



Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

Referencia: **2023/19875F**

Destinatario: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Núm. notificación: **AY/00000004/0003/000113976**

Asunto:	INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO al Documento de Inicio del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 132 del Plan General de Elche.
Solicitud:	Planes de Reforma Interior
Nombre Representado/a:	CENTRO RESIDENCIAL PORTA DE LA MORERA SL

Por la presente se le notifica el acuerdo adoptado por la **Junta de Gobierno Local**, constituida en **Órgano Ambiental Municipal**, en sesión de fecha **15 de febrero de 2024**, tras la corrección de errata acordada en fecha 22 de febrero de 2024, con el siguiente contenido (y csv correctas):

Emitir IATE al Documento de Inicio del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 132 del Plan General de Elche.

Visto el documento de inicio para la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 132 del Plan General de Elche.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Mediante Resolución, de fecha 18 de abril de 2023, se resolvió iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica del Documento de Inicio, que comprende Borrador de Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 132 del Plan General y Documento Inicial Estratégico, presentado por la mercantil CENTRO RESIDENCIAL PORTA DE LA MORERA, S.L.

SEGUNDO: El ámbito del Plan de Reforma Interior comprende la totalidad del Área de Reparto 132 del Plan General de Elche. Se trata de una manzana de forma triangular delimitada por las calles Porta de la Morera, Hiladores y Escultor Capuz. El conjunto queda insertado dentro del entorno de protección del Palmeral de Elche declarado bien de interés cultural (BIC), conforme a la Ley 6/2021, de 12 de noviembre, de protección y promoción del palmeral de Elche (LPPPE). Coincidente con la calle Escultor Capuz discurre la vía pecuaria Assagador d'Elx a la Baia, recogida en el Catálogo de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, con una anchura legal y necesaria de 4 m. Igualmente, el ámbito es cruzado por un ramal de la Acequia Mayor del Real.





El planeamiento vigente es el Plan General de Elche, aprobado por resolución del Conseller competente en urbanismo el 25 de mayo de 1998. Igualmente, la Modificación puntual nº 3.2 del Plan General de Elche, aprobada por Resolución de 4 de mayo de 2004 del Conseller de Territorio y Vivienda, BOP nº 145 de 26 de junio de 2004, para cambio de la calificación y dominio en suelo del área de reparto pluriparcelaria nº 94.

El AR-132 se encuentra en suelo clasificado según el vigente Plan General de Elche como Suelo Urbano y calificado con clave 10: Zona servicios. De acuerdo con las fichas de planeamiento y gestión del PG, se trata de un área de reparto pluriparcelaria a la que le corresponde un aprovechamiento tipo de 1,662 m²t/m²s y un aprovechamiento neto de 2,40 m²t/m²s.

TERCERO: La documentación presentada tiene como objeto modificar la ordenación pormenorizada en el Área de Reparto 132 del PG, de manera que se pueda replicar en ella el edificio de la histórica fábrica de La Hiladora Ilicitana S.A. Para ello, se plantea reordenar la manzana respetando los usos (terciario y viario) sin disminuir el estándar dotacional global.

El documento inicial estratégico presentado plantea las siguientes alternativas:

- Alternativa 1: La no implantación de la actividad.
En este supuesto, los efectos negativos serían mayores que los positivos. El suelo seguiría en desuso por lo que persistiría el vacío urbano, degradando la zona que en este caso pertenece a un enclave representativo de la ciudad como es El Palmeral, de gran importancia paisajística ambiental y cultural. Se perdería la oportunidad de implantar una actividad destinada a la asistencia y cuidado de las personas mayores.
- Alternativa 2: La implantación de la actividad sin modificación de la ordenación de PG.
La ordenación del PG consiste en una sola parcela lucrativa de 2.913 m², siendo el resto del área de reparto suelo dotacional viario (clave A). Permite una ocupación de parcela del 80 por ciento, un número máximo de tres plantas (PB+2) y una altura reguladora máxima de 15 metros sobre rasante. La totalidad de la parcela neta es susceptible de aprovechamiento bajo rasante.
- Alternativa 3 (elegida): La implantación de la actividad con la modificación de la ordenación de PG. PRI AR-132.
La propuesta de ordenación consiste en una sola parcela lucrativa de 3.780 m², siendo el resto del área de reparto suelo dotacional viario (clave A). Permite una ocupación de parcela del 80 por ciento, un número máximo de dos plantas (PB+1) y una altura reguladora máxima de 9 metros sobre rasante.
Esta alternativa, además de permitir una réplica de la antigua fábrica, disminuye una planta respecto a la alternativa 2, hecho que reduce el posible impacto visual de la edificación en el entorno.

CUARTO: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2023, constituida en órgano ambiental y territorial estratégico municipal y, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.1 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la





Comunitat Valenciana (TRLOTUP), se procedió a evacuar el trámite de consultas por un periodo de 30 días, a las siguientes Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas:

- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante
- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección Territorial de agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica (Vía pecuaria, Assagador d'Elx a la Baia).
- Servicio Técnico Municipal de Nuevas Infraestructuras
- Patronato del Palmeral de Elche
- Propietarios de la finca afectada.

Que, asimismo, el documento se expuso al público en la página web del Ayuntamiento.

QUINTO: Se han recibido los siguientes informes y escritos:

- Informe de fecha 03/04/2023 de la ingeniera de caminos, canales y puertos municipal (14614150063757246110).
Informe favorable, quedando condicionado a la comprobación de las secciones de las calles afectadas por la nueva ordenación.
- Informe de fecha 04/04/2023 de la arquitecta municipal (14614150640561624624), respecto a las cuestiones de planeamiento y ordenación, en el que se indica que la documentación debe ser completada con:
Un estudio de integración paisajística, o un estudio del paisaje, según el art. 40.3 del TRLOTUP.
Finalizada la evaluación ambiental el documento de planeamiento que se presentará para continuar la tramitación deberá dibujarse sobre un levantamiento topográfico georreferenciado.
- Oficio de fecha 17/07/2023 de la Subdirección General de Gestión y Coordinación de los Bienes Culturales (Ministerio de Cultura) en el que remite denuncia de la *Asociación Volem Palmerar de Elche* relativa a la tramitación urbanística por parte de su Ayuntamiento que tiene por objeto la construcción de una residencia en la parcela La Hiladora Ilicitana, solicitando se remita a la información pertinente relativa a este asunto (15243420353416032673).

La información fue remitida por el Ayuntamiento con fecha 16/08/2023 (AY000000040001000088192 (14612674023223751565) (Fecha firma:11-08-2023).
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil (15243437307225560734), de fecha 21/07/2023 y recibido el 03/08/2023, de carácter favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas palas, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (14615405164533426516), de fecha 27/07/2023 y recibido el 01/08/2023, en el que indica que dado que el uso planteado es





sanitarioasistencial en suelo de titularidad privada, en el documento debe referirse como uso “terciario especial”, conforme al artículo 37.1 TRLOTUP.

Asimismo, solicita justificación respecto a la ocupación del 80% sobre rasante de la parcela y de ocupación total bajo rasante. Al respecto, tales determinaciones son consecuencia de la modificación puntual 3.2 del Plan general de Elche, aprobada por Resolución de 4 de mayo de 2004 del Conseller de Territorio y Vivienda, BOP nº 146 de 29 de junio de 2004, para “Cambio de la calificación y dominio en suelo del área de reparto pluriparcelaria nº 94.”

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural (14611122622200152726), de fecha 12/12/2023 y recibido el 13/12/2023, en el que solicita que el documento sea completado indicando la normativa de aplicación, así como justificar la propuesta sobre la base de los preceptos patrimoniales de aplicación (art. 39 de la Ley 4/1998, de 1 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) y 8.2.b de la LPPPE), relativos, respectivamente, a planes especiales de protección y usos permitidos. Asimismo, el informe recuerda que cuando se presente el proyecto de la nueva construcción se deberán requerir los siguientes informes relativos a:
 - Adecuación del proyecto de edificación a presentar por el promotor respecto de la normativa del PG, con justificación expresa del cumplimiento de lo dispuesto por su artículo 6 (normas de aplicación directa).
 - Impacto del potencial incremento de tráfico rodado relacionado con la implantación del nuevo equipamiento sobre el derecho de acceso y visita pública de los huertos del Palmeral; derecho de acceso público que debe ser objeto de tutela expresa de acuerdo con los artículos 9.1 y 32.1 LPCV (protección y promoción pública y régimen de visitas).
- Acuerdo de la Junta Gestora del Patronato del Palmeral de Elche, de fecha 21/12/2023, por el que informan favorablemente en el trámite de consultas del borrador del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 132 del Plan General.

SEXTO: Atendiendo a los aspectos incluidos en el documento inicial estratégico y a los informes recibidos, siguiendo los criterios del anexo VIII del TRLOTUP se ha analizado los aspectos ambientales o territoriales que pudieran verse afectados por el Plan de Reforma Interior, estimando que el procedimiento de evaluación simplificada es suficiente para determinar que esta modificación no presenta efectos significativos en el medio ambiente y el territorio (15250327103247233166):

- *Impacto sobre el medio físico:*

El suelo sobre el que será de aplicación este PRI es un suelo urbano, sito en una manzana cuyo perímetro se encuentra urbanizado y el entorno consolidado por la edificación y huertos de palmeras. En la manzana solo existe una única parcela catastral que está sin edificar.

- *Impacto sobre el medio biótico:*





Respecto al posible impacto ambiental sobre el medio biótico, tratándose de suelo urbano, la ordenación del área de reparto mediante un PRI no supone la aparición de nuevos impactos, o magnificación de posibles afecciones existentes, sobre la fauna o flora silvestres.

- *Paisaje:*

El ámbito del PRI queda dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural (BIC), coincidente con la zona de amortiguamiento UNESCO, del Palmeral de Elche de acuerdo con el Anexo I de la LPPPE.

La documentación deberá contemplar un estudio de Integración paisajística, o un estudio del paisaje, según el art. 40 del TRLOTUP.

- *Afecciones territoriales:*

- *Servidumbres aeronáuticas.*
- *Palmeral de Elche*
- *Ramal de la Acequia Mayor del Real. El PRI propone como medida de protección hacia la acequia la conservación de su paso bajo rasante, así como la posibilidad de su contemplación desde los jardines el edificio.*
- *Vía pecuaria Assagador d'Elx a la Baia, con anchura legal y necesaria de 4 metros según el Catálogo de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana. Su trazado es coincidente con la calle Escultor Capuz.*

- *Exposición a riesgos ambientales y a impactos sobre el patrimonio:*

No se detectan ni riesgos ambientales ni impactos negativos sobre el patrimonio más allá de lo que pudieran existir sin el PRI pretendido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de junio, del Consell, el órgano ambiental una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, elaborará una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del texto refundido, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo III del Título III del TRLOTUP o a su normativa sectorial.

Segundo: Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, el arquitecto municipal ha formulado informe (15250327103247233166) que propone la emisión de informe FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del respecto al Plan de Reforma Interior del AR-132 del Plan General de Elche, según establece el artículo 53 del TRLOTUP,





por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de dicha norma, que el documento evaluado no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, no incide en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo de recursos, y no supone afección sobre elementos del patrimonio natural ni cultural.

Tercero: Que, el artículo 53.7 del TRLOTUP dispone que *la resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de este texto refundido o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.*

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 tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.

Cuarto: Que, mediante Decreto nº 2023007145 de fecha 21/06/2023, el Alcalde ha delegado en la Junta de Gobierno Local las competencias atribuidas a la Alcaldía por la normativa urbanística, como órgano ambiental y territorial estratégico, para la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

Por lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, se propone a la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, constituida en **ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL MUNICIPAL**, la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable de la propuesta de **Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 132 del Plan General de Elche**, resolviéndose la evaluación ambiental por el procedimiento simplificado por considerar que la propuesta evaluada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, no incide en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo de recursos, ni supone afección sobre elementos del patrimonio natural ni cultural, por lo que corresponde continuar la tramitación de dicho documento conforme a la normativa sectorial y prevista en el capítulo III del título III del libro I del TRLOTUP, siempre y cuando se ajusten a las medidas y determinaciones establecidas en los informes sectoriales referidos:

- Ingeniera de caminos, canales y puertos municipal, de fecha 03/04/2023 (14614150063757246110).
- Arquitecta municipal, de fecha 04/04/2023 (14614150640561624624).





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

- Dirección General de Aviación Civil, de fecha 21/07/2023 (15243437307225560734).
- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, de fecha 27/07/2023 (14615405164533426516).
- Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 12/12/2023 (14611122622200152726).

SEGUNDO: Notificar a las personas interesadas el informe ambiental y territorial estratégico, informándoles que no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no obsta para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

TERCERO: Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

La Junta de Gobierno Local acuerda aprobar la presente propuesta.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

