4.** Creación de Plaza “La Terraceta”.
- **M5.** Redefinición del equipamiento EQ-45, Plaza de la Iglesia.
- **M6.** EL-18, Manzana Asilo y accesos.
- **M7.** EL-17, Carrer Mitja Volta.
- **M8.** EQ4 y EQ-47, Manzana Hotel Plata.
- **M9.** EQ-68, Carrer Tibi.
- **M10.** Plaça de Bous y desaparición de la actuación aislada AA13.
- **M11.** Creación de equipamiento oficina del Ayuntamiento y Cruz Roja.
- **M12.** Gasolinera, antiguo matadero y rotonda.
- **M13.** EQ-46, Teatro Río.
- **M14.** Vivienda unifamiliar aislada en Juan Carlos I.
- **M15.** Alineación obligatoria en suelo terciario.
- **M16.** Pasaje del Colegio San Juan y San Pablo y Escalera de la Iglesia de la Transfiguración. Esta modificación trata de corregir errores detectados en el PGOU.
- **M17.** Delimitación Guardia Civil. Esta modificación trata de corregir errores detectados en el PGOU.
- **M18.** Alineación de la Plaza Guadalupe. Esta modificación trata de corregir errores detectados en el PGOU.
- **M19.** Descatalogación de la Ficha 16 del Catálogo de Protecciones. La vivienda, situada en la C/ Conill nº 18, se catalogó por la reseñable estrechez de su fachada. Las dificultades para su conservación al hallarse entrelazada con las viviendas colindantes, su avanzado estado de deterioro y su reducido valor arquitectónico plantean la propuesta de su descatalogación.
- **M20.** Delimitación del Área de Vigilancia Arqueológica. Se modifica el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con el objeto de incluir el Área de Vigilancia Arqueológica, creando su ficha y su régimen de protección mediante una normativa especial.

El **ámbito** de actuación se circunscribe a los inmuebles sujetos a protección.



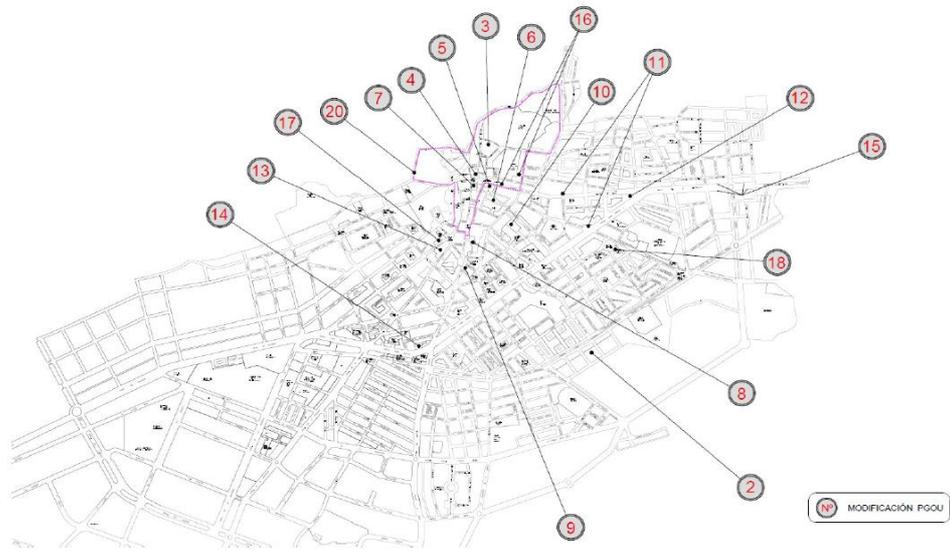


Imagen 1.- Ubicación de las diferentes modificaciones puntuales en el casco urbano de Ibi

La documentación presentada no propone ninguna **alternativa**.

Los efectos previsibles sobre el Medio Ambiente:

En la documentación presentada se indica que “se trata de una modificación menor que establece usos en zonas de reducida extensión, y no supone efectos significativos sobre el medio ambiente”.

5. CONSULTAS REALIZADAS

Por parte del órgano ambiental, de acuerdo con el artículo 53.1 del TRLOTUP, la documentación aportada se ha sometido a consulta, en su condición de administraciones públicas afectadas, a:

| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA | CON-SULTA | INFORME |
|---|------------|------------|
| DG Política Territorial y Paisaje Servicio Infraestructura Verde y Paisaje | 27.12.2021 | 23.06.2022 |
| DG Política Territorial y Paisaje | 27.12.2021 | 19.07.2022 |

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

5/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC





AYUNTAMIENTO DE IBI
 Registro de Entrada n.º 8272/2022
 Copia escaneada
 07/10/2022 8:49

| | | |
|--|------------|------------|
| Servicio de Gestión Territorial-PATRICOVA | | |
| DG Política Territorial y Paisaje Servicio de Planificación Territorial | 27.12.2021 | 28.06.2022 |
| DG Cultura y Patrimonio Servicio de Patrimonio Cultural | 27.12.2021 | - |
| Servicio Territorial de Urbanismo | - | 03.12.2021 |

Nota: Los informes recibidos se pueden consultar, una vez se emita este IATE, en la página web:

<https://agroambient.gva.es/es/web/evaluacion-ambiental/sequiment-d-expedients-d-avaluacio-ambiental-estrategica>

(apartado 'Consulta de Planes de Evaluación Ambiental', seleccionando provincia>Alicante, municipio>Ibi y >86/2021/EAE-Modificación Puntual n.º 22 del PGOU)

6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 53.1 del TRLOTUP.

Urbanismo

El 21 de diciembre de 2021 el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante emite informe en el que indica lo siguiente:

La modificación propuesta pretende corregir ciertos problemas puntuales de planeamiento que han impedido el desarrollo urbanístico en determinadas áreas del municipio, introducir ajustes relativos a la normativa de edificación y gestión, así como a algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo con ello problemas de ejecución de planeamiento y de interpretación de algunas de sus normas.

Respecto a las modificaciones de ordenación estructural:

Modificaciones en Suelo No Urbanizable

- **M1.** Modificación de artículos del PGOU. Se modifican los parámetros de ordenación del Suelo No Urbanizable con relación al art. 4.8 de las Normas Urbanísticas (NNUU), con el objeto de potenciar la creación de actividades adecuadas a la naturaleza del Suelo No Urbanizable ajustando la superficie vinculada al uso al que se destina. Se reduce la superficie mínima de parcela destinada a espacios libres, deportivos y turísticos, pasando de 3 ha a 1 ha, garantizando el mínimo impacto posible y debiendo

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

6/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>



AYUNTAMIENTO DE IBI

Código Seguro de Verificación: LUAA 4D37 DTNL VFC7 YPPQ

AdjuntoResolucion2

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://ibi.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 17



valorar su carácter puntual y aislado. En cuanto a edificaciones destinadas a usos agropecuarios, se introduce una salvedad en cuanto a la mínima separación a lindes, establecida en 10 m, permitiéndose una distancia mínima de 6 m entre edificaciones siempre que exista acuerdo entre vecinos inscrito en el Registro de la Propiedad.

- Se modifican otros artículos de las NNUU, en relación con otros tipos de suelos, para introducir los condicionantes planteados en el estudio de integración paisajística, según informes sectoriales, en la delimitación del Área de Vigilancia Arqueológica o en la Memoria de Sostenibilidad Económica, como los art. 8.4 (clases de condiciones), 8.37 (construcciones por encima de la altura de cornisa), 8.62 (ornato de los edificios), 8.77 (cumplimiento normativa PATRICOVA, añadiendo una nueva "Sección 12 Cumplimiento PATRICOVA" dentro del Capítulo VIII del Título IV de las NNUU), 9.7.9 (condiciones de la edificación e instalaciones), 9.9.3 (condiciones de la nueva edificación), 9.10.4 (condiciones específicas Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes), 9.10.5 (condiciones específicas Dotacional), 14.7 (edificación solares) y el art. 1.8 de la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Arquitectónicos Protegidos.

Modificaciones en Suelo Urbanizable

- **M2.** Reordenación de la unidad de ejecución PR-26. La UE PR-26 (Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada residencial formada por una única unidad de ejecución) tiene una superficie computable de 26.361 m². La modificación propuesta incide en la ficha de gestión y pretende compatibilizar las edificaciones existentes con el nuevo sector que se proyecta, realizando una serie de ajuste sen la ordenación pormenorizada. El ámbito pasa de tener una superficie computable de 26.361 m² a 25.052 m², se redelimita el área de reparto y se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural. Se reduce la edificabilidad, pasando de 15.126 m²t a 14.692 m²t, y se aumenta la superficie de zonas verdes pasando de 5.360 m² a 5.983 m².

Modificaciones relacionadas con el Catálogo de Protecciones

- **M.19.** Descatalogación de la Ficha 16 del Catálogo. La vivienda situada en la C/Conill n.º 18 se catalogó por lo reseñable de la estrechez de su fachada. Las dificultades para su conservación, su avanzado estado de deterioro y su reducido valor arquitectónico, más allá de propiamente su reducida dimensión, plantean la propuesta de su descatalogación.
- **M.20.** Delimitación del Área de Vigilancia Arqueológica. Se modifica el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con el objeto de incluir el Área de Vigilancia Arqueológica, creando su ficha y su régimen de protección mediante una normativa especial.

Respecto a las modificaciones de ordenación pormenorizada:

Modificaciones en Suelo Urbano

- M3. Cambio de calificación "cerro Santa Lucía".
- M4. Creación de plaza "La Torreta".
- M5. EQ-45. "Plaza de la Iglesia".

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

7/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





- M6. EL-18. Manzana asilo y accesos.
- M7. EL-17. Carrer Mitja Volta.
- M8. EQ-4 y EQ-47. Manzana Hotel Plata.
- M9. EQ-68. Carrer Tibi.
- M10. Plaça de Bous y desaparición de la actuación aislada A13.
- M.11. Creación de equipamiento Oficina de Ayuntamiento y Cruz Roja.
- M.12. Gasolinera, antiguo matadero y rotonda.
- M.13. EQ-46. Teatro Río.
- M.14. Vivienda unifamiliar aislada en Avenida Juan Carlos I.
- M.15. Alineación obligatoria en suelo terciario.

Respecto a las modificaciones consistentes en subsanaciones de errores detectados en el PGOU:

- M.16. pasaje Colegio san Juan y San Pablo y Escalera de la Iglesia de la Transfiguración.
- M.17. Delimitación Guardia Civil.
- M.18. Alineación Plaza Guadalupe.

Se indica que, en cuanto a los suelos urbanos, las modificaciones M3 a M14, M16 y M17, compensan entre ellas el Estándar Dotacional Global (EDG). En conjunto, la edificabilidad disminuye y el EDG pasa de 0,68 a 0,95.

En cuanto al suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, la reordenación del sector PR-26 (M2) conlleva que la edificabilidad disminuya ligeramente y que las zonas verdes aumenten, pasando el EDG de 0,35 a 0,40.

Respecto a ambos tipos de suelo, se realiza una justificación del cumplimiento de los estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, así como del cumplimiento de lo establecido en el art. 67.3 del TRLOTUP.

El informe hace las siguientes consideraciones territoriales:

1.- La modificación afecta a la ordenación estructural definida en el artículo 21 del TRLOTUP. La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Consellería competente en urbanismo (art. 44.3 del TRLOTUP).

2.- El órgano ambiental y territorial es el autonómico al afectar a la ordenación estructural en Suelo No Urbanizable (art. 49 del TRLOTUP).

3.- Respecto a las competencias del Servicio Territorial de Urbanismo, considera necesario indicar las siguientes cuestiones:

a) Según el art. 67.3 del TRLOTUP, 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





del TRLOTUP, por lo que se debe justificar la totalidad de dichos criterios que sean de aplicación.

Únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidas para ellas en el Anexo IV del TRLOTUP. Se entiende que, para que dichos espacios sean considerados como zonas verdes, deben cumplir con las condiciones funcionales y dimensionales de los puntos 3.1 y 3.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP. Se estima que faltaría justificar el cumplimiento de dichas condiciones respecto la “M2. Reordenación unidad de ejecución PR-26”.

b) En aquellas modificaciones en las que se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo derivado del cambio de uso dotacional a residencial, en terrenos de titularidad privada, se debe tener en cuenta lo establecido en el art. 82 del TRLOTUP, en relación con el deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, debiendo establecer el modo de compensación económica correspondiente.

c) En el Anexo III de la documentación aportada se encuentra el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2015, emitido con anterioridad a la entrada en vigor de la última redacción del PATRICOVA, en el que se transcribe el artículo 24 de dicha norma urbanística según la redacción anterior, concluyendo que dicha modificación se encuentra afectada por riesgo de inundación y es compatible con las determinaciones normativas del PATRICOVA, siempre que el Ayuntamiento justifique el cumplimiento de dicho artículo.

Se añade el artículo 8.77 en las NNUU del PGOU, exigiendo la justificación del cumplimiento del PATRICOVA cuando se soliciten licencias de obras en suelos afectados por peligrosidad de inundación, sin mayor justificación ni detalle en relación con el cumplimiento del condicionante establecido en el informe, debiendo ajustarse a la normativa vigente.

d) En el “Anexo II. Estudio de Paisaje de las Modificaciones Propuestas”, además de la parte correspondiente a la reordenación de Unidad de Ejecución PR-26, se sigue incluyendo la parte correspondiente a la reordenación del sector PR-21. Al desistir el Ayuntamiento de la modificación que proponía de su reordenación, se entiende que en el Estudio de Paisaje definitivo deberían aparecer únicamente los apartados relacionados con las modificaciones que se pretenden aprobar.

e) Según el art. 67.5 del TRLOTUP, al modificar la zonificación y uso urbanístico de las zonas verdes, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

f) La documentación deberá estar adaptada al TRLOTUP.

Riesgo de Inundación – PATRICOVA

El Servicio de Gestión Territorial emite informe el 19 de julio de 2022, en materia de riesgo de inundación.

Antecedentes: el 3 de marzo de 2015, el Servicio de Ordenación del Territorio emite informe determinando que la modificación propuesta es compatible a pesar de la afección por riesgo

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

9/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





de inundación existente, al concluir que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente en materia de riesgo de inundación.

Respecto a la actual modificación puntual, se analizan las cartografías de inundabilidad del Plan de Acción Territorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables (SNCZI) y la cartografía del Sistema de Información del Agua de la Cuenca Hidrográfica del Júcar (SIA Xúquer).

Se indica que el art. 16 de la normativa del PATRICOVA establece que el planeamiento urbanístico que afecte a la ordenación estructural debe analizar las condiciones del drenaje superficial del territorio.

Respecto a la peligrosidad por inundación, analizadas las cartografías citadas, el informe concluye que se determina afección por peligrosidad de inundación de carácter geomorfológico y de nivel 6 en las modificaciones número 13, 14, 15 y 17 y las número 2 y 11 por nivel 6. Se indica también que el núcleo urbano está afectado por nivel de peligrosidad de inundación de 10, 50, 100 y 500 años de periodo de retorno. Las modificaciones 13, 14 y 17 se encontrarían afectadas por riesgo de inundación.

El informe señala las siguientes consideraciones:

Las modificaciones 2, 11, 13, 14, 15 y 17 estarían afectadas por algún tipo de riesgo de inundación:

- M13: Existe un aumento de la vulnerabilidad al pasar de dotacional a vivienda (ya existente). Se determina por asimilación al PATRICOVA afección de nivel 4, 5 y 6. El informe destaca que se trata de un cambio de uso del suelo donde ya existe una vivienda que estaba construida antes de la anterior modificación, y que se pretendía demoler, por lo que la modificación restituye el uso del suelo al que existía anteriormente.
- M14: Se trata de un incremento de la edificabilidad de la parcela sin incrementar el suelo dotacional público. Existe un aumento de la vulnerabilidad al aumentar la edificabilidad. Analizados los calados y la cartografía, se determina por asimilación al PATRICOVA afección de nivel 6 (calados de 0,2 m en periodos de retorno de 500 años).
- El informe indica que en estas dos modificaciones existe un riesgo de vulnerabilidad. Considera que la afección no es relevante si se aplican las medidas estipuladas en el Anexo I de la Normativa del PATRICOVA.
- Se indica también que, al tratarse de Suelo Urbano y Urbanizable totalmente consolidado, es de aplicación el artículo 20 de la mencionada Normativa.
- Se considera que las modificaciones propuestas son compatibles con la normativa del PATRICOVA y se deberán tener en cuenta las consideraciones expuestas en las siguientes fases de aprobación del Plan General.

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

10/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





El informe concluye que la Modificación Puntual propuesta se encuentra parcialmente afectada por riesgo de inundación y, según lo que se pretende, es compatible con las determinaciones expuestas.

Infraestructura Verde y Paisaje

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emite informe el 23 de junio de 2022 en el que indica lo siguiente:

Antecedentes: el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje indica la existencia de un informe anterior de la Modificación Puntual n.º 22, con fecha 7 de mayo de 2015, en la fase de evaluación ambiental, con una serie de consideraciones en función del objeto y alcance de las distintas modificaciones propuestas.

Respecto a la actual Modificación Puntual, y en relación con el informe emitido en la anterior tramitación, el informe indica lo siguiente:

1.- Las modificaciones M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 y M18 prevén la conservación de los usos o las tipologías existentes en la actualidad, regularizando la trama urbana de esos entornos y manteniendo las alturas y tipologías existentes, preservándose el carácter del paisaje y de percepción, tal como se indicó en 2015. Se considera que estas modificaciones no tendrán efectos significativos en el conjunto urbanizado de su entorno, no siendo necesaria la realización de un instrumento de paisaje.

Respecto a las modificaciones M3 y M7, para las que se requirió la inclusión de condicionantes paisajísticos en la normativa, se indica que se observa la modificación de los artículos 8.6.2, 9.10.4 y 9.10.5 de la misma con el fin de dar cumplimiento a lo solicitado.

2.- Respecto a la M2, el informe reitera *“que las determinaciones que han de ser valoradas en el estudio de integración paisajística requerido son las de carácter pormenorizado (reordenación de volúmenes, modificación de espacios libres y viales interiores, modificación de alienaciones, etc). Por ello, de conformidad con el artículo 44 del TRLOTUP, la Administración competente para el informe de dicho estudio sería el Ayuntamiento”*.

Se indica, así mismo, que no procede la emisión de informe por parte del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje respecto al *“Estudio de Integración Paisajística de la MP n.º 22 del PGOU de Ibi en la Unidad de Ejecución R-26 (Passeig dels Geladors) n.º 19”* (abril 2016), aportado en el Anexo II del borrador de la Modificación Puntual. Se indica que el informe municipal de este estudio debe ser emitido con carácter previo a la aprobación definitiva de esta modificación conforme a lo establecido en el artículo 61 del TRLOTUP.

3.- Respecto a M19, descatalogación de vivienda, el informe reitera que *“si bien se desconocen las características de ésta, no cabe deducir efectos significativos sobre el paisaje, al no contar el PG de Ibi con Estudio de Paisaje y catalogación de recursos paisajísticos que pudieran verse afectados”*. Con relación a M20, delimitación de Área de Vigilancia Arqueológica, se indica que cabe considerar que no tendrá una incidencia directa en el paisaje.





4.- Respecto a M1, modificaciones del articulado de la normativa urbanística del PG relativas al Suelo No Urbanizable, se señala la inclusión de modificaciones en la distancia mínima a lindes y en las condiciones para la implantación de instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, conforme a lo solicitado.

Respecto a la **Infraestructura Verde**, se indica que con las modificaciones M3, M4, M6, M7, M10, M12 y M16 *“se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no está establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP)”*. El informe indica que se deberá definir (gráfica y normativamente, en su caso) la infraestructura verde urbana en la ordenación pormenorizada y en los ámbitos que corresponda de la MP n.º 22.

Se concluye emitiendo un informe favorable en materia de Paisaje en relación con la actual Modificación Puntual. Respecto a la Infraestructura Verde, se indica que esta quedará integrada en el planeamiento municipal de Ibi con la aprobación de la ordenación pormenorizada, según los arts. 4.3 y 5.3 del TRLOTUP.

Planificación Territorial

El Servicio de Planificación Territorial emite informe, en materia de ordenación del territorio, el 28 de junio de 2022 en el que se indica lo siguiente:

- En la regulación del Suelo No Urbanizable se modifican los artículos 4.8 “condiciones de la edificación”, 8.37 “construcciones por encima de la altura de cornisa” y 9.7.9 “condiciones de la edificación e instalaciones”. Se reduce la superficie mínima de parcela para edificaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, que pasa de 3 a 1 hectárea.
- Se altera la ordenación pormenorizada de varios ámbitos, según el art. 35.1 del TRLOTUP y, respecto a la Unidad de Ejecución PR-26, se redelimita, así como su área de reparto y se modifica el aprovechamiento tipo, conforme a los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- Las modificaciones propuestas en la MP n.º 22 del PGOU de Ibi no implican crecimientos de suelo residencial ni suelo destinado a actividades económicas que sean relevantes para el cálculo de crecimiento máximo de suelo que establece la ETCV.
- Debido a que Ibi se encuadra en el ámbito de los Paisajes de Relevancia Regional PRR 20, *Sierras del interior de Alicante, Mariola, Maigmó y Peña Roja* y PRR 21, *Foies d'Alcoi y Castalla, y Vall de Bocarent*, la reducción de parcela que se propone con la modificación del art. 4.8 de la normativa para edificaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, en ningún caso debería producir una densificación de edificaciones que pudiera alterar la percepción de dichos paisajes, conforme a la directriz 52 de la ETCV. Se indica, así mismo, que se ha introducido un condicionante en dicho artículo que valora el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que puedan existir.





El informe concluye que las modificaciones propuestas en la Modificación Puntual n.º 22 del PGOU de Ibi que afectan a la ordenación estructural resultan compatibles con las directrices establecidas en la ETCV y se emite informe favorable en relación con la compatibilidad con el Decreto 1/2011 de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

7. 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 el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).

El Real Decreto Legislativo 7/2015, 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. En el artículo 49 del TRLOTUP se establece que el órgano ambiental y territorial es el autonómico si la afección es en la ordenación estructural en Suelo No Urbanizable y el Ayuntamiento es el competente respecto a la ordenación pormenorizada.

8. VALORACIÓN AMBIENTAL DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS DEL ANEXO VIII DEL TRLOTUP

La Modificación Puntual tiene por objeto corregir ciertos problemas puntuales de planeamiento que han impedido el desarrollo urbanístico en determinadas áreas del municipio, introducir ajustes relativos a la normativa de edificación y gestión, así como algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo problemas de ejecución de planeamiento y de interpretación de algunas de sus normas. Comprende 17 modificaciones puntuales en diferentes ámbitos del suelo urbano y urbanizable, 2 modificaciones de Catálogo de Protecciones y la modificación de varios artículos de la normativa urbanística que afectan a la ordenación estructural y pormenorizada.

Respecto a la ordenación estructural, se evalúan los siguientes aspectos propuestos en la Modificación Puntual n.º 22:

M1.- Modificación de artículos del PGOU. Modificación de parámetros de ordenación del Suelo No Urbanizable, en relación con el art. 4.8 de las NNUU, con el objeto de potenciar la creación de actividades adecuadas a la naturaleza del suelo no urbanizable ajustando la superficie vinculada al uso al que se destina. Se modifican, así mismo, otros artículos de las NNUU, en relación con otros tipos de suelos, para introducir los condicionantes planteados en el estudio de integración paisajística, en la delimitación del Área de Vigilancia Arqueológica o en la Memoria de Sostenibilidad Económica (artículos 8.4, 8.37, 8.62, 8.77, 9.7.9, 9.9.3, 9.10.4, 9.10.5, 14.7 y 1.8).

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

13/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





M19.- Descatalogación de la Ficha 16 del Catálogo de Protecciones. La vivienda, situada en la C/ Conill nº 18, se catalogó por la reseñable estrechez de su fachada. Las dificultades para su conservación al hallarse entrelazada con las viviendas colindantes, su avanzado estado de deterioro y su reducido valor arquitectónico plantean la propuesta de su descatalogación.

M20.- Delimitación del Área de Vigilancia Arqueológica. Se modifica el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con el objeto de incluir el Área de Vigilancia Arqueológica, creando su ficha y su régimen de protección mediante una normativa especial en virtud de lo establecido en el art. 49 del TRLOTUP.

Respecto a las modificaciones que entran en el ámbito de la ordenación pormenorizada, el órgano ambiental es el Ayuntamiento por lo que no son objeto de evaluación en el presente informe.

1. Por las características de los planes y programas:

- La Modificación Puntual planteada no establece el marco para proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental y la incidencia sobre el PGOU que modifica es mínima. No influye en otros planes de rango inferior.
- Se considera compatible con la normativa medioambiental y puede continuar su tramitación conforme con lo establecido en su legislación reguladora.

2. Por las características de los efectos y del área probablemente afectada:

- La modificación propuesta afecta a tres modificaciones puntuales: M1, situada en Suelo No Urbanizable; M19 y M20 ambas relacionadas con el Catálogo de Protecciones. No existen afecciones significativas sobre el medio ambiente.
- Se prevé que la afección sobre el patrimonio cultural sea positiva.

Se prevé que la Modificación Puntual nº 22, en lo que afecta a la ordenación estructural, no tendrá un efecto negativo sobre el medio ambiente.

9. PROPUESTA DE ACUERDO

Según establece el artículo 53 del TRLOTUP, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley y a la vista del análisis se ha realizado en el apartado anterior se puede concluir que la Sección Cultural del Catálogo propuesto no tiene efectos significativos negativos sobre el medio ambiente y el territorio, pudiéndose resolver la evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado.

De acuerdo con lo expuesto, se **RESUELVE**:

Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual n.º 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi** en lo que afecta a la ordenación estructural (modificaciones M1, M19 y M20), cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida, de

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

14/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación del Plan conforme a su normativa sectorial.

1) Previamente a la aprobación definitiva se deberá obtener pronunciamiento favorable de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

2) En la normativa de la Modificación Puntual que se modifica (art. 4.8) se deberá incorporar lo indicado en el informe del Servicio de Planificación Territorial emitido el 28 de junio de 2022: “[...] la reducción de parcela que se propone en ningún caso deberá producir una densificación de edificaciones que pudiera alterar la percepción de los paisajes de relevancia regional *PRR 20 Sierras del interior de Alicante, Mariola, Maigmo y Penya Roja y PRR 21 Foies d’Alcoi y Castalla y Vall de Bocairent*”.

3) Se deberá atender a las consideraciones indicadas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en el informe emitido el 23 de junio de 2022.

Otra consideración:

Respecto al riesgo de inundación, cuando el órgano ambiental municipal realice la evaluación del resto de modificaciones, deberá valorar lo indicado en el informe de 19 de julio de 2022 del Servicio de Gestión Territorial.

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, 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 *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación.

Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

15/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>





AYUNTAMIENTO DE IBI
Registro de Entrada n.º 8272/2022
Copia escaneada
07/10/2022 8:49

ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir el informe ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 53.2.b 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, acuerda: **emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual núm. 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi (Alicante), por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado informe.**

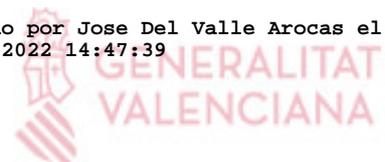
Notificar a los interesados que, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Firmado por Jose Del Valle Arocas el
06/10/2022 14:47:39



Comisión de Evaluación Ambiental de 29 de septiembre de 2022

16/16

CSV:36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=36EE7HZ7:Y42Y3QCL:VJNU6ESC>



AYUNTAMIENTO DE IBI

Código Seguro de Verificación: LUAA 4D37 DTNL VFC7 YPPQ

AdjuntoResolucion2

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://ibi.sedipualba.es/>

Pág. 17 de 17