



AJUNTAMENT DE GANDIA

José Manuel Prieto Part, regidor secretari de la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia (Decret 3604, de 17/06/2015)

CERTIFIQUE: Que la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia, en qualitat d'òrgan ambiental territorial municipal, en virtut del decret núm. 4019 de 30 de juny de 2016, en sessió ordinària celebrada el dia **12 de novembre de 2018**, va adoptar d'entre altres, l'acord del tenor literal següent:

«3. SERVEIS

3.7.- Modificació puntual de l'ordenació detallada del pla general (82ª MOD PG). Ordenança reguladora de la subdivisió d'habitatges i canvis d'usos a la platja de Gandia: resolució de l'informe ambiental i territorial, per tractar-se d'un procediment simplificat d'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica (exp. 6433/2018)

Es dóna compte de la proposta presentada pel coordinador general d'Urbanisme i Habitatge, de data 8 de novembre de 2018, en relació a l'assumpte de referència i del tenor següent:

"1. Documentació aportada

Els Serveis Tècnics Municipals redacten el Document Inicial Estratègic i l'esborrany del Projecte de la 82a. MOD del Pla General (82a. MOD PG), consistent en redactar una Ordenança reguladora de la subdivisió d'habitatges i canvis d'usos a la platja de Gandia, la qual s'afegirà a les Normes Urbanístiques del Pla General com a Norma addicional onzena, per a iniciar el tràmit d'Avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat.

La Junta de Govern de la Ciutat de Gandia (JGCG), en sessió celebrada el 16 de juliol de 2018 aprova el Document Inicial Estratègic i l'esborrany del Projecte de la 82a. MOD PG, i en la mateixa data, en la seua qualitat d'Òrgan ambiental i territorial municipal (OATM), acorda iniciar el tràmit d'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica pel procediment simplificat.

2. Planejament vigent

El Pla General (PG) vigent de Gandia s'aprova definitivament pel conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, mitjançant resolució de 7 de juliol de 1999, es publica juntament amb les Normes urbanístiques, en el *Butlletí Oficial de la Província de València* (BOP) el 16 d'agost de 1999, i es ressenya en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV) el 10/09/1999.

Aquesta modificació del Pla General abasta la platja Nord de Gandia, delimitada de Nord a Sud, entre els Parcs Públics Uir-1 i Uir-2, i el port; i d'Est a Oest, entre la mar Mediterrània i la carretera Natzaret-Oliva (CV-605).

3. Modificació Núm. 82 del Pla General (82a. MOD PG), objecte i justificació

L'objecte d'aquesta modificació és consisteix en afegir una norma addicional per a regular la subdivisió dels habitatges de la platja de Gandia, i les circumstàncies necessàries per a autoritzar o no els canvis d'usos dels locals al mateix àmbit. Així doncs, es redacta aquesta proposta de modificació del Pla General amb la finalitat de regular les llicències urbanístiques, o declaracions responsables, de divisió horitzontal i de parcel·lació de terrenys, així com les autoritzacions de canvis d'ús a l'àmbit de la platja Nord de Gandia.



4. Característiques de la 82a. MOD PG

4.1. Àmbit

L'àmbit abasta la platja Nord de Gandia, delimitada de Nord a Sud, entre els Parcs Públics Uir-1 i Uir-2, i el port; i d'Est a Oest, entre la mar Mediterrània i la carretera Natzaret-Oliva (CV-605), a excepció dels locals recaients al passeig Marítim de Neptú, al passeig Rosa dels Vents i al carrer de la Pau. s

4.2. Situació actual

L'ús racional del sòl implica establir uns índex màxims d'ocupació sostenible per a usos residencials i per a activitats econòmiques. El pla general calcula els estàndards de dotacions de la xarxa primària i de la secundària (zones verdes, viaris i equipaments) sobre la base d'una determinada densitat de població. Igualment el càlcul d'infraestructures i dotació de subministres es realitza d'acord al nombre d'habitatges a construir en els diferents sectors de la platja.

4.3. Estructura de la nova ordenança

L'ordenança distingeix dos tipus de situacions:

A) Divisió d'unitats residencials, mitjançant sol·licituds de segregacions o divisions de finques, cosa que pot augmentar la densitat de població si se creen places o unitats constructives residencials bé de caràcter permanent, bé de caràcter turístic d'ús temporal.

B) Conversió de locals terciaris en unitats residencials a través de propostes de canvis d'ús per a passar activitats comercials, d'hostaleria i de serveis situades en les plantes baixes dels edificis a usos residencials a través de diverses fórmules d'arrendament turístic, avalades per les pròpies Comunitats de Propietaris mitjançant la modificació dels seus reglaments o estatuts, amb la voluntat expressa d'evitar les molèsties causades per aquests tipus.

4.4. Modificació paràmetres urbanístics

Es crea una nova Norma addicional, l'onzena, denominada Ordenança reguladora de la subdivisió d'habitatges i canvis d'usos a la platja de Gandia.

Amb unes Disposicions generals i dues seccions:

Secció A. CANVIS D'ÚS DE LOCALS

Secció B. DIVISIÓ D'HABITATGES PREEXISTENTS

5. Anàlisi d'alternatives

Es plantegen 2 alternatives

- L'alternativa 0, que consisteix en no realitzar cap modificació del Pla General, cosa que pot comportar una pèrdua d'establiments de proximitat i un augment de la densitat d'habitatges
- L'alternativa 1, per la qual s'opta, que consisteix en redactar una normativa específica, que complemente les Normes Urbanístiques del Pla General per a ordenar aquestes situacions

Es considera que l'opció més convenient és l'alternativa 1, atès l'augment de sol·licituds per aquests actes i la tendència a la reconversió dels locals en habitatges que fa necessària una regulació més exhaustiva.

6. Consultes

El 16 de juliol de 2018, la JGCG, en qualitat d'OATM acorda iniciar el tràmit d'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica pel procediment simplificat, i iniciar la



AJUNTAMENT DE GANDIA

consulta a les administracions afectades, amb el detall següent:

CONSULTES REALITZADES					
Administració	Ofici	Registre d'eixida	Entrada adm. consultada	Recepció informe	Registre d'entrada
DG Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana	19/07/2018	11793	20/07/2018 GVRTE /2018/171746	26/09/2018	28339
DG Turisme	19/07/2018	11795	20/07/2018 GVRTE /2018/171768	21/09/2018	27931
Col·legi arquitectes CV	20/07/2018	2422	—	—	—
Col·legi aparelladors, arq. tèc. i eng. edif. València	20/07/2018	2423	27/07/2018	—	—
Ass. Promotors, const. i agents urb. La Safor	19/07/2018	11797	—	—	—
Junta Districte platja Gandia	19/07/2018	—	20/07/2018	—	—

— El cap de Servei de Rehabilitació i Observatori de l'habitatge i segregació urbana informa que

- S'ha de garantir la reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública no siga inferior al 10% d'increment d'edificabilitat residencial (art. 33 LOTUP)
- S'haurà de mantenir l'equilibri entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu suplementat, si és el cas tant la xarxa primària com la secundària de dotacions de manera que s'acomplisquen els criteris de l'Annex IV de la LOTUP
- La reserva de places d'aparcament haurà de ser de 0,5 per habitant respecte a les privades, i de 0,25 per a les d'ús públic
- L'increment d'habitatges no superarà la densitat de 75 hab/ha ni supondrà un increment potencial de població superior a 1.000 habitant

— El cap de Servei d'Infraestructures Turístiques informa que la modificació plantejada no s'oposa a les Directrius particulars de l'Espai turístic La Safor ni s'observa que se deriven efectes significatius sobre el medi ambient

— La resta de col·lectius consultats no ha presentat informe

— Quant a la consulta amb les companyies subministradores de serveis urbanístics,



AJUNTAMENT DE GANDIA

es posposa per a cada expedient, ja que l'ordenança disposa que les llicències o declaracions responsables estaran condicionades a l'obtenció d'informe favorable de les companyies afectades i a l'execució, si és el cas, de l'obra urbanitzadora necessària per a suplementar els serveis urbanístics existents de manera que els canvis d'ús de terciari a residencial o l'augment del nombre d'habitatges en una parcel·la no minve les condicions de qualitat i continuïtat que es deriven de la prestació dels serveis urbanístics.

Així mateix, en compliment de l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques s'ha inserit el DIE i l'esborrany de l'ED en el Portal de Transparència de la web municipal, a l'apartat Fòrum de Transparència, <http://serveis.gandia.org/forum/> des del 19/07/2018 fins el 10/08/2018 sense que es presentara cap al·legació o suggeriment.

7. Identificació i valoració de possibles efectes sobre el Medi Ambient

L'avaluació ambiental i territorial estratègica és una fase prèvia a la tramitació de plans i programes per a estudiar, identificar, valorar i preveure els possibles efectes sobre el medi ambiental de les actuacions urbanístiques.

Les modificacions de planejament són l'instrument habitualment emprat per a ajustar les previsions de planejament a les necessitats immediates del municipi i els seus veïns. El DIE exposa que la modificació pretesa, no causarà efectes sobre el medi ambient ni sobre elements estratègics del territori, ja que l'abasta un sòl urbà no afectat per cap figura de protecció ambiental. A més a més el seu objectiu és redactar una normativa per a mantenir l'equilibri dotacional i el paisatge urbà de la zona.

De l'anàlisi territorial i dels riscos, una vegada definit l'ús del sòl, s'obté el diagnòstic següent:

— L'àmbit d'actuació no es troba afectat per risc d'inundació, per a un període de retorn de 100 anys, només hi ha una xicoteta zona que presenta perillositat geomorfològica de conformitat amb la Cartografia del Pla d'Acció Territorial de sobre Prevenció del Risc d'Inundació en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) i la cartografia de Riscos d'Inundació SNCZI del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient

— Ara bé, tot l'àmbit presenta vulnerabilitat mitja per risc de vulnerabilitat d'aqüífers

— El risc sísmic relatiu al municipi de Gandia és alt atès que la sismicitat de la Comunitat Valenciana es considera de caràcter superficial, i al Sud de la província de València es reconeixen alineaments sísmics de direccions N45W i N45E. Aquest factor s'haurà de contemplar en els corresponent projectes d'edificació que es presenten

Atès que el sòl ja està classificat com sòl urbà residencial i compta amb els preceptius informes favorables de les administracions competents quan a la seua integració territorial i respecte al medi ambient hem de concloure que la modificació proposada no afegeix nous elements i accions impactants ja que es limita a establir una ordenança que mantinga l'equilibri existent.

9. Consideracions jurídiques

El procediment d'avaluació ambiental s'ha d'integrar en el d'aprovació del pla o programa, per imperatiu de la llei bàsica estatal en la matèria, la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (LEA), tot i que ja s'havia previst en la derogada Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, atès que el procediment d'avaluació ambiental és un procediment



AJUNTAMENT DE GANDIA

especial incardinat en el procediment principal d'aprovació dels plans, com així ho recull la nova llei urbanística valenciana, la LOTUP, que aporta com a gran novetat la integritat en el tractament del territori, ja que d'una part harmonitza adequadament totes les escales espacials de la planificació i, d'altra, estableix un mecanisme d'elaboració i avaluació del pla on els aspectes ambientals, territorials, paisatgístics, econòmics i socials convergeixen en un mateix plànol per a contribuir a una visió més eficient de la planificació.

D'aquesta manera, per a tramitar aquesta modificació del planejament hem de distingir dues fases:

— Una primera, preceptiva, de tramitació ambiental per a complir amb els objectius establerts en l'article 47 de la LOTUP i amb les directrius de la LEA, que vist el seu abast es determina la tramitació com **avaluació estratègica simplificada**

Segons l'article 45.2 de la LOTUP els plans i programes que estiguen subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada s'elaboraran seguint el procediment establert en els articles 50 i 51, **si es conclou amb l'informe ambiental i territorial estratègic.**

— Finalitzada la tramitació de l'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada amb la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, procedirà iniciar la tramitació urbanística, que per tractar-se d'una modificació de l'ordenació detallada s'aprovarà definitivament pel Ple de l'Ajuntament.

10. Acord

Segons estableix l'article 51 de la LOTUP, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII —Criteris per a determinar si un pla o programa ha de sotmetre's a avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària—, la modificació puntual Núm. 82 de l'ordenació detallada del Pla General de Gandia no influeix en altres plans o programes; no té incidència en el model territorial vigent del municipi; i no suposa afecció sobre elements del patrimoni natural i cultural, per la qual cosa la Comissió tècnica de suport a l'Òrgan Ambiental i Territorial Municipal (OATM) considera que aquesta 82a. MOD PG no presenta efectes significatius sobre el medi ambient i per tant se sotmet al procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada.

11. Òrgan competent

L'article 48.c) de la LOTUP, en la seua redacció donada per la Llei 10/2015, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat disposa

c) Òrgan ambiental i territorial

És l'òrgan autonòmic, dependent de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i en col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vetla per la integració dels aspectes ambientals, junt als territorials i funcionals, en l'elaboració del pla o programa. L'òrgan ambiental i territorial serà l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit de planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, en els casos següents:



AJUNTAMENT DE GANDIA

1. En els instruments de planejament urbanístic que afecte únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en la present llei
2. En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament del planejament avaluat ambientalment, afecte únicament i exclusiva a l'ordenació del sòl urbanitzable definida en aquesta llei
3. En els instruments de planejament urbanístic que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació estructural del sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics efectivament implantats, sense modificar l'ús dominant de la zona establerta en l'ordenació estructural.

Per Decret de l'Alcaldia D.2016-4019, de 30 de juny de 2016, s'ha atribuït a la JUNTA DE GOVERN DE LA CIUTAT DE GANDIA les funcions d'ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL MUNICIPAL (OATM) del municipi de Gandia per a realitzar l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, i s'ha acordat la creació de la Comissió tècnica de suport a aquest òrgan.

De conformitat amb l'article 127.c) i 127.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local (LRBRL) la competència per a l'aprovació dels projectes d'instruments d'ordenació urbanística, l'aprovació definitiva o provisional dels quals corresponga al Ple, correspon a la Junta de Govern Local.

Mentre que la normativa específica de règim local, l'article 123.1.i) de la LRBRL atribueix la competència per a «L'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que pose fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística» al Ple de l'Ajuntament

De conformitat amb tot el que s'ha exposat,

RESOL

PRIMER. Concloure que la proposta de modificació detallada núm. 82 del Pla General, que consisteix en afegir una norma addicional per a regular la subdivisió dels habitatges de la platja de Gandia, i les circumstàncies necessàries per a autoritzar o no els canvis d'usos dels locals al mateix àmbit, no té efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris establerts en l'Annex VII de la LOTUP.

SEGON. Proposar a l'ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL MUNICIPAL que emeta Informe Ambiental i Territorial Estratègic FAVORABLE en el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada de la 82a. MOD PG i designar com alternativa més idònia mediambientalment l'alternativa 1 del document inicial estratègic.

TERCER. Incloure aquest informe en la documentació de la modificació del planejament urbanístic als efectes de posar-lo en coneixement de l'òrgan promotor i de l'òrgan substantiu per a la continuació de la tramitació urbanística del referit instrument.

QUART. Sol·licitar als tècnics del departament d'Urbanisme que revisen i adapten l'esborrany de la 82a. MOD PG als pronunciaments dels informes rebuts durant la fase de consulta a les administracions.

CINQUÈ. Ordenar la publicació de l'extracte de la resolució d'informe ambiental i



AJUNTAMENT DE GANDIA

territorial estratègic pel procediment simplificat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, als efectes establerts en l'article 51.7 de la LOTUP. I en la pàgina web municipal de conformitat amb el Decret 2016-4019.

SISÈ. Aquesta resolució d'informe ambiental i territorial estratègic pel procediment simplificat no és susceptible de cap recurs per considerar-se un acte de tràmit, sense perjudici dels recursos que, si escau, siguen procedents en via contenciosa administrativa davant de l'acte que approve l'instrument de planejament corresponent, la qual cosa no és inconvenient perquè puguen utilitzar-se els mitjans de defensa que s'estimen convenients en dret.

SETÈ. Aquesta resolució d'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció del efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* no s'aprovara aquesta modificació en el termini màxim de 4 anys des de la publicació. En aquest cas, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada de la modificació".

La Junta de Govern de la Ciutat de Gandia, per unanimitat dels seus membres, aprova la proposta sobre l'assumpte de referència».

I perquè així conste i produïsca els efectes oportuns, a reserva dels termes que resulten de l'aprovació de l'acta corresponent, d'acord amb l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, expedisc la present certificació, d'ordre i amb el vistiplau del titular de l'Òrgan de Suport a la Junta de Govern.

A Gandia, amb la signatura digital i la data consignades al marge.