

**Ref.:** Expediente 1/2016-EAE. PRI Area de Influencia Casco Antiguo.

**Promotor:** Ayuntamiento de Peñíscola.

**Autoridad Sustantiva:** Ayuntamiento de Peñíscola.

**Organo Ambiental:** Alcalde.

**Asunto:** Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

**DECRETO Nº 670/2016.-** Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal D. Ramón Mallasén González y por el Jefe del Area de Urbanismo del Ayuntamiento D. Vicente Abad Sorribes, que constan en el expediente.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), que regula el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico en relación con el Plan de Reforma Interior del Area de Influencia del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola, con el siguiente contenido:

#### 1. Documentación.

Borrador del Plan de Reforma Interior de Mejora del Area de Influencia del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola y Documento Inicial Estratégico con los contenidos establecidos 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); ambos documentos redactados por el Arquitecto municipal D. Ramón Mallasén González.

#### 2. Planeamiento vigente.

El planeamiento municipal vigente en el ámbito de referencia está constituido por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico aprobado definitivamente por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en fecha 28 de septiembre de 2009 (BOP nº 141 de 21-11-2009).

El ámbito territorial del Area de Influencia del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola se encuentra definido de manera gráfica en el referido Plan Especial en el plano nº 2 de información urbanística "*Delimitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico*". Todo el suelo incluido en el ámbito del Plan ostenta la calificación de suelo urbano.

#### 3. Objeto y Justificación.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola, establece, en cuanto a su ámbito territorial, dos zonas bien delimitadas:

Zona Casco Antiguo (CA): Comprende el tómbolo que incluye el recinto amurallado con la edificación y sus espacios urbanos correspondientes y el exterior del recinto sobre el istmo hasta la calle Calabuch, plaza del Caudillo y de la Lonja Vieja.

Zona de Influencia del Casco Antiguo (ICA): Comprende el exterior del recinto, sobre el istmo, incluyendo la plaza de J.B. Antonelli y las calles Porteta, Calderadas, Jardín, bajada Jardín y el tramo de la calle Primo de Rivera hasta el cruce con la calle del Puerto.

La Normativa Urbanística del Plan Especial ordena pormenorizadamente la zona del Casco Antiguo y difiere la ordenación del área de influencia a la aprobación de un plan de reforma interior de su ámbito; hasta entonces establece la aplicación en el área de influencia, de manera subsidiaria, de la normativa del Plan Especial del Casco Antiguo (art. 5.3.2 P.E.P.).

De esta forma, si bien los parámetros edificatorios principales -alineaciones, rasantes, régimen de alturas- ya se encuentran suficientemente establecidos en otros instrumentos urbanísticos aprobados o en tramitación, se hace necesario formular un plan de reforma interior a fin de confirmar o modificar, según cada caso, las alineaciones, rasantes y régimen de alturas existentes, así como establecer tanto los usos concretos como los aspectos morfológicos y ornamentales y de acabados que deben cumplir en cada caso las edificaciones en el ámbito considerado, siempre adoptando como criterio, con los ajustes necesarios las determinaciones del Plan Especial del Casco Antiguo.

El plan de reforma interior a redactar tiene por objeto establecer un régimen de usos y regulación de la edificación de forma similar en todo caso a los criterios ya establecidos en la normativa urbanística del Plan Especial de Protección del casco antiguo. No obstante lo anterior, teniendo en cuenta las diferentes características morfológicas e intensidad de los usos que ofrece este ámbito (ICA) en relación con el Casco Antiguo propiamente dicho (CA), se regulará de manera más pormenorizada y exhaustiva dicho régimen de usos urbanísticos.

Esta justificación aparece expresamente contenida en el artículo 2.2.25 del Plan Especial de Protección, que bajo el epígrafe "Problemática a resolver en el área de influencia" señala:

*"Esta zona plantea una problemática distinta al Casco Antiguo, ya que no existen edificaciones de tipología popular tradicional, respondiendo la mayoría de ellas a modelos recientes con elementos constructivos (miradores, voladizos, etc.), y tratamientos de fachadas (ladrillo visto, aplacados, etc.) considerados como impropios en el C.A.. Sólo se ha catalogado una edificación por su valor testimonial y situación.*

*Por otra parte, esta área es de vital importancia para la imagen de Peñíscola por la influencia que tiene desde el punto de vista paisajístico, ya que es la base del Casco Antiguo y cualquier aumento de volumen o elemento distorsionador que se construya en la misma, afecta negativamente a las vistas más características del conjunto".*

Añadiendo en el artículo 2.2.26 P.E.P. la necesidad y exigencia de tramitación de un plan de reforma interior:

*" Se determina para esta zona el desarrollo posterior de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.), cuyo objetivo será el de acometer una operación de renovación urbana, mediante la ordenación de volúmenes, para su integración en el paisaje y que a la vez cree una zona cualificada de servicios de calidad".*

#### 4. Consultas.

De acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, la documentación se ha sometido a consulta de:

- Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón.
- Subdirección General de Medio Natural de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
- Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Evaluación Urbanística, Territorial y Ambiental de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección territorial de la Consellería de educación, Investigación, Cultura y Deporte.
- Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

#### 5.- Información pública.

El borrador y el documento inicial estratégico del Plan de Reforma Interior del Area de Influencia del Casco Antiguo de Peñíscola han sido sometidos a información pública y trámite de consultas por un periodo de 20 días hábiles, mediante publicación de los correspondientes anuncios en el periódico "Mediterráneo" de fecha 29 de julio de 2016 y en el DOCV nº 7856 de 23 de agosto de 2016.

Durante dicho periodo de información pública se ha presentado un único escrito de alegaciones por parte de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, en el que informa lo siguiente: *"Las dotaciones eléctricas actualmente existentes en el área de influencia afectada por este Plan de Reforma Interior están dimensionadas para el número de viviendas existentes en la actualidad y sus potencias eléctricas contratadas. En el caso de que dicho Plan de Reforma Interior pudiera repercutir en un incremento de las mismas, dicho incremento carecería de la condición de solar a efectos de dotaciones eléctricas según la normativa sectorial vigente".*

#### 6.- Identificación y Valoración de los posibles efectos sobre el medio ambiente.

Conforme a lo dispuesto 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.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón emite informe en fecha 25 de junio de 2015, manifestando en el mismo que, en esta fase del procedimiento no tiene ninguna observación que efectuar y que, tratándose de una modificación de la ordenación pormenorizada, la aprobación definitiva del Plan va a corresponder al Ayuntamiento. No obstante se señala que en la versión del Plan que se exponga al público deberá incluirse un cuadro comparativo que permita verificar que no se alteran los parámetros referidos al suelo dotacional y al aprovechamiento urbanístico previsto en el Plan General y, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan deberán solicitarse informes, preceptivos y vinculantes, de la Dirección General competente en costas de la Administración del estado y de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

La Subdirección General de Medio Natural de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente ha emitido informe en fecha 9 de julio de 2015 en el que señala que el plan de reforma Interior del Area de Influencia del casco Antiguo no afecta a ninguno de los espacios naturales protegidos que existen en el término municipal.

El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Evaluación Urbanística, Territorial y Ambiental de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio ha emitido informe en fecha 21 de julio de 2015 en el que señala que la actuación propuesta no está afectada por riesgo de inundación.

La Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ha emitido informe en fecha 13 de octubre de 2015, respecto al régimen de usos y las exigencias de Protección del Dominio Público Marítimo terrestre previstos en la ley de Costas, que el PRI deberá respetar, sometiéndose dicho instrumento de planeamiento a informe de la Dirección General de la Costa y el Mar con carácter previo a su aprobación definitiva.

La Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección territorial de la Consellería de educación, Investigación, Cultura y Deporte, en fecha 30 de octubre de 2015, ha emitido informe en el que estima positiva la realización del Plan de Reforma Interior del Area de Influencia del Casco Antiguo.

La Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, emite informe en fecha 21 de enero de 2016 en el que señala que el Plan de Reforma Interior deberá ser acorde a la regla 3ª del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de costas, de 28 de julio, referida a servidumbres, usos y construcciones y su régimen de autorización por la Comunidad Autónoma.

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio emite informe, en fecha 9 de febrero de 2016, en el que estima que el Plan de Reforma Interior tendrá incidencia en el paisaje existente, por lo que será necesaria la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística que analice la integración de la

ordenación prevista en el paisaje urbano; asimismo señala que el Plan de reforma deberá incluir un cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos vigentes y/o previstos y justificar de manera específica su idoneidad, teniendo en cuenta que el Plan Especial impedía cualquier incremento de volumen en este ámbito; en cuanto a la infraestructura verde a escala municipal y urbana señala que se deberá delimitar la misma en el ámbito del PRI incluyendo, además de los espacios libres identificados, sus conexiones con las calles peatonales del Casco Antiguo.

El contenido íntegro de los informes se podrá consultar en el sitio web: [www.peniscola.org](http://www.peniscola.org).

Realizado el análisis técnico de la documentación presentada y del contenido de los informes recibidos, en base a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP, recogidos en el informe emitido por el arquitecto municipal D. Ramón Mallasén González en fecha 12 de julio de 2016, se observa que la propuesta de Plan de Reforma Interior de Mejora del Área de Influencia del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

No obstante, resultará necesaria la elaboración de un estudio de integración paisajística, conforme al artículo 35 de la LOTUP, que valore la incidencia en la conformación del paisaje del ámbito de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (infraestructura verde urbana, ubicación de dotaciones, regulación detallada de usos, parámetros de edificación, alineaciones, etc.), y que se tramitará conforme al procedimiento establecido para el Plan de Reforma Interior al que deberá acompañar.

#### **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 la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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.

#### **8.- Órgano competente.**

El Alcalde es el órgano competente para emitir el informe ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.b de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s de la LRBRL.

## 9. Acuerdo.

Según establece el artículo 51.2.b de la LOTUP, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, el Plan de Reforma Interior evaluado 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 significativo en el consumo de recursos; por lo que teniendo en consideración los informes emitidos se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Plan de Reforma Interior del Area de Influencia del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente.

De acuerdo con lo expuesto, se Resuelve:

**Primero.-** Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior del Area de Influencia del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme a su normativa sectorial y tomando en consideración en su redacción y tramitación el contenido de los informes sectoriales emitidos en fase de consultas por las distintas Administraciones Públicas afectadas.

**Segundo.-** Comunicar el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido al Pleno del Ayuntamiento, como órgano sustantivo que ostenta las competencias para aprobar el planeamiento, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del Plan de Reforma Interior conforme a la LOTUP.

**Tercero.-** Publicar el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido en el DOCV. Conforme a lo dispuesto en 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 del Plan Parcial 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 del Plan Parcial.

**Cuarto.-** 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.

Peñíscola, 19 de septiembre de 2016,  
El Alcalde

Andrés Martínez Castellá

