

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
SOLICITUD DE INICIO DE EATE DE PLAN DE REFORMA INTERIOR
PARA INCREMENTO DE ALTURAS EN MANZANA SITA EN AV. GREGORIO MARAÑÓN
av. Gregorio Marañón, c/ San Miguel de Salinas, c/ Valencia, c/Beniel**



PROMOTOR:
RESIDENTIAL PLUS, S.L.

JUNIO 2024

Documento Inicial Estratégico. Solicitud Inicio EATE de Plan de Reforma Interior para incremento de alturas en manzana sita en avda. Gregorio Marañón

Emplazamiento: av. Gregorio Marañón, c/ San Miguel de Salinas, c/ Valencia, c/ Beniel

Promotor: RESIDENTIAL PLUS, S.L.

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN	3
1. CONTENIDO ORDINARIO	3
1.1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa	3
1.2. Alcance, ámbito y posible contenido de alternativas del plan	4
1.3. Desarrollo previsible del plan	5
1.4. Diagnóstico territorial y de medio ambiente	5
1.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático	8
1.6. Incardinación en la estrategia territorial de la comunidad valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial	8
2. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	9
2.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de EATE	9
2.2. Resumen de los motivos para la selección de las alternativas contempladas	11
2.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquier posible efecto negativo importante en el medio ambiente y el territorio; y para mitigar su posible incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo	11
2.4. Revisión de la medidas previstas para el seguimiento del plan	11
3. CONCLUSIONES	11

0. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto tramitar la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, previo al Plan de Reforma Interior para el incremento de alturas en la manzana ubicada en la avenida Dr. Gregorio Marañón, en la calle San Miguel de Salinas, en la calle Valencia y en la calle Beniel.

Se redacta el presente documento, siguiendo las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). Dado el alcance de la modificación pretendida, el trámite que se solicita es el de evaluación estratégica simplificada, adaptándose por tanto el contenido de este documento a lo dispuesto en el art. 50 de la LOTUP.

1. CONTENIDO ORDINARIO

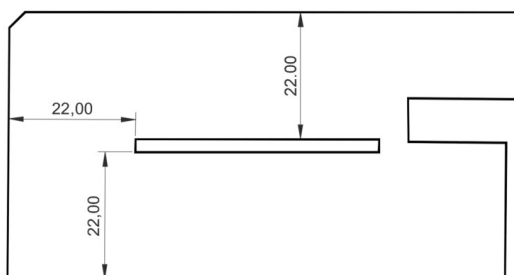
1.1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa

El Plan General de Torrevieja fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de diciembre de 1986 y publicado en el BOP de 16 de enero de 1987.

El texto refundido del Plan General de Torrevieja fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 12 de junio del 2000 y publicado en el BOP de 8 de agosto del 2000.

La Modificación Puntual número 79 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución de 28 de enero de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda.

Según la normativa actual, con la profundidad edificable permitida (art. 72.2 del PGOU) se genera un patio interior de menos de 3 metros de profundidad. Esto supone un problema para la ventilación e iluminación de los edificios.



La rigidez de la normativa vigente no permite que se planteen propuestas modernas e innovadoras que mejoren el urbanismo existente en la zona.

El incremento de 2 alturas y la flexibilidad en la profundidad edificable, manteniendo la edificabilidad de la manzana permite la creación de edificios modernos y soluciona el problema de la ventilación e iluminación existente en la actualidad en caso de consumir la edificabilidad permitida por la normativa vigente.

El presente Plan de Reforma Interior, denominado “PRI PARA INCREMENTO DE ALTURAS EN MANZANA SITA EN AV. GREGORIO MARAÑÓN”, está promovido por RESIDENTIAL PLUS S.L., afecta a una superficie delimitada de 3.884 m², y tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales, dando soluciones que actualicen ordenadamente la estructura territorial a las nuevas demandas sociales, conforme al art. 67 del Decreto Legislativo 1/2023, Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP, en adelante).

1.2. Alcance, ámbito y posible contenido de alternativas del plan

ALCANCE

Por tratarse de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.

La manzana ámbito de estudio se encuentra en suelo urbano consolidado con alto grado de consolidación en su entorno.

Se reordena la volumetría de la manzana, manteniendo la edificabilidad, liberando la profundidad edificable y permitiendo el incremento en 2 el número de alturas permitidas.

En este caso, no se prevé que la actuación suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

ÁMBITO

La manzana en la que se plantea el presente Plan de Reforma Interior, se encuentra comprendida entre la avenida Dr. Gregorio Marañón, la calle San Miguel de Salinas, la calle Valencia y la calle Beniel.

El ámbito se entronca dentro de la zona 1 del núcleo urbano, por lo tanto, está caracterizado por la morfología urbana, trazado de calles, anchuras, tipología de edificaciones y altura de estas.

ALTERNATIVAS

Se consideran tres alternativas, las cuales se describen a continuación:

Alternativa 0

En primer lugar, hay que considerar la alternativa 0, que consiste en no realizar ninguna actuación en la manzana. En la actualidad en la manzana existen distintas construcciones, unas de planta baja y primera con uso comercial, otras de una única planta y otras con planta baja y 4 alturas con uso residencial en las plantas superiores y comercial en las plantas inferiores. En su mayor parte la altura de las edificaciones existentes es de planta baja más primera.

Observando la tipología de los edificios del entorno, se observa que estos son edificaciones de mayor altura y de uso principalmente residencial, con comercios en planta baja.

Alternativa 1

Esta alternativa plantea la posibilidad de construir un edificio destinado a uso residencial en la parcela estudiada manteniendo las alturas indicadas en el PGOU de Torrevieja.

Con esta alternativa, urbanísticamente se respeta la condición de manzana cerrada y la continuidad de fachadas tal y como se indica en el PGOU de Torrevieja.

Alternativa 2

Esta alternativa plantea la posibilidad de construir un edificio moderno, integrado con el entorno (los edificios existentes al otro lado de la avenida Dr. Gregorio Marañón tienen un número mayor de alturas).

El incremento de 2 alturas manteniendo la edificabilidad, permite la creación de espacios libres en las plantas inferiores generando espacios de calidad.

Manteniendo la continuidad de las fachadas en las plantas inferiores se mantiene la tipología de manzana cerrada del ámbito de la parcela quedando integrado el edificio con el entorno.

1.3 Desarrollo previsible del plan

Para el desarrollo efectivo del plan se presentará el proyecto básico y el de edificación y, tras la correspondiente licencia de obra, se procederá a la ejecución de las obras de edificación. De acuerdo con los plazos previstos en la legislación urbanística vigente.

1.4 Diagnóstico territorial y de medio ambiente

El ámbito afectado se localiza en el término municipal de Torrevieja y se corresponde con suelo urbano consolidado, con alto grado de edificación en su entorno.

1.4.1. MEDIO FÍSICO

Se establece, a continuación, un análisis de los distintos elementos climatológicos y geográficos que condicionan la actividad humana.

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA

La zona estudiada se localiza en una zona de clima mediterráneo y se caracteriza por sus altas temperaturas, siendo la media anual de unos 21°C, teniendo unos inviernos suaves y unos veranos muy calurosos. Al estar la zona estudiada cerca de la costa estas temperaturas se encuentran paliadas por la brisa del mar. Puntualmente se dan olas de calor alcanzándose temperaturas cercanas a los 39°C.

Estas temperaturas junto con la alta exposición a la radiación solar y la baja nubosidad fomentan el turismo en la zona, convirtiéndose en la principal actividad económica del municipio.

Las precipitaciones son más bajas que en el resto del país (la precipitación media anual es de 141mm).

RELIEVE E HIDROGRAFÍA

La zona estudiada se localiza en el término municipal de Torrevieja, y pertenece a la zona de las Béticas, concretamente a la zona Prébética, con un etilo de pliegues y mantos de dirección Suroeste-Noreste, sensiblemente paralelos a la costa y convergentes al oeste.

El municipio de Torrevieja pertenece a la comarca de la Vega Baja del Segura, la cual es atravesada por la Sierra Escalona, la Sierra de Orihuela, la Sierra de Callosa, la Sierra de Hurchillo y el Agudo-Cuerda de la Murada.

El sector del municipio de Torrevieja analizada para este documento se encuentra en la zona litoral, junto a la playa del Acequión.

En el apartado de hidrología subterránea, en el espacio subyacente al estudiado se encuentra el acuífero terciario de Torrevieja. La explotación intensiva sufrida desde la década de los años sesenta se ha manifestado en un descenso de los niveles piezométricos, a pesar de ello, este acuífero no aparece incluido en la lista de acuíferos que presentan problemas de sobreexplotación.

Los materiales presentes en la zona corresponden a sedimentos post-orogénicos del Neógeno y Cuaternario constituidos por series de relleno detrítico con diversidad de litofacies y espesores variables condicionadas por una importante actividad neotectónica. El tramo acuífero principal está formado por niveles de areniscas y calcarenitas del Plioceno, bastante homogéneas litológicamente, que afloran fundamentalmente en el borde occidental. Por encima de las calcarenitas se sitúa estratigráficamente un nivel de margas blancas de la misma edad, de escasa extensión en la zona debido a que se encuentra erosionado. En la mayor parte del acuífero, sobre las calcarenitas hay depósitos de arenas y limos del Plio-Cuaternario y Cuaternario de permeabilidad moderada, que actúan como acuitardo. Los niveles margosos del Mioceno superior actúan como impermeable de base.

En el acuífero de Torrevieja, las mayores cotas piezométricas (>20m s.n.m.) se observan en el extremo occidental del acuífero y las menores, siempre negativas, en el área de Los Montesinos, como consecuencia de la explotación por bombeo concentrada en esta última zona.

El riego en el área del acuífero de Torrevieja se atiende mayoritariamente con aguas del Trasvase Tajo-Segura (TTS), que, en las áreas de solape, vienen a redotar los polígonos de regadío con aguas procedentes de los embalses de la cuenca alta del Segura (regadío tradicional). El agua subterránea extraída del acuífero Terciario de Torrevieja se destina casi exclusivamente a riego, aplicándose en mayor medida, al área de Los Montesinos, donde se encuentra el principal núcleo de bombeo. Por tanto, estos recursos subterráneos se utilizan para complementar el riego en áreas atendidas con recursos externos, quedando el régimen de explotación condicionado a las aportaciones del TTS y de recursos propios de la cuenca del Segura, habida cuenta que las aportaciones pluviométricas son muy reducidas. El abastecimiento de la población se realiza a partir de las aguas de la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

RIESGOS NATURALES

En la zona estudiada, después de analizar sus características físicas, se observa que los principales factores de riesgo que pueden afectarle son los relacionados con el riesgo sísmico, el riesgo de inundación y el riesgo geomorfológico.

RIESGO SÍSMICO

En la zona ámbito de estudio del presente documento el riesgo sísmico que le puede afectar no tiene la magnitud de otras zonas de la provincia.

El Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante, que tiene en cuenta varios factores a la hora de valorar el riesgo sísmico relativo (sismicidad histórica, riesgo sísmico actual, actividad neotectónica, estabilidad geológica, población presente en el territorio, situación actual de patrimonio constructivo, riesgo de catástrofe), establece como conclusión que el riesgo sísmico para el área en la que se localiza el término

municipal estudiado, es de carácter "medio", lo que implica restricciones y condicionamientos a las actividades humanas.

Por su parte, y en el mismo sentido, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la NCSE-02, normativa antisismos actualmente en vigor (R.D. 997/2002, de 27 de septiembre), coloca al término municipal de Torreveja en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,14 g., cifra media a nivel provincial, lo que lo situaría en el grupo de riesgo alto. Se trata pues de una cifra superior al 0,06 g. que es límite que marca la normativa para su obligado cumplimiento en cualquier tipo de actuación que se pretenda desarrollar.

RIESGO DE INUNDACIÓN

Según el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), la parcela ámbito de estudio no tiene un riesgo de peligrosidad por inundación.

1.4.2. MEDIO BIÓTICO

El medio biótico se puede definir como el conjunto de organismos vivos que forman, junto con los elementos inertes, los ecosistemas. Las características de la comunidad biótica de un determinado territorio es un excelente indicador del estado de conservación de los ecosistemas presentes en él. El conocimiento de las poblaciones animales y vegetales desempeña un papel primordial en el planeamiento de la ordenación territorial y la conservación del patrimonio natural, algo que resulta imprescindible para preservar los recursos que permiten un desarrollo sostenible de la sociedad.

El término municipal de Torreveja se encuentra dentro del rango perteneciente al termomediterráneo, caracterizado por una baja incidencia de las heladas.

Las lagunas de la Mata y Torreveja están catalogadas como parque natural por la Generalitat Valenciana. Estos parajes acogen gran variedad de flora y fauna.

En el interior de las lagunas la vegetación es casi inexistente debido a la gran salinidad de sus aguas, pero en las redondas de las lagunas existen interesantes ejemplares propios del saladar como el *Arthrocnemum macrostachyum* el *Juncus subulatus*, o el *Juncus acutus* y especies de los géneros *Suaeda*, *Salicornia*, *Salsona*.

También se encuentran las estepas con saladillas (*Limonium vulgare*) y los senecios (*Senecio auricula*), junto a estos se encuentra la orquídea silvestre *Orchis collina*.

En algunos tramos aislados de la laguna de Torreveja, hay formaciones de carrizal-juncal, con *Phragmites communis*, *Cladium mariscus*, etc. En las zonas de salinidad poco pronunciadas, pero no encharcadas, encontramos ejemplares de taray y siemprevivas.

Una de las especies estrellas del parque es el flamenco, que llega a contar con 2000 ejemplares durante la época de cría. También es importante la presencia del zampullín cuellinegro con hasta 3000 ejemplares. Del resto de aves también son de destacar la cigüeñuela, el tarro blanco, el aguilucho cenizo, la avoceta, el chorlito patinegro, el charrán común, el charrancito y el alcaraván.

Por último es importante reseñar la existencia de la *Artemia salina*, un crustáceo poco común debido al elevado nivel de salinidad que necesita en las aguas en las que vive.

Sin embargo, al estar localizada en un suelo urbano transformado desde hace décadas, la única vegetación existente en los alrededores de la parcela son las especies ornamentales de las alineaciones viarias del entramado urbano. En la avenida Dr. Gregorio Marañón existen alineaciones de palmeras datileras.

Asimismo, esta localización urbana condiciona la presencia de las especies faunísticas asociadas a medios antropizados como determinados roedores como el Ratón casero (*Mus domesticus*) y la Rata parda (*Rattus norvegicus*), o aves como Gorriones (*Passer domesticus*)

ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS Y HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO

En la zona de estudio no existe ninguna superficie considerada como Lugar de Interés Comunitario (LICs) ni se localizan Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), Zonas Húmedas catalogadas, ni superficies protegidas por la figura legal de Paraje Natural Municipal, pero cabe mencionar la presencia próxima de los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

- LIC Espacio marino de Cabo Roig
- LIC Lagunas de La Mata y Torrevieja
- ZEPA Espacio marino de Cabo Roig
- ZEPA Lagunas de La Mata y Torrevieja

1.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático

La modificación que pretende el Plan de Reforma Interior propuesto no causará efectos sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio al estar ubicado en suelo urbano consolidado con alto grado de edificación. Por el carácter urbano del suelo, no existen características naturales especiales, ni efectos sobre el patrimonio cultural, no afecta a ningún ámbito con rango de protección reconocido, ni produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado de territorio.

Dicho Plan de Reforma Interior es compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

1.6. Incardinación en la estrategia territorial de la comunidad valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial

La presente actuación, por sus propias características en suelo urbano consolidado, se enmarca plenamente en los objetivos y directrices previstos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, decreto 1/2011 en cuanto instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio. Todo ello, en un escenario económico y social complejo en el que se están produciendo cambios trascendentales que van a tener grandes repercusiones en la estructura y posición estratégica de los territorios en el entorno global. Así el objeto de la modificación no tiene incidencia en los instrumentos de planificación territorial o sectorial, incardinándose su ejecución plenamente en el desarrollo en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2 JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

2.1 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de EATE

De acuerdo con el art. 46.3 de la LOTUP esta actuación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por establecer un uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo. LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014 Página nº 48

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

El Plan de Reforma Interior propuesto afecta a una manzana del suelo urbano de Torrevieja, por lo que sería objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

El Anexo VIII de la LOTUP dice lo siguiente:

ANEXO VIII

CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

- a) *La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*
- b) *La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*
- c) *La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*
- d) *Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*
- e) *La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*
- f) *La incidencia en el modelo territorial.*

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) *La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
- b) *El carácter acumulativo de los efectos.*
- c) *El carácter transfronterizo de los efectos.*
- d) *Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.*
- e) *La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*
- f) *El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*
 - 1.º *Las características naturales especiales.*
 - 2.º *Los efectos en el patrimonio cultural.*
 - 3.º *La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*
 - 4.º *El sellado y la explotación intensiva del suelo.*
 - 5.º *Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.*
 - 6.º *Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.*

El Plan de Reforma Interior pretende enriquecer el urbanismo de la zona. No modifica el uso de la manzana, ni la relación con el entorno.

Al ubicarse en suelo urbano consolidado, no supone problemas ambientales significativos, ni incide en el modelo territorial, no supone riesgos para la salud humana o el medio ambiente, no afecta al área geográfica ni al tamaño de la población ya que no se aumenta la edificabilidad, no afecta a las características naturales especiales, ni al patrimonio cultural, ni a la calidad ambiental, ni a la explotación intensiva del suelo.

2.2 Resumen de los motivos para la selección de las alternativas contempladas

El mantenimiento de la situación actual en el ámbito (alternativa 0) supondría conservar una manzana infrautilizada incluida en la trama urbana de la ciudad. Esta propuesta alternativa no supone una mejora urbanística. Por esta razón se rechaza la alternativa 0.

La propuesta de realizar un edificio destinado a uso residencial (alternativa 1), manteniendo el número de alturas indicado en el PGOU, no supone ninguna mejora para el urbanismo del entorno.

La propuesta de realizar un edificio residencial aumentando el número de alturas en 2 (alternativa 2), supone una mejora en la calidad de espacios al permitir la creación de zonas libres en plantas inferiores y una mayor integración con los edificios del entorno. Por estas razones esta alternativa se considera la más adecuada.

2.3 Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquier posible efecto negativo importante en el medio ambiente y el territorio; y para mitigar su posible incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo

La propuesta del Plan de Reforma Interior, no comporta en sí mismo efectos negativos sobre el medio ambiente ni una especial incidencia sobre el cambio climático.

Dicha propuesta es compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

No obstante, y en aplicación de la legislación vigente, durante la ejecución de la edificación, el ayuntamiento garantizará las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio.

2.4 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento del plan

La manzana ámbito de estudio se encuentra ubicada en suelo urbano consolidado con alto grado de edificación, por lo que no se considera necesaria la realización específica de un seguimiento.

La propuesta del Plan de Reforma Interior está perfectamente integrada en el paisaje que le rodea en cuanto a variables tales como tamaño, color, materiales y alturas entre otros.

Al igual que en el apartado anterior, durante la ejecución de la edificación, el ayuntamiento garantizará las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio

3 CONCLUSIONES

El Plan de Reforma Interior para incremento de alturas en manzana sita en la avenida Gregorio Marañón, es compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

A la vista del contenido del presente documento, y en base a lo establecido en Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, procede la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

EL PRESENTE DOCUMENTO SE DESARROLLA EN UN TOTAL DE DOCE PÁGINAS NUMERADAS
CORRELATIVAMENTE

VALENCIA, JUNIO 2024

EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO

ADOLFO RODRÍGUEZ LOPEZ
Estudio de Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.