



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Modificación del Plan de Reforma Interior del PGOU Enclave 7 “Las Maravillas”



PREÁMBULO.....	3
1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	4
2. EL ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	4
3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	5
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....	5
5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	5
6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	6
7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	7
8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	7
ALTERNATIVA 0. PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES.....	7
ALTERNATIVA 1. MODIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES.....	8
ALTERNATIVA 2. MODIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DEFINIR ASPECTOS QUE INCLUYAN LA MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO.....	9
9. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.....	12
10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	12
11. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	13



PLANOS.....17

Preámbulo.

Los instrumentos de ordenación y sus modificaciones requieren inicialmente para su tramitación, la evaluación ambiental territorial estratégica, EATE. Dicha tramitación en función del objeto del instrumento de planeamiento, puede ser por el procedimiento ordinario o por el procedimiento simplificado según lo establecido en el artículo 46 del TRLOTUP.

El objeto de esta modificación se enmarca dentro de los supuestos del punto 3 del artículo 46 del TRLOTUP, donde el órgano ambiental determina si es objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria.



Contenido del Documento Inicial Estratégico conforma al artículo 52 del TRLOTUP.

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

La modificación del Plan de Reforma Interior, PRI, tiene por objeto los siguientes aspectos:

D1: Modificar los parámetros de edificación de la parcela calificada como dotacional recreativo-deportivo para poder materializar el programa de usos definido en la memoria justificativa del expediente de contratación 3534/2021. Dicha parcela se encuentra en la manzana B del enclave 7.

D2: Incluir mejoras del espacio público a raíz de la construcción del edificio deportivo.

D3: Definir medidas para facilitar la integración del edificio y minimizar el impacto con las edificaciones colindantes.

El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

El ámbito de la modificación se ajusta a la parcela calificada como dotacional deportivo en el ámbito del enclave 7 “Las Maravillas I”. Las posibles alternativas están en función de las medidas correctoras en cuanto a su integración en el entorno existente y mejora del espacio público.



El desarrollo previsible del plan o programa.

La ordenación de la manzana B del Enclave 7 se recoge en el PGOU de Torre Vieja cuya aprobación definitiva data del 22 de diciembre de 1986 y su publicación en el BOP se realiza el 16 de enero de 1987. Dicha ordenación se modifica posteriormente con la redacción del Plan de Reforma Interior que se aprueba con carácter definitivo mediante el acuerdo adoptado por el Pleno de fecha 22 de febrero de 2013 y cuya publicación se lleva a cabo en el BOP de fecha 12 de abril de 2013.

Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

El objeto de la modificación afecta a la ordenación pormenorizada de la manzana B del PRI del enclave 7. Dicha modificación no conlleva modificación de la situación del medio ambiente y territorial actual aunque hay que destacar que la fachada requiere de un especial tratamiento en los siguientes por ser visible desde el Parque Natural de La Mata:

- El acabado de la fachada no debe proyectar destellos hacia el Parque.
- La iluminación nocturna no debe proyectarse hacia el Parque.

Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

4.1. La manzana B del enclave 7 se encuentra afectada en parte por la zona de influencia de la CN-332. La edificación en dicha zona está regulada por el artículo 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, cuyo tenor literal es el siguiente:





“

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

...”

Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana aprobada mediante el Decreto 1/2011, de 13 de enero.

Entre los objetivos que se plantea la Estrategia Territorial se encuentra la constitución y preservación de la estructura verde. Las actuaciones urbanísticas deben garantizar la función territorial, paisajística, ambiental y cultural de dicha estructura verde.

El ámbito de la modificación no presenta ninguna afección propia de la estructura verde pero se encuentra cercana a la zona de amortiguación del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja. Esta cercanía



debe tenerse en cuenta a la hora de proyecta el edificio deportivo en cuanto a que sus acabados no deben producir efectos visuales (destellos, brillos...) que afecten a la fauna del Parque Natural. Este criterio debe aplicarse igualmente en la iluminación exterior del edificio que no debe proyectarse hacia el Parque Natural de la laguna de La Mata y Torre Vieja.

Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

La modificación al no tener efectos sobre el medio ambiente se encuentra en los supuestos de tramitación simplificada recogidos en el artículo 46.3 de la LOTUP.

Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

El objeto de la modificación ha dado lugar a las siguientes alternativas:

Alternativa 0. Parámetros urbanísticos vigentes.

Edificar conforme a los parámetros urbanísticos definidos por el PRI cuya aprobación definitiva data de fecha 22 de febrero de 2013.	
Ocupación máxima	90%
Altura máxima cornisa	12,00 m
Retranqueo sobre cota +0,00	
Fachada	0,00 m
Linde	2,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m
Valoración	Estos parámetros no permiten la materialización del



	programa de necesidades definido en la memoria justificada del expediente de contratación 3534/2021.
--	--

Alternativa 1. Modificación parámetros urbanísticos vigentes.

Modificación de los parámetros urbanísticos definidos por el PRI cuya aprobación definitiva data del 22 de febrero de 2013. Dicha modificación consiste en:

- Eliminación del retranqueo a linde.
- Establecer como ocupación máxima el 100% de la parcela.
- Definir las alturas máximas de la planta baja y planta primera.

Altura máxima cornisa.	15,50 m
Cálculo de la altura máxima de cornisa (cara inferior del forjado de cubierta)	15,50 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,50 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura máxima de coronación*.	17,00 m
* Se ha redondeado respecto a la calculada para evitar que las instalaciones sobresalga de la misma.	
Cálculo de la altura que de coronación que se requiere para la construcción de un pabellón deportivo	16,70 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,5 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	1,20 m



Las altura del forjado ,viga y parapeto según informe del DGUPIS con CSV AH2GFT9TFWSS47JG7XQLMT3D2	
En la nueva propuesta del DGUPIS no se diferencia entre el volumen donde se ubica la pista deportiva y el volumen de servicios.	
Retranqueos mínimo.	
Retranqueo mínimo fachada sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	
Retranqueo fachada sobre cota +0,00	0,00 m
Vuelo máximo.	
Vuelo calle prolongación calle Delfín	
Planta primera, pista deportiva	1,00 m
Vuelo calle prolongación avenida Daneses	
Planta primera, pista deportiva	1,80 m
Ocupación máxima	100%
Valoración	Estos parámetros permiten la materialización del programa de necesidades definido en la memoria justificativa del expediente de contratación 3534/2021 pero no incluye ninguna mejora del espacio urbano existente.

Alternativa 2. Modificación parámetros urbanísticos vigentes y definir aspectos que incluyan la mejora del espacio público.

Modificación de los parámetros urbanísticos definidos por el PRI cuya aprobación definitiva data de fecha 22 de febrero de 2013. Dicha modificación consiste en:

- Eliminación del retranqueo a linde.





- Establecer como ocupación máxima el 100% de la parcela.
- Definir las alturas máximas de la planta baja y planta primera.
- Se define un vuelo en la planta primera para poder implantar la pista deportiva con las dimensiones reglamentarias.
- Mejora del espacio público existente estableciendo un retranqueo de la línea de fachada en planta baja con el fin de ampliar el espacio del uso peatonal. Esta ampliación evita que el acceso al edificio donde se puede producir acumulación de personas, no afecte al tránsito peatonal de la acera.
- Se define una altura de coronación con el fin de que las instalaciones que se pongan en cubierta no sobresalgan de la misma para mejorar el aspecto exterior del edificio y facilitar su integración urbanística.

MODIFICACIÓN PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	
Altura máxima cornisa.	15,50 m
Cálculo de la altura máxima de cornisa (cara inferior del forjado de cubierta)	15,50 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,50 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura máxima de coronación*.	17,00 m
* Se ha redondeado respecto a la calculada para evitar que las instalaciones sobresalga de la misma.	





Cálculo de la altura que de coronación que se requiere para la construcción de un pabellón deportivo	16,70 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,5 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	1,20 m
Las altura del forjado ,viga y parapeto según informe del DGUPIS con CSV AH2GFT9TFWSS47JG7XQLMT3D2	
En la nueva propuesta del DGUPIS no se diferencia entre el volumen donde se ubica la pista deportiva y el volumen de servicios.	
Retranqueos mínimo.	
Retranqueo mínimo fachada sobre cota +0,00	
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	1,80 m
La fachada de la planta baja se retranquea con el fin de ensanchar la acera existente de 1,80m y crear una entrada de 3,60m (mínimo)	
Planta primera, pista deportiva	0,00 m
Retranqueo linde sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m
Retranqueo fachada sobre cota +0,00	
Vuelo máximo.	
2.4.1. Vuelo calle prolongación calle Delfín	
Planta primera, pista deportiva	1,00 m
El vuelo está condicionado por la zona de limitación de la edificación de la CN-332.Plano I.02	
2.4.2. Vuelo calle prolongación avenida Daneses	
Planta primera, pista deportiva	1,80 m
Ocupación máxima	100%
Valoración	Estos parámetros permiten la materialización del programa de necesidades definido en la memoria justificativa del expediente de contratación 3534/2021 e incluye mejoras del espacio público existente y medidas de integración paisajística. Se ha tenido en





	cuenta las afecciones sectoriales para la determinación del vuelo máximo en la calle prolongación calle Delfín.
--	---

Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

- a. Utilización de materiales para el cerramiento que eviten efectos visuales (reflejos, brillos,...) que afecten a la fauna del Parque Natural.
- b. Evitar rotulados luminosos en la fachada que da frente al Parque Natural.
- c. La iluminación exterior del edificio no debe proyectarse hacia el Parque Natural.
- d. El espacio peatonal en planta baja se amplía con el retranqueo de la fachada en dicha planta. Dicho espacio requiere de una iluminación complementaria a la iluminación de la vía pública para evitar espacios pocos iluminados que avoquen en espacios peligrosos para el peatón.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Los aspectos indicados en el punto anterior deben incluirse en la normativa del instrumento del planeamiento para que sean de obligado cumplimiento por el proyecto de edificación.





Tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica.

- a. No se requiere actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento (art. 51 TRLOTUP) al tratarse de modificaciones puntuales que regulan aspectos parciales del plan que se modifica.
- b. La Evaluación Ambiental Territorial Estratégica debe tramitarse por el procedimiento simplificado al tratarse de suelo urbano y modificación de la ordenación pormenorizada.
- c. El órgano ambiental y territorial que resuelve la tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica le corresponde al Ayuntamiento. En lo referente a este aspecto indicar que el Pleno acordó con fecha 25 de marzo de 2021, **delegar** en el Director General de Urbanismo , Proyectos e Infraestructuras y Servicios Básicos las funciones propias del órgano promotor en materia de evaluación ambiental de competencia municipal y **delegar** en la Junta de Gobierno Local, en funciones de órgano ambiental municipal, las competencias en materia de evaluación ambiental atribuidas por Ley a este municipio, y en particular la evaluación ambiental de los siguientes instrumentos de ordenación:
 - i. Ordenación pormenorizada del suelo urbano. Este supuesto incluye los planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planea de reforma interior, planes especiales, estudio de detalle o sus modificaciones) que





afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP.

ii. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente.

...

iii. Ordenación estructural de suelo urbano urbanizado sin modificación del uso dominante.

d. Las fases de tramitación de la evaluación ambiental territorial estratégica, artículos 50 y 51 de la LOTUP, son las que a continuación se indican. En cada una de las fases se ha incluido lo referente a las mismas en la delegación de alcaldía de órgano ambiental, expediente 39320/2020, acordada por el Pleno con fecha 25 de marzo de 2021.

i. El procedimiento se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y documento inicial estratégico.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

El Ayuntamiento elabora el documento de inicio del plan urbanístico en el departamento correspondiente o técnico competente en materia de urbanismo o este departamento de urbanismo puede asumir como propio un documento de plan planteado por la iniciativa privada (artículo 50 apartados 1,2 y 3 LOTUP)

ii. Consultas a las administraciones públicas afectadas.

El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico





a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado b) de la LOTUP., y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

Admitido a trámite el documento de inicio, el órgano ambiental y territorial municipal consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a personas interesadas.

Cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales.

- iii. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones consultadas o transcurrido el plazo establecido para ello (un mes) siempre que el órgano ambiental y territorial municipal tenga información suficiente para resolver sobre esta fase previa, se emitirá un informe técnico que valore las consultas realizada y la documentación presentada a los efectos de determinar si procede una





evaluación ambiental y territorial estratégica ordinario o simplificada.

El órgano ambiental municipal, tras el procedimiento señalado en los apartados anteriores, en el plazo de 4 meses desde la recepción del documento de solicitud, ampliable por dos meses más cuando la complejidad del documento lo requiera, puede emitir uno de los siguientes documentos:

- a. *Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*
- b. *Resolución de informe ambiental y territorial estratégico.*

La resolución ambiental se emitirá si el órgano ambiental municipal considera que analizando el documento de inicio y teniendo en cuenta las consultas se pueda concluir que el procedimiento de evaluación ambiental y territorial simplificado es suficiente para determinar que no es previsible que el instrumento de planeamiento evaluado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente (en base a los criterios que se establecen en el anexo VIII de la LOTUP).

- iv. 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.

Acuerdo plenario de fecha 25 marzo de 2021.

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico se comunicará al órgano promotor (el alcalde o concejal delegado o Director General delegado) y al órgano sustantivo (el Pleno del Ayuntamiento) a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme a la LOTUP.

- v. 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 DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo





máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.

- vi. La resolución del informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 53.7 del TRLOTUP, se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el DOGV y se podrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

PLANOS

- D.I.E. 01** Emplazamiento.
- D.I.E. 02** Ordenación urbanística PRI de la manzana B del enclave 7.
- D.I.E. 03** Alternativa 0
- D.I.E. 04** Alternativa 1
- D.I.E. 05** Alternativa 2
- D.I.E. 06** Alternativa 3

