



**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Referencia:	2023/68801N
Solicitud:	Modificación Plan Parcial
SECRETARÍA (LSL032W)	

INMACULADA MORA MADRID, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE.

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 2 de mayo de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

12. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2023/68801N.

Emitir IATE al Documento de Inicio de la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector TO-4 (Torrellano) del Plan General.

Visto el documento de inicio para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del sector TO-4 (Torrellano) del Plan General de Elche

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: Mediante Resolución, de fecha 5 de octubre de 2023, se resolvió iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica del Documento de Inicio, que comprende Borrador de la Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del sector TO-4 (Torrellano) del Plan General de Elche y Documento Inicial Estratégico, presentado por SOCIEDAD DE PROYECTOS PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL S.A. (Csv: 14614300033505554034, 14614277606017140032, 14614276777006331250, 14614277213017265120, 14614277126400260232).

Segundo: La modificación afecta a la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable TO-4, junto al núcleo urbano de Torrellano, delimitado: al norte, por la carretera nacional N-340; al sur, por la línea de ferrocarril Murcia-Alicante; al este, por la carretera nacional N-338; y al oeste, por el vial que lo separa del sector de suelo urbanizable TO-3 de uso característico residencial. El área de reparto es discontinua, disponiendo de un segundo ámbito situado al sureste del núcleo urbano de Torrellano en el que tiene adscrita la cesión de suelos dotacionales (red viaria y zonas verdes) de la red estructural, no computables como sector, y que supone un 20% de la superficie total de dicha área. La modificación no afecta a este segundo ámbito.

El Plan General de Elche, aprobado por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 25 de mayo de 1998, delimitó el sector TO-4, clasificando el suelo como urbanizable sin ordenación pormenorizada, de uso predominante servicios (Clave 35b). Con fecha 30/6/2008, el





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el Programa de Actuación Integrada, junto con el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del referido Sector, presentados por la Institución Ferial Alicantina (IFA), adjudicándole la condición de urbanizador. Con fecha 02/05/2023, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, se ha autorizado la cesión de la condición de urbanizador a la empresa pública dependiente de la GVA, Sociedad de Proyectos para la Transformación Digital, S.A.

El Plan Parcial del sector TO-4 define su ordenación pormenorizada diseñando tres manzanas edificables, todas calificadas como servicios (clave 10), con las siguientes superficies:

- Manzana oeste: de 191.407 m² que el PP establece como parcela única e indivisible. En ella se prevé una edificabilidad terciaria de 167.198,30 m²t y una edificabilidad dotacional de 16.719,70 m²t. En esta manzana la parcela mínima es la totalidad de la manzana.
- Manzana suroeste: de 8.418 m² y con la totalidad de su edificabilidad terciaria.
- Manzana este: de 18.620 m², dividida en dos submanzanas denominadas este-1, con edificabilidad terciaria, y este-2, sin edificabilidad asignada, destinada exclusivamente a aparcamiento de uso público.

Puesto que las dimensiones de la red viaria no admitían la totalidad de las plazas de aparcamiento públicas exigibles en el sector TO-4 (1.878 plazas), el Plan Parcial propuso que en el viario público se dispusieran 948 plazas y en la parcela privada se dispusieran las 930 plazas restantes. Estas plazas se distribuyeron entre la Manzana oeste, que debía albergar 605 plazas públicas y la submanzana este-2, donde se dispusieron las 325 plazas restantes.

Tercero: Con fecha 30/06/2008, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el Proyecto de Urbanización del sector TO-4, posteriormente, con fecha 07/11/2008 se aprobó un texto refundido de dicho proyecto de urbanización, y con fecha 18/02/2011, se aprobó un ajuste del mismo. Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas, aproximadamente, en un 80%, correspondiendo a la totalidad de la superficie computable del sector.

El Proyecto de reparcelación del Sector fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de abril de 2013, en dicho acuerdo se disponía la necesidad de corregir determinados aspectos del documento. Mediante acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre y 13 de diciembre de 2013 se estiman parcialmente varios recursos de reposición contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de reparcelación, que obligan a subsanar el referido documento. En la reparcelación, se consideraron coeficientes de ponderación para corregir las diferencias de valor de las parcelas resultantes en función de uso (lucrativo terciario, dotacional privado o aparcamiento público) y efectuar el reparto de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo ponderado.

Cuarto: La documentación presentada señala que se ha tomado la decisión de no ampliar “Fira Alacant”, lo cual supone que los terrenos no edificados, al sur del actual complejo ferial, quedarán disponibles para albergar otros proyectos e iniciativas empresariales vinculados con la industria, la investigación, la innovación y la transformación digital. Por ello, propone que la zona terciaria de la manzana oeste se divida en dos submanzanas, una destinada a las instalaciones de “Fira Alacant” y





otra destinada a favorecer la implantación de nuevas actividades relacionadas con el objeto y fines propios de la Sociedad de Proyectos para la Transformación Digital, S.A.U.

El documento inicial estratégico presentado plantea las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0:** Supone la no aprobación de la Modificación y el mantenimiento, por tanto, de la regulación y la normativa vigente.

Esto supondrá el mantenimiento de la problemática descrita en el documento (DIE) y la escasa probabilidad de que el sector pueda completar su desarrollo en la manzana oeste.

- **Alternativa 1:** Esta alternativa contempla la reducción de la superficie de la parcela mínima en la zona de calificación de usos terciario en la manzana oeste, adoptando la misma superficie de parcela mínima que el resto de manzanas del plan parcial.

El objetivo es flexibilizar la ocupación en dicha manzana por diferentes actividades, evitando la necesidad de ocupación de la totalidad de la manzana por una única actividad.

- **Alternativa 2 (elegida):** Esta alternativa, la que se plantea en el borrador de la Modificación, además de contemplar la reducción de la superficie de la parcela mínima de la zona de calificación de uso terciario en la manzana oeste, como en la alternativa 1, se contemplan otras modificaciones que en su conjunto suponen:
 - Modificación de la superficie de la parcela mínima de la zona terciario manzana oeste.
 - Subdivisión de la zona terciaria de la manzana oeste en dos submanzanas, oeste-1 y oeste-2, y cambio de calificación de la submanzana este-2.
 - Regularización de las plazas de aparcamiento público en la submanzana oeste-1.

Quinto: Mediante resolución de fecha 01/11/2023, 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:

- Propietarios de las fincas catastrales incluidas en las áreas de reparto.
- Conselleria competente en Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Aviación Civil
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (N-338)

Sexto: Se han emitido y recibido los siguientes informes respecto al Documento de Inicio en tramitación, en el siguiente sentido:





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

- Informe de fecha 29/09/2023 de la arquitecta municipal, respecto a las cuestiones de planeamiento y ordenación. (Csv: 14614150514002031464)

Indica la necesidad de corregir determinados aspectos:

a) Dado que la manzana oeste tiene una forma y una superficie que permite la implantación de proyectos singulares, debe cuidarse la imagen exterior de la edificación de manera que, tal y como sucede en Elche Parque Empresarial, los edificios orienten sus funciones más terciarias (exposición y venta, oficinas, atención al público, etc.) hacia las avenidas principales.

Por este motivo, se considera insuficiente la parcela mínima de 500m² para la implantación de este tipo de edificios.

En la submanzana oeste-1 (norte-IFA), dado que ya existen los edificios de exposición ferial se considera conveniente establecer como parcela mínima la totalidad de la submanzana propuesta.

En cuanto a la submanzana oeste-2 (sur), dado que sólo tiene acceso rodado viario por el este y el oeste, para establecer la parcela mínima deberá justificarse gráficamente la posible subdivisión de parcelas y establecer la dimensión mínima en consonancia.

b) Como se han concentrado en la submanzana oeste 1 (norte-IFA) todas las plazas públicas de aparcamiento en parcela privada que eran necesarias, se deberá acreditar que en el espacio libre de parcela se pueden ubicar todas las plazas de aparcamiento exigibles, las de uso público, 930, y las derivadas de la edificabilidad terciaria y dotacional privada susceptible de edificar.

c) La Memoria debe señalar que esta modificación requiere una adaptación de la parcelación aprobada a los cambios introducidos.

- Informe de fecha 14/11/2023 de la compañía suministradora Nedgia Cegas, S.A., presentado con fecha 15/11/2023 (2023125305).

Indica que existen instalaciones de gas de su propiedad en la zona de actuación y la plataforma a través de la cual se puede obtener información gráfica de sus servicios y de los condicionantes técnicos generales a tener en cuenta en la realización de obras próximas a instalaciones de gas. (Csv: 14615052642734101406, 14615034235776423745)

- Informe de fecha 01/12/2023 de la compañía suministradora Telefónica de España, S.A.U., presentado con fecha 04/12/2023 (2023133098).

Indica que no tienen previsto realizar obras en el ámbito, salvo las que están actualmente en trámite, señalando las plataformas a través de las cuales se puede acceder a las infraestructuras existentes de su titularidad y, en su caso, la documentación técnica necesaria para modificar instalaciones. (Csv: 15243417763066364427)

- Informe de fecha 26/01/2024 del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, presentado con fecha 30/01/2024 (2024008437).

Indica que desde el punto de vista de sus competencias que la propuesta no cumple la normativa de aplicación. (Csv: 15246613253611304053)





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

- Informe de fecha 21/02/2024 de la Dirección General de Aviación Civil, presentado con fecha 30/01/2024 (2024008437).

El informe analiza las afecciones de las servidumbres aeronáuticas sobre el ámbito del Plan Parcial del sector TO-4 y lo informa desfavorablemente, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, señalando una serie de consideraciones a tener en cuenta. (Csv: 15677616154162446143)

Asimismo, se han presentado dos escritos de personación en el expediente por D^a Asunción B. M. y por la Comunidad General Riegos de Levante.

Séptimo: 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 instrumento de planeamiento, estimando que el procedimiento de evaluación simplificada es suficiente para determinar que esta propuesta no presenta efectos significativos en el medio ambiente y el territorio:

La Modificación prevista tiene un alcance limitado al tratarse de una modificación normativa de carácter pormenorizado, no afectando a la ordenación urbanística, a la red viaria o a la edificabilidad, que se mantienen. Se modifica la superficie de la parcela mínima en la manzana oeste del Sector y se redistribuye la edificabilidad entre esa manzana y la submanzana este-2, sin alterar la edificabilidad total prevista.

La Modificación tampoco supone una nueva clasificación del suelo, ni nueva ocupación o transformación del mismo.

Por tanto, la propuesta de modificación no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático. Tendrá escasa incidencia en el medio ambiente, sin efectos sobre la Biodiversidad de la zona, ni producirá afección sobre el suelo, la flora o la fauna, al no producir nueva ocupación, ni transformación de suelo ambientalmente preferente que disminuya la biodiversidad.

En cuanto a las afecciones, en el ámbito se encuentran las siguientes:

- Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Alicante-Elche, por lo que la modificación de dicho Plan deberá ser informado, antes de su aprobación, por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.
- Servidumbres de Carreteras: La modificación solo incide en la carretera N-338 por el cambio de uso de la submanzana este-2, que pasa de aparcamiento a uso terciario. La N-340 no se ve afectada por la modificación.
- Servidumbres de Ferrocarriles: Línea Murcia-Alicante. No le afecta la modificación.





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 (Csv: 15250327401462243613) que propone la emisión de informe FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del respecto al documento evaluado, según establece el artículo 53 del TRLOTUP, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de dicha norma, 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.

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:





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

PRIMERO: Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable del documento de inicio evaluado relativo a la **Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del sector TO-4 (Torrellano) 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, y no supone afección sobre elementos del patrimonio natural, 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:

- de fecha 29/09/2023 de la arquitecta municipal. (Csv: 14614150514002031464)
- de fecha 26/01/2024 del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. (Csv: 15246613253611304053)
- de fecha 21/02/2024 de la Dirección General de Aviación Civil. (Csv: 15677616154162446143)

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.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Visto bueno

