

DEPARTAMENTO: URBANISMO

EXPEDIENTE: GENERAL/2019/13483

ASUNTO: INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO relativo a la propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 75 del Plan General de Elda

PROMOTOR: Promociones y Construcciones MAYSA, S.L representado por D.Antonio Fernández

ÓRGANO SUSTANTIVO: AYUNTAMIENTO DE ELDA

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 24 de julio de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

ACUERDO:

Vista la propuesta del Informe Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, en los siguientes términos:

El Pleno del Ayuntamiento de Elda, en sesión celebrada el día quince de mayo de dos mil veinte, adoptó el acuerdo de remitir al Órgano Ambiental y Territorial Municipal la propuesta de Modificación Puntual nº 75 del Plan General y el documento inicial estratégico, al objeto de llevar a cabo su evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se acompaña de borrador de la Modificación y del Documento inicial estratégico, de acuerdo con lo establecido 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). La documentación obra en formato papel y digital.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General vigente en el Municipio es el aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de julio de 1985 y publicado en el D.O.G.V. de fecha 18 de julio del mismo año.

El Plan General define un determinado número de unidades de actuación en suelo urbano cuyos parámetros recoge el Capítulo 6 del Título III "Zonas de Suelo Urbano. "Condiciones Específicas"

de manera individualizada para cada una de ellas. Dentro del citado capítulo se incluye la Unidad de Actuación nº2 objeto de la citada modificación.

Con posterioridad, en el año 1992, fue tramitada y aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan General que afectaba a la delimitación de las Unidades de Actuación de la nº1 a la nº7.

Las condiciones urbanísticas que afectan a la Unidad de Actuación nº2 son las previstas en el Título III, Capítulo 6, artículo 8 de sus Normas Urbanísticas que fueron recogidas íntegramente por el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de las Unidades nº 1 a la nº 7, aprobado mediante acuerdo plenario el 19 de febrero de 1999.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN: ÁMBITO, OBJETO, ALCANCE, ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación abarca exclusivamente la Unidad de Actuación nº 2 cuya delimitación, como se ha indicado en el punto anterior, fue definida tras la modificación puntual del Plan General. El objetivo consiste en modificar ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada de dicha Unidad de Actuación nº2, manteniendo la edificabilidad asignada, para permitir la implantación de un uso comercial de mediano formato en la finca resultante A del Proyecto de Reparcelación, aprobado el 14 de enero de 2004, y que actualmente es el único solar vacante en el frente de la Avenida de Ronda.

El plan general vigente fija un uso residencial -con posibilidad de implantar un comercial en planta baja- una ocupación del 30% y un número máximo de planta baja más ocho plantas con una tipología de bloque aislado en parcela. Los actuales parámetros de ocupación, altura de planta baja y longitud de fachada imposibilitan la ubicación del formato comercial citado.

La modificación planteada se ha compatibilizado con la composición predominante que conforman las edificaciones situadas en la Avenida de Ronda, que se caracteriza por la seriación de bloques residenciales aislados en parcela privada cuya planta baja, alineada al vial y de mayor altura, se destina a usos terciarios. Esta integración con el entorno se realiza manteniendo la altura máxima de 28 metros y la tipología de bloque aislado alineado al vial. En el caso propuesto, las plantas superiores se destinan a uso residencial y la planta baja a comercial. Se plantea destinar la planta primera a oficinas siendo los parámetros aplicables los mismos que los empleados para los usos

residenciales y que quedan claramente indicados en la ordenanza gráfica incluida en el borrador del plan.

Esta variación de los parámetros urbanísticos queda reflejada en la modificación propuesta del artículo 8, Capítulo 6, Título III de las Normas Urbanísticas y en las ordenanzas gráficas, también con carácter normativo, que se incorporan en el documento presentado. Estas ordenanzas gráficas se realizan por la exigencia que establece el citado artículo 8 en el que se indica que previa a la concesión de la licencia, se deberá redactar un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones y los volúmenes de la edificación. Para evitar la tramitación de un posterior instrumento de planeamiento, y para que las modificaciones de los parámetros propuestos queden definidas desde la modificación puntual, se presentan planos de planta, alzado y perfil que definen los parámetros de la volumetría de la modificación planteada.

Los parámetros modificados son los siguientes:

- ocupación máxima: se amplía el porcentaje de ocupación máxima de parcela del 30% al 70% en la planta baja y únicamente para uso comercial.
- longitud máxima de fachada: se aumenta la longitud máxima de bloque, exclusivamente en planta baja y para uso comercial, de 32 metros lineales a 92,28 metros lineales.
- retranqueo de fondo de parcela: se reduce el retranqueo a fondo de parcela de 9 metros a 5 metros, en planta baja y únicamente para uso comercial.
- altura máxima de planta baja: la altura máxima de la planta baja será de 4,5 metros hasta la cara inferior de forjado. Se mantiene invariable la altura máxima total de 28 metros.
- normativa de protección frente incendios: se actualiza la normativa vigente en esta materia, el CTE-DB-SI, y se suprime la normativa derogada.

En cuanto a la necesaria dotación de aparcamientos del uso comercial y de oficinas y zonas de carga y descarga del uso comercial, se justifican los requisitos exigidos por la normativa urbanística (Anexo IV.III LOTUP) y del Plan de Acción Territorial de Comercio de la Comunidad

Valenciana (PATSECOVA):

- para usos terciarios ubicados en parcelas o edificios residenciales, se establecerá 1 plaza cada 100 m²t de terciario. Mientras que para uso comercial ubicado en parcela exclusiva se establecerá una plaza por cada 25 m²t de comercial. Para el cálculo se ha aplicado el criterio más restrictivo de una plaza por cada 25 m²t.
- reserva de una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.
- un mínimo de 1 plaza por cada fracción de 100 plazas destinadas a vehículos eléctricos para recarga rápida.
- reserva de espacio para bicicletas de, al menos, 1 plaza cada 100 m² de techo o fracción. Con respecto a la reserva de espacio para bicicletas, la Ley 6/2011 reserva un mínimo del 10% del número de plazas.
- un muelle o espacio mínimo de 3x8 m de carga integrado en la instalación o situado en terrenos edificables del mismo solar.

Se plantea su ubicación en la superficie libre de la parcela y sótano dando como resultado de su aplicación los siguientes datos:

- 128 plazas de aparcamiento, siendo 4 de ellas aptas para nivel adaptado y 2 plazas de carga eléctrica.
- previsión de 14 plazas de aparcamiento para reserva de espacios para bicicletas.
- muelle de carga y descarga de 5 x20 m

El número de plazas de aparcamiento exigibles para las viviendas - situadas en las plantas superiores- será de una plaza por vivienda según el artículo 11, Capítulo 1, Título VII del plan general. No se limita el número de plantas de sótano en el plan general vigente por lo que, en caso de resultar necesario, no existe impedimento en que se ejecute más de una planta de sótano.

La Alternativa 1 seleccionada trata de compatibilizar los legítimos intereses privados del planeamiento vigente, con el interés público que supondría dotar a una zona de nuevo crecimiento residencial de una superficie comercial adaptada a los actuales formatos de compraventa y que no resulta posible implantar con las condiciones del planeamiento aprobado hace 28 años.

El documento justifica la oportunidad de implantación en la parcela descrita mostrando gráficamente (figura 4 de la página 15 de la Memoria Borrador de la modificación puntual) que las superficies comerciales de un tamaño similar al propuesto implican desplazamientos superiores a los 150m. Así mismo, evidencia que la morfología alargada y tamaños de las parcelas vacantes próximas situadas en el ámbito del Sector 9 no resultarían aptas para implantar un supermercado de las dimensiones planteadas. Además, subraya la importancia de ubicar este comercio en una de los ejes de mayor relevancia del municipio, la Avenida de Ronda, poniendo de manifiesto que situar un comercio de este tipo en vías de menor sección podría generar problemas de accesibilidad y movilidad.

La modificación afecta únicamente a los parámetros que definen la Unidad de Actuación n.º 2 regulada en el **artículo 8 Capítulo 6 Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General** que actualmente determina lo siguiente:

B) UNIDAD DE EJECUCIÓN nº2

- *Superficie Total: 15.050 m².*
- *Actuación Urbanística:*
 - 18,77% Cesión de suelo para viabilidad 2.825 m²*
 - 37,90% Cesión de suelo para equipamiento 5.705 m²*
 - 43,32% Suelo de aprovechamiento privado de 6.520 m²*
- *Sistema de Actuación recomendado: Cooperación*
- *Condiciones de edificación privada:*

Techo Máximo edificable 15.050 x 1,2 = 18.060 m²

Número máximo de viviendas :180 viviendas

Número máximo de plantas: P.Baja + 8 pisos

Parcela mínima:40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m²

Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 30 por ciento

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajes, etc, podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m² de plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda.

Altura de la edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondiente a la planta baja y ocho pisos.

Alineaci

Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela.

Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.

No se admiten construcciones auxiliares.

La máxima longitud del bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.

Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado.

Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan las NBE-CPI-91

Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de "Edificación aislada plurifamiliar" clave 221.

Usos admitidos: según clave 221.

Tras la modificación propuesta el **artículo 8, Capítulo 6, Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General** quedaría redactado del modo siguiente (se han resaltado en negrita los cambios):

B) UNIDAD DE EJECUCIÓN n°2

- *Superficie Total: 15.050 m².*
- *Actuación Urbanística:*
 - 18,77% Cesión de suelo para viabilidad 2.825 m²*
 - 37,90% Cesión de suelo para equipamiento 5.705 m²*
 - 43,32% Suelo de aprovechamiento privado de 6.520 m²*
- *Sistema de Actuación recomendado: Cooperación*
- *Condiciones de edificación privada:*

Techo Máximo edificable 15.050 x 1,2 = 18.060 m²

Número máximo de viviendas :180 viviendas

Número máximo de plantas: P.Baja + 8 pisos

Parcela mínima:40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m²

Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 30 por ciento

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo.

En caso de uso comercial en planta baja, se permitirá una ocupación máxima de parcela del 70% en planta baja. Manteniéndose, en su caso, el porcentaje de ocupación de aproximadamente el 30% previsto, para el resto de las plantas (será el resultante de mantener la obligación de alcanzar los 28 m de altura y la edificabilidad asignada). Igualmente, en caso de uso comercial en planta baja, se permite en el espacio libre de parcela su destino a aparcamiento de vehículos de los clientes. En este caso, el aparcamiento en superficie, el espacio destinado a carga y descarga, y la rampa de acceso no podrán ocupar la totalidad de la parcela debiendo dejar obligatoriamente un espacio ajardinado con arbolado que proyecte sombra.

La planta sótano resultante de rebajes, etc, podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30% de plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda. En el caso de uso comercial en planta baja, la superficie de las plantas de sótano podrán alcanzar el 70% de la ocupación de la parcela coincidente con la proyección de la planta baja.

Altura de la edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondiente a la planta baja y ocho pisos. **Exclusivamente para uso comercial, se permitirá que la altura de la edificación en planta baja sea de 4,5 metros hasta la cara inferior del forjado.**

Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avda. De Ronda.

Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela.

Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros. **Exclusivamente en planta baja y para uso comercial, se podrán reducir los retranqueos respecto al fondo de parcela de 5 metros,**

No se admiten construcciones auxiliares.

La máxima longitud del bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.

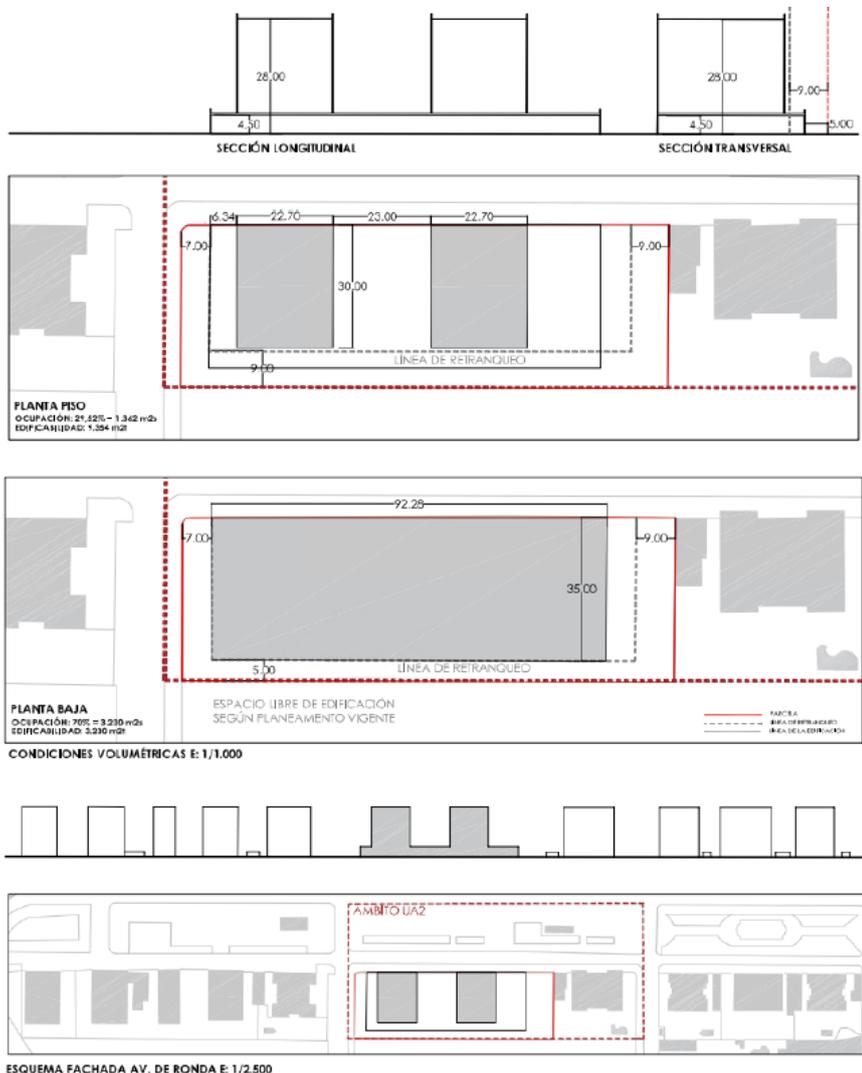
Exclusivamente en planta baja y para uso comercial se amplía la longitud máxima de bloque, de conformidad con lo reflejado en la ordenanza gráfica que se adjunta a la presente normativa.

Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado. **Así como aparcamientos y accesos en caso de uso comercial en planta baja.**

Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan lo dispuesto en el CTE DB-SI.

Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de "Edificación aislada plurifamiliar" clave 221.

Usos admitidos: según clave 221.



96 538 04 02

4. CONSULTAS REALIZADAS

Por parte del Órgano Ambiental Municipal, de acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, la documentación se ha sometido a consulta, en su condición de administraciones públicas afectadas a:

Consulta	Informe	Administración Pública Consultada
28/05/2020	28/06/2020	Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo
02/06/2020	14/07/2020	Concejalía de Tráfico. Policía Local (Ayuntamiento Elda)
02/06/2020	20/07/2020	Concejalía de Comercio (Ayuntamiento Elda)

Nota: Los informes recibidos se pueden consultar en la página web www.elda.es una vez se emita este IATE.

Los informes de la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo y de la Concejalía de Comercio son de carácter favorable.

El informe relativo a la viabilidad del tráfico elaborado por la Policía Local determina una ruta preferente para el acceso a la parcela denominado ruta 1 donde detecta problemas de giro para los vehículos de transporte de mercancías de gran tonelaje y dimensiones en la intersección de las calles Heidelberg y Lieja debido al ancho y al ángulo de giro que conforman estos viales.

Considera que para que sea posible la circulación de estos vehículos de transporte por la ruta seleccionada resulta imprescindible realizar una serie de actuaciones que determina en el apartado "Incidencias y propuestas de mejora" del informe:

- Disminución de rebaje a cota 0 de la zona de la acera izquierda de la calle "sin nombre" en su intersección con la calle Químico Emilio Maestre Guarinos, con la finalidad de que la zona rebajada pueda ser transitada por los vehículos de transporte.
- Reubicación del hidrante de agua en el punto conflictivo de giro del camión trailer
- Reubicación de la señalización de tráfico vertical que pudiera dificultar el giro del camión trailer
- Eliminación del paso de peatones ubicado en la calle Maestro Eliseo Verdú cercano a la calle "sin nombre".

- Poda de arbolado existente en la rotonda en la que confluyen la Avenida de Ronda y la calle Virgen del Remedio.
- Refuerzo de la señalización, tanto vertical como horizontal, de la prohibición de estacionamiento en las zonas de giro previstas para ser usadas por los vehículos de transporte de mercancías.
- Correcta planificación de la futura señalización vial en la zona del muelle de carga de la zona comercial que se va a ubicar en el interior de la parcela y al que se accederá a través de una puerta de acceso de unos 12m. El camión trailer realizará una maniobra de marcha atrás para acceder al interior del muelle de carga lo que producirá el giro de la cabeza tractora que, debido al ancho de la vía, necesitará una reserva de espacio habilitada a tal efecto.

Dicho informe considera que, para posibilitar la actuación que se plantea, resulta necesario modificar los artículos 16, 52 y 82 de la Ordenanza Municipal de Tráfico de Vehículos y/o emitir la correspondiente autorización, que según lo indicado en los artículos, se refiere a una autorización expresa de la Alcaldía.

Además de lo anterior, el informe se pronuncia sobre el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección de la Contaminación Acústica y de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección Contra la Contaminación Acústica. Considera que tanto las labores de carga y descarga de las mercancías como la instalación de torres de refrigeración pueden suponer un foco de contaminación acústica de cierta consideración por lo que considera que es necesario implementar medidas que minoren este impacto sobre el edificio residencial colindante.

5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Conforme a lo estipulado 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 el supuesto de modificaciones menores de planes mencionados en el apartado 1 del mismo artículo, en función de la certidumbre en la determinación de la existencia de efectos significativos sobre el medio

ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículo 48.d) y 51.1 de la LOTUP.

Infraestructura Verde. Paisaje.

De conformidad con el art. 6 de la LOTUP, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística mediante la incorporación a sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado.

La parcela no está integrada en ningún elemento que forme parte de la infraestructura verde de conformidad a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En cuanto al paisaje que circunda la parcela, se trata de suelo urbano consolidado en el que destaca la seriación de bloques de ocho alturas en tipología de edificación aislada en parcela que dan frente a la Avenida de Ronda. Se han establecido una serie de determinaciones técnicas que se han definido en las ordenanzas gráficas de carácter normativo que forman parte de esta modificación puntual. Además de lo anterior, deberá presentarse el correspondiente Estudio de Integración paisajística.

Riesgo de inundación

La parcela no se encuentra incluida en ninguna zona de inundación del PATRICOVA. Además de lo anterior, el trabajo directo de campo no determina la existencia de ninguna zona con riesgo de inundación, avenida o encharcamiento a destacar dentro de la Unida de Actuación n.º 2.

Riesgo de deslizamiento y desprendimiento y niveles de erosión actual y potencial.

No existen en la zona objeto de la actuación prevista.

Vegetación y fauna.

Existe jardinería urbana en el acerado de la Avenida de Ronda y vegetación arbustiva, sin ningún tipo de interés, en la parcela vacante. Por tanto, en la situación actual, no es un factor ambiental relevante.

No obstante, desde el punto de vista medioambiental, resulta importante destacar que, en el caso de que el espacio libre de parcela se destine a aparcamiento en superficie y a zona de carga y descarga ligado al uso comercial, deberá destinarse obligatoriamente un porcentaje de la misma a zona ajardinada con arbolado que proyecte sombra. Con el fin de posibilitar la plantación de arbolado se ha fijado la ocupación de las plantas de sótano en un 70%.

6. 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 Comunidad 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.

Según lo dispuesto en el artículo 45.2 de la LOTUP), los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III, del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

De acuerdo al artículo 46 de la LOTUP el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en el caso de las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del mismo artículo.

7. PROPUESTA DE ACUERDO

Según establece el artículo 51 de la LOTUP, por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta Ley, que la Modificación del Plan evaluada, 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 recurso, no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural y, teniendo en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

De acuerdo con lo expuesto, se **PROPONE**:

Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE**, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 75 DEL PLAN GENERAL CUYO OBJETIVO ES LA MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN n º2**, contenidos en el artículo 8 Capítulo 6 Título III, correspondiendo continuar la tramitación del la Modificación del Plan conforme a su normativa sectorial, si bien deberá ser considerado lo señalado en el informe emitido por la Policía Local en materia de Viabilidad de Tráfico y en la necesidad de dotar de zonas ajardinadas con arbolado de sombra el espacio libre de parcela.

Según se establece 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 su aprobación 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 de la modificación.