



**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Referencia:	2023/18537A
Solicitud:	Planes de Reforma Interior
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 18 de abril de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

16. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2023/18537A.

Emitir IATE al Documento de Inicio del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 110, 111 y 52 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 110, 111 y 52 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 110, 111 y 52 del Plan General y Documento Inicial Estratégico, presentado por la mercantil GRUPO DEL POZO, S.L.

SEGUNDO: El ámbito del Documento de Inicio comprende una manzana completa de forma trapezoidal situada entre las calles Guillermo Santacilia, Antonio Segarra Rodríguez, Pio Baroja y Avda. de Santa Pola, comprendiendo las áreas de reparto pluriparcelarias AR-110 y AR-111 en su totalidad y, parcialmente, la zona homogénea de áreas de reparto uniparcelarias AR-52 que se encuentra completamente edificada. El AR-111 tiene adscritos 786,44 m² de suelo dotacional público (F/E) situado en la calle Piaña, en la manzana de los depósitos de agua, en Carrús.

El planeamiento vigente en este ámbito lo constituye el Plan General de Elche, aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 25 de mayo de 1998 y publicado en el BOP de Alicante el 15 de junio de 1998, junto con la corrección de error material en el área de reparto nº 111 del PG, aprobada definitivamente por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, el 6 de septiembre de 2006 y publicada en el BOP de Alicante el 15 de febrero de 2007, que clasifica estos terrenos como suelo urbano y los califica de residencial zona de edificación aislada (clave 5) y zona





de ensanche (clave 4 en la zona homogénea de áreas de reparto uniparcelarias nº 52), previendo en el límite oeste de la manzana una zona verde longitudinal recayente a la calle Guillem Santacilia, calle que el Plan General propone esté ampliada en ambos lados por sendas zonas verdes. El Plan General plantea una manzana delimitada por unos bloques de 18 metros de fondo edificable, con cinco plantas de alturas (PB+4), conformando un patio de manzana sobre el que no está permitida la edificación sobre rasante.

Desde el punto de vista de la gestión, los terrenos que conforman el PRI se encuentran en la siguiente situación:

- La zona noreste está incluida en la zona homogénea de áreas de reparto uniparcelarias nº 52 y se encuentra completamente edificada.
- La zona sureste está incluida en el área de reparto pluriparcelaria nº 111, conformada por los terrenos de esta manzana más el suelo dotacional adscrito situado en la calle Piaña (manzana depósitos del agua).
- La zona oeste está incluida en el área de reparto pluriparcelaria nº 110.

La manzana se encuentra prácticamente consolidada por la edificación, si bien mientras que en la parte oeste existen unas construcciones de carácter industrial de una planta de altura y de previsible sustitución, en la parte este la situación es diferente:

- En el AR 52, existen edificios de viviendas de 5 plantas de altura de reciente construcción.
- En el AR 111, aunque hay algunas construcciones de 5 plantas de reciente construcción, también hay construcciones de una sola planta de previsible sustitución, dada su antigüedad y estado de conservación.

TERCERO: La documentación presentada tiene como objeto cambiar la ordenación pormenorizada de la manzana y diseñar una nueva que permita crear una planta baja comercial de mayor superficie a la permitida actualmente, planteando las siguientes actuaciones:

- Modificación de la forma y situación de la zona verde trasladándola al sur de la manzana, recayendo a la Avda. de Santa Pola, esquina con la calle Guillermo Santacilia.
- Disponer en la zona edificable unos bloques de 5 plantas de altura creando un patio de manzana edificable en planta baja para conseguir una superficie de uso comercial.
- Modificar ligeramente las alineaciones en la manzana colindante al este, en el AR 109, de manera que parte de suelo calificado hoy como viario y destinado a este fin, pase a calificarse de zona verde.

El documento inicial estratégico presentado plantea las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: Mantener la ordenación establecida por el Plan General.

En este supuesto, la posible actividad comercial en planta baja quedaría segregada en pequeños locales de profundidad limitada, disminuyendo así el potencial que podría tener dicha actividad





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

para el entorno próximo. Por otro lado, la disposición longitudinal de la zona verde paralela a la calle reduce las opciones de desarrollo y potencial de uso del mismo.

- Alternativa 1: Ordena la manzana en diferentes volúmenes en planta baja.

Estos quedan separados por una zona verde transversal, unificándose aquellos en las plantas piso creando un efecto de patio cerrado en cuyo interior se encuentra la cubierta de la superficie comercial y la zona verde que sirve de puente entre las calles Guillermo Santacilia y Antonio Segarra.

- Alternativa 2: Propone una zona verde al norte del ámbito y un bloque edificatorio de V plantas en el resto, cuya ocupación será del 100 por ciento en planta baja y tendrá una profundidad edificable de 18,50 (y 19,50) metros en planta piso. El patio de manzana queda abierto hacia la zona verde.
- Alternativa 3: Alternativa elegida: Propone una única zona verde situada al sur del ámbito y un bloque edificatorio de cinco plantas en el resto, cuya ocupación será del 100 por ciento en planta baja y tendrá una profundidad edificable de 18 (y 25) metros en planta piso.

En lo relativo a la peatonalización de la calle Guillem Santacilia, así como la prolongación en recto de la calle Pio Baroja sobre el espacio previsto como glorieta en la intersección con la anterior, la propuesta plantea una modificación de la ordenación pormenorizada de la vecina área de reparto nº 109.

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
- Servicio Territorial de Cultura
- Dirección General de Aviación Civil
- Propietarios catastrales de la manzana
- Patronato Municipal del Palmeral
- Departamentos municipales competentes en:
 - Infraestructuras.
 - Promoción económica y gestión de empresas.
 - Comercio.
 - Movilidad urbana y tráfico.
- Asociaciones de vecinos de la zona.

QUINTO: 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 03/04/2023 de la arquitecta municipal, respecto a las cuestiones de planeamiento y ordenación (14614150164434113370), 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.
 - El PRI ha de tener un inventario de edificaciones existentes y su situación, debiéndose reflejar en los planos de información.
- Informe no favorable de fecha 21/04/2023 de la ingeniera de caminos, canales y puertos municipal (14614150500226700523), relativo a la propuesta de peatonalización de la calle Guillem Santacília y modificación de las alineaciones en el cruce de las calles Guillem Santacília y Pio Baroja, dentro del Plan de Reforma Interior presentado.
- Informe de fecha 28/07/2023 de la Dirección General de Aviación Civil (15243436776656257245), presentado con registro de entrada 02/08/2023 (2023089779), en el que informa favorablemente el Plan de Reforma Interior AR-110, AR-111 y AR-52 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 sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.
- Informe de fecha 19/09/2023 del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (14612434035656101160), presentado con registro de entrada 21/09/2023 (2023100494), en el que desde el punto de vista de sus competencias indica lo siguiente:
 - 1) *Los parámetros de las áreas de reparto AR-110 y AR-111 deben ajustarse a los recogidos en las fichas urbanísticas vigentes, es decir, los establecidos en la "Corrección de error material en área de reparto 111 del Plan General", aprobada definitivamente por el Conseller de Territorio y Vivienda el día 6 de septiembre de 2006.*
 - 2) *Aunque la parte del AR-52 que se incluye dentro del ámbito del PRI ya se encuentre edificada y consolidada, se entiende que debe entrar en los cálculos justificativos de la propuesta, dado que se plantean modificaciones respecto su ordenación vigente (como la edificabilidad en PB y en las plantas piso), y debe analizarse cómo incide la propuesta en los parámetros generales del AR-52.*
 - 3) *Deberá justificarse adecuadamente el cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 del TRLOTUP, debido principalmente a: que se propone un incremento de la superficie edificada de uso comercial en PB, el cual puede tener un mayor valor de repercusión de suelo; y que la modificación propuesta genera un excedente de aprovechamiento, por lo que, además, se*





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

deberá concretar la gestión de dicho excedente, así como la compensación económica correspondiente.

4) Se plantean modificaciones en la ordenación vigente que, aunque puedan adaptarse mejor a la propuesta, se encuentran fuera del ámbito de actuación. Por lo tanto, se entiende que cualquier modificación que se plantee deberá estar dentro del ámbito del PRI.

- Acuerdo de la Junta Gestora del Patronato del Palmeral de Elche, de fecha 09/04/2024, por el que informan favorablemente en el trámite de consultas del borrador del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 110, 111 y 52 del Plan General de Elche, con la observación de que no hace referencia a su afección patrimonial (15250402532534226302).
- Al producirse una modificación de la zona verde, con carácter previo a la aprobación del Plan de Reforma Interior, será necesario dictamen del Consell Juridic Consultiu de la Comunidad Valenciana (art. 61.1.d y 67.5 TRLOTUP).

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 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 (15250326456067117142):

- *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.

- *Impacto sobre el medio biótico:*

En cuanto al posible impacto ambiental sobre el medio biótico, tratándose de suelo urbano, la ordenación del ámbito 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 Ley 6/2001, de 12 de noviembre, de protección y promoción del palmeral de Elche (LPPPE).

- *Afecciones territoriales:*

- *Servidumbres aeronáuticas.*





- *Palmeral de Elche.*
- *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 (15250326456067117142) 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 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.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

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 del documento de inicio evaluado relativo al **Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 110, 111 y 52 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:

- de fecha 03/04/2023, respecto a las cuestiones de planeamiento y ordenación (14614150164434113370).
- de fecha 21/04/2023, de la ingeniera de caminos, canales y puertos municipal (14614150500226700523).
- de fecha 28/07/2023, de la Dirección General de Aviación Civil (15243436776656257245).
- Informe de fecha 19/09/2023 del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (14612434035656101160).
- de fecha 09/04/2024, de la Junta Gestora del Patronato del Palmeral de Elche (15250402532534226302).

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.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Y para que conste, extiendo 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, en Elche, en la fecha de la firma del presente documento electrónico.

Visto bueno

