



SELLO

Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
 DEL RASPEIG  
 Número de registro: 28885/2021  
 Copia auténtica  
 22/10/2021 10:35



**GENERALITAT  
 VALENCIANA**

**NOTIFICACIÓ/COMUNICACIÓ - ACTE ADMINISTRATIU**

**NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN  
 - ACTO ADMINISTRATIVO**

**GVA-  
 MEDIOAMBIENTE\_PR-1429475**

Cod. Verificació / Cód. Verificación:  
**I7H5X6AJ:M2PB4ZGB:8FU2FMVZ**

**A NOTIFICACIÓ/COMUNICACIÓ / NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN**

Se li notifica/comunica mitjançant el present document i adjunts la resolució o actuació administrativa dictada d'acord amb les dades aportades a continuació.

*Se le notifica/comunica mediante el presente documento y adjuntos la resolución o actuación administrativa dictada de acuerdo con los datos aportados a continuación.*

**B DADES DEL INTERESAT / DATOS DEL INTERESADO**

NIF / NIF: **P0312200I** Nom / Nombre: **Entidad** Cognoms / Apellidos: **Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig**

**C DADES DEL PROCEDIMENT ASOCIAT / DATOS DEL PROCEDIMIENTO ASOCIADO**

Procediment / Procedimiento: **MEDIOAMBIENTE\_PR: Solicitud de Evaluación Ambiental**

Identificador de la sol·licitud / Identificador de la solicitud: **GVA-MEDIOAMBIENTE\_PR-1429475**

Data de la sol·licitud / Fecha de la solicitud: **01/06/2020**

Codi de verificació del acusament / Código de verificación del acuse: **ABBQL2DU:U9VL46AD:IRUV5VDU**

**D OBSERVACIONS / OBSERVACIONES**

Se le notifica acuerdo de la CEA: IATE MP nº 37 SANT VICENT DEL RASPEIG 51-20 EAE

València, 21 d'octubre de 2021

Resumen SHA-1 de l'enviament / Resumen SHA-1 del envío: 38cc8fdb4dcb0baa79448a1982ec4600e6d897ea



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA T99E JQFV T24D JZ9U

**AdjuntoResolucion2**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 20



Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

## DE ACUERDO DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Objeto	<b>Modificación Puntual Nº 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses"</b>
Trámite	Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de Plan
Promotor	Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig
Autoridad Sustantiva	Comisión Territorial de Urbanismo
Localización	Sant Vicent del Raspeig (Alicante)
Nº Expediente	051/2020-EAE

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2021 , adoptó el siguiente:

### ACUERDO:

Vista la propuesta de Informe Ambiental y Territorial Estratégico Modificación Puntual Nº 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses de San Vicent del Raspeig, en los siguientes términos:

### A. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE LA MODIFICACIÓN A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

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 el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), en la que se establece (art. 46), que serán 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.

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.

En el TRLOTUP se establece (art. 46), que serán objeto de esta evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten y aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o acuerdo del Consell, cumpliendo los

51/2020 – EAE

1

Información: Documento aportado por el usuario.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA T99E JQFV T24D JZ9U

**AdjuntoResolucion2**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 20



supuestos del apartado 1 de dicho artículo.

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria, en los supuestos allí previstos y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el anexo VIII de la ley, todo ello previa consulta a las Administraciones públicas afectadas y de acuerdo con las fases de la tramitación expuestas en el artículo 50.

## B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### B.1 Documentación Aportada

En fecha 1 de junio de 2020, tuvo entrada a través de la aplicación TACTICA en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental por parte del Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig de la **Modificación Puntual Nº 37 del Plan General de Sant Vicent del Raspeig. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses" como ámbito para actuación de renovación urbana**, a efectos de que se produzca un pronunciamiento por parte del órgano ambiental:

La documentación remitida en soporte informático consiste en:

- Borrador del Plan Especial.
- Documento Inicial Estratégico.

### B.2 Información Territorial.

El municipio de Sant Vicent del Raspeig, situado en la comarca de l'Alacantí en la provincia de Alicante, tiene una población de 58.978 habitantes (según el IVE a 1 de enero de 2020). La superficie del término municipal es de 40,55 km<sup>2</sup>. Se sitúa a una altitud de 107 msnm y a una distancia de 6 km de Alicante.

Limita con los términos municipales de Alicante al oeste, Tibi y Xixona al norte, Mutxamel y Alicante al este y Alicante al sur.

### B.3.- Planeamiento vigente y antecedentes.

El planeamiento urbanístico de Sant Vicent del Raspeig, en vigor, se define a través del Plan general Municipal de Ordenación Urbana de San Vicent del Raspeig, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en acuerdos del 5 de abril de 1990 y 26 de septiembre de 1990.

Ni el Plan General ni el plan parcial de desarrollo fueron evaluados ambientalmente en su momento.

Tras treinta años desde su aprobación, las necesidades del municipio han sufrido cambios, con problemas que difieren respecto a los planteados en el momento de aprobación del actual





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

Plan General, cuyas últimas modificaciones aprobadas han sido la MP N° 35 y N° 36, encontrándose en tramitación la MP N° 34.

Es por esto que en 2019 se inició la revisión del Plan General, que se encuentra en estos momentos en fase de elaboración de la Versión Preliminar del Plan y del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, en base al Documento de Alcance emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental del 28 de enero de 2021.

En la propuesta de plan presentada, tal y como se recoge en el Documento de Alcance, la necesaria reordenación del suelo destinado a actividades productivas, recalificando aquellos polígonos industriales que han perdido el potencial necesario para la actividad industrial, como es el caso del P.I. Torregroses, el plan general propone la recalificación (a un uso global residencial y estableciendo una normativa que permonta el mantenimiento de las industrias existentes en tanto no se produzca su traslado) para que puedan albergar usos que en realidad se demandan, permitiendo que la actividad productiva quede en suelos con mejores condiciones.

Por tanto, a partir del actualmente ocupado, ordenando y conectando sectores existentes y desclasificando aquellos sectores (como este de Torregroses) que se han visto desprovistos de su carácter industrial y que por su proximidad a la zona universitaria requieren una consideración más como sectores terciarios e incluso residenciales a fin de aprovechar las sinergias que la cercanía de la institución universitaria genera.

Todo ello, dentro igualmente de uno de los objetivos que plantea el Plan General propuesto, como es la integración de la Universidad en la ciudad, proponiendo una serie de actuaciones destinadas a continuar la apertura e integración de la Universidad de Alicante en la trama urbana, entre las que se recoge la transformación del Polígono Industrial Torregroses en un ámbito residencial, terciario y dotacional que genere una mayor vinculación entre la universidad y el tejido urbano consolidado.

Torregroses constituye, según el plan general vigente, un ámbito de suelo urbano de uso industrial donde la mayoría de las parcelas están calificadas como tal, mediante la ordenanza denominada Industrial Normal (IN), que propone una tipología de edificación aislada en parcelas de tamaño medio o grande, con una ocupación del 70% y una edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Sin embargo, en el entorno de las calles Cottolengo y Decano y en una pequeña porción de suelo con fachada a la calle Alicante, sobre formaciones urbanas ya consolidadas en el momento de redacción del plan, la calificación es de terciario, según la ordenanza denominada Terciario en Línea (TL), tipología pensada para pequeña parcelación, alineada a vial, con una edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en grado 2 y derivada de las condiciones de ocupación y altura en grado 1 (aproximadamente 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para el caso que nos ocupa).

Todo el ámbito que se pretende incluir en la Modificación Puntual se encuentra clasificado como suelo urbano y cuenta con ordenación pormenorizada. Su desarrollo está previsto, en su gran mayoría, mediante actuaciones aisladas, aunque el plan hizo la previsión para un pequeño ámbito, la unidad de ejecución UA31, que se desarrolló a lo largo de 2005. Todos estos terrenos se encuentran en la actualidad completamente urbanizados y consolidados. La planificación vigente también determina la inclusión dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como elemento catalogado de la Finca El Pilar, ubicada en la calle





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
 Número de registro: 28885/2021  
 Copia auténtica  
 22/10/2021 10:35

Alicante, con un nivel de protección parcial. Esta parcela está calificada por el Plan General como equipamiento (servicios varios). En la actualidad estos suelos se han adscrito a un sector de Suelo Urbanizable con exceso de aprovechamiento (PAU 2 Castellet) y cuya programación se encuentra en trámite.

**B.4 Descripción y objetivos.**

El Polígono Industrial Torregroses es un ámbito de suelo urbano completamente consolidado por la edificación. En la actualidad, del total de las 95 parcelas catastrales que lo conforman, tan solo 8 se encuentran vacantes, estando el resto edificadas en mayor o menor grado. Esto supone un grado de consolidación del 95% del total de los suelos que constituyen el polígono. Se entremezclan, principalmente, usos de carácter industrial y terciario, cuya implantación obedece a la evolución de las condiciones y características del lugar. De un origen industrial, al que se adscriben tipológicamente la mayoría de edificaciones existentes, el ámbito ha evolucionado hacia el uso terciario compatible, que ocupa muchas de estas edificaciones originalmente industriales, donde predominan los concesionarios automovilísticos y los centros deportivos. Por otro lado, frente a la calle Perú, colindante con el centro urbano, recientemente se han instalado superficies comerciales.

La influencia de la proximidad de la Universidad de Alicante se percibe en la zona situada junto a la rotonda de su acceso, donde han proliferado construcciones que se destinan a residencias universitarias. En este ámbito se localizan también usos terciarios relacionados con la universidad y, de manera residual, alguna edificación residencial de baja densidad. Asimismo perviven algunas de las viviendas que ocupaban estos suelos a principios del siglo XX. Destaca la presencia de los dos tanatorios, uno ubicado en la calle Cottolengo y el otro en la calle Estaño.



La consolidación del ámbito ofrece un paisaje urbano completamente urbanizado y antropizado, que tan solo conserva algún rasgo de sus características naturales en las pocas parcelas que quedan por ocupar.





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

Desde el punto de vista de la imagen urbana, predominan las construcciones de características industriales, grandes naves de escasa calidad arquitectónica (algunas de ellas bastante deterioradas por su antigüedad), que se entremezclan puntualmente con edificaciones terciarias y residenciales. La estructura urbana, definida por manzanas de grandes dimensiones y una trama viaria sensiblemente ortogonal a la calle Alicante, es bastante clara y ordenada en los bordes del ámbito, pero algo más desordenada en su parte central, coincidiendo con el trazado viario más antiguo (figura 9). El tamaño de las manzanas dificulta la permeabilidad y conexión de la zona en sentido noreste sureste, generando unos frentes de fachada de gran longitud que impiden la conexión visual de los distintos espacios públicos y la relación del ámbito con su entorno.

La ubicación del lugar, en la entrada sur del municipio, frente a la Universidad de Alicante y con fachada a una de las principales arterias de Sant Vicent, la calle Alicante, dota al ámbito de gran visibilidad y de un cierto valor referencial pues se trata, de algún modo, de la “carta de presentación” del municipio cuando accedes a él desde Alicante.

En lo relativo a la infraestructura verde, hay que destacar que por la calle Cottolengo discurre la Cañada Real del Camino de Palamó a Peñaraja. No existen otros elementos que pudieran ser considerados de interés desde el punto de vista de la infraestructura verde municipal.

En el ámbito de la actuación se localiza la vivienda denominada “El Pilar”, incluida en el catálogo de protecciones del municipio con un grado de protección parcial. Se trata de una vivienda unifamiliar del siglo XIX, ubicada en una parcela con importante arbolado compuesto por pinos y palmeras. Tanto el plan general vigente como el propio catálogo proponen el uso dotacional de esta parcela. La obtención de la misma se está gestionando en la actualidad por parte del Ayuntamiento, al haber sido incluida en un sector con exceso de aprovechamiento (MP 34 en tramitación). Su programación garantizará su cesión e incorporación al patrimonio público de suelo.

Torregroses es un ámbito completamente urbanizado que, por su ubicación junto a las calles Alicante y Perú, tiene una inmejorable conexión supramunicipal. La calle Alicante conecta el ámbito con Alicante tanto con transporte rodado individual como público. Frente al sector existen varias paradas de la línea 24 y discurre también la línea 2 del tranvía de Alicante, con parada frente a la entrada de la Universidad, que conectan San Vicente con la capital. A través de la calle Cottolengo, que cruza el ámbito, se alcanza la Ronda San Vicente–San Juan (CV 821) desde la glorieta de acceso a la universidad, viario de escala metropolitana de conexión con Sant Joan d'Alacant y El Campello. Como prolongación de esta vía, a través de la calle Perú y luego Aeroplano, se accede con facilidad a la autovía A77a, de enlace con la A77, de conexión regional.

El objeto principal de la modificación es, por tanto, delimitar y definir, para los suelos industriales del polígono Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 70 de la LOTUP, mediante la delimitación de un Sector de Reforma Interior a desarrollar mediante PRI, fijando las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.





## B.5 Alternativas.

### Diagnóstico

Mediante análisis DAFO, la propuesta de modificación determina las siguientes características internas y externas:

- **DEBILIDADES:**
  - Obsolescencia del tejido industrial existente
  - Variedad de usos mal articulados
  - Baja calidad ambiental
  - Escasez de zonas verdes y espacios dotacionales
  - Falta de integración con el suelo residencial colindante y con la Universidad de Alicante.
  - Uso residencial no permitido.
- **AMENAZAS:**
  - Abandono progresivo de las actividades instaladas sin reconversión posible de las instalaciones existentes
  - Degradación urbanística por pérdida de atractivo del lugar
  - Desaprovechamiento de suelos consolidados ya puestos en carga
  - Reconversión espontánea y sin planificar del ámbito, sin posibilidad de dotarlo adecuadamente con los estándares urbanísticos de calidad urbana necesarios
  - Convertirse en barrera para la integración de la Universidad de Alicante en la San Vicente del Raspeig.
- **FORTALEZAS:**
  - Excelente conectividad local y metropolitana a través de la calle Alicante, la ronda Sant Vicente San Juan, el tranvía de Alicante y la cercana A-77a
  - Colindancia con el casco urbano y cercanía a importantes dotaciones de la red primaria como son el parque lo Torrent y la Universidad de Alicante
  - Las parcelas actuales cuentan con la dotación de los servicios urbanos necesario para que posean ya la condición de solar.
- **OPORTUNIDADES:**
  - Posibilidad de sinergias productivas por la colindancia con la Universidad De Alicante
  - Potenciación de usos vinculados a los suelos urbanos residenciales y terciarios colindantes
  - Posibilidad de creación de una pequeña "ciudad residencial universitaria" que permita albergar viviendas para el alojamiento de estudiantes, trabajadores, investigadores y demás personal vinculado a la Universidad de Alicante y las





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
 Número de registro: 28885/2021  
 Copia auténtica  
 22/10/2021 10:35

dotaciones complementarias de ésta de alcance cultural y social, vinculadas asimismo a la ciudad de SVdR: bibliotecas, salas de exposiciones, instalaciones deportivas, hostelería etc..

Alternativas

De acuerdo con las características de la ordenación vigente y según los objetivos desarrollados en la propuesta, la comparación de las dos alternativas propuestas (vigente y borrador de la modificación) sería la siguiente:

<b>ÁMBITO DE LA MOD. PUNTUAL EN EL PLAN GENERAL VIGENTE</b>				
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		%	
	Alt.0	Alt.1	Alt.0	Alt.1
ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup> s	15.000 m <sup>2</sup> s	0,00	5,43
EQUIPAMIENTOS	8.029 m <sup>2</sup> s	10.950 m <sup>2</sup> s	2,90	3,96
<b>TOTAL ZONAS VERDES + EQUIPAMIENTOS</b>	<b>8.029 m<sup>2</sup>s</b>	<b>25.950 m<sup>2</sup>s</b>	<b>2,90</b>	<b>9,39</b>
TOTAL VIARIO	38.521 m <sup>2</sup> s	66.720 m <sup>2</sup> s	13,93	24,13
<b>TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS</b>	<b>46.550 m<sup>2</sup>s</b>	<b>92.670 m<sup>2</sup>s</b>	<b>16,84</b>	<b>33,52</b>
SUELOS RESIDENCIALES	0 m <sup>2</sup> s	183.784 m <sup>2</sup> s	0,00	66,00
SUELOS INDUSTRIALES	215.510 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	77,96	0,00
SUELOS TERCARIOS	14.394 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	5,21	0,00
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>	<b>229.904 m<sup>2</sup>s</b>	<b>183.784 m<sup>2</sup>s</b>	<b>83,16</b>	<b>66,00</b>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup> t	382.500 m <sup>2</sup> t		
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	258.612 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t		
EDIFICABILIDAD TERCARIA	23.584 m <sup>2</sup> t	42.500 m <sup>2</sup> t		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>	<b>282.916 m<sup>2</sup>t</b>	<b>425.000 m<sup>2</sup>t</b>		
EDG (Estándar dotacional global: Dotac./Edific.)	0,1650	0,2180		
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>0 viv</b>	<b>3.188 viv</b>		

**B.6 Propuesta de Modificación.**

El cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita. Es por ello que, tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un Sector para formular una nueva ordenación que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse exclusivamente de suelos clasificados como urbanos, la modificación puntual propone la delimitación del nuevo Sector Torregroses, que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de San Vicente y con la UA pretende conseguirse mediante el cambio de calificación de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren.

Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur.

La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses, consiguiendo así una apertura y vinculación de la Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

La mejora de la calidad urbana del lugar se conseguirá a través de las actuaciones de dotación vinculadas al aumento de aprovechamiento y cambio de uso que se propone para el ámbito. Si bien será el Plan de Reforma Interior el que estudie, de manera pormenorizada, la concreción de los nuevos suelos dotacionales, la nueva ordenación se apoyará en la estructura urbana existente y, especialmente, en los suelos que ya son de titularidad y uso público, completando y mejorando esta red mediante pequeñas intervenciones que mejoren su conectividad y calidad urbana pero huyendo de grandes operaciones de reforma urbana que puedan inviabilizar la operación de regeneración,

ya sea por su compleja gestión o por su falta de viabilidad económica. Por ello se propone que la transformación sea paulatina a través de actuaciones aisladas. Para poder establecer con ciertas garantías tanto la edificabilidad del nuevo sector como el rango de cesiones para las actuaciones de dotación, se ha llevado a cabo un estudio previo de la nueva ordenación pormenorizada, meramente orientativo y no posee en este momento carácter vinculante en todo aquello que atañe a la ordenación pormenorizada que figuran asimismo en la correspondiente Ficha de gestión del sector que establece la presente modificación puntual, coincidente con lo propuesto en el Borrador del Plan General Estructural, en tramitación.

La nueva ordenación que se propone, cuyos parámetros básicos se han descrito en el cuadro anterior, se realiza sobre la base del estudio previo de ordenación pormenorizada el sector delimitado, en el que se han analizado distintas opciones de tipologías, implantación de la edificación y cesiones dotacionales.

Con el objeto de poder abordar la reordenación conjunta de todo el suelo urbano que conforma en la actualidad el polígono industrial Torregroses y de establecer los mecanismos de gestión urbanísticas necesarios para llevar a cabo la regeneración urbana pretendida, se delimita, como se ha indicado, el Sector de Reforma Interior "Torregroses" de superficie aproximada 27,65 ha.

Por la calle Cottolengo discurre la Cañada Real del Camino de Palamó a Peñaraja, elemento que forma parte de la infraestructura verde del municipio. No existen otros elementos que pudieran ser considerados de interés desde el punto de vista de la infraestructura verde municipal.

La vía pecuaria mencionada, hoy transformada en calle ha de ponerse en valor como elemento





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT  
DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

conector de los elementos de la infraestructura verde cercanos al sector, aunque externos a él: el parque Lo Torrent, situado al norte, y la zona verde la Universidad, el Parque Ilustrado, situado al sur.

Como elementos de la red primaria incluidos en el sector tan solo se identifica la calle Cottolengo, elemento vertebrador por el que discurre la vía pecuaria descrita y que conecta distintos elementos de la infraestructura verde municipal.

Si bien en la actualidad el plan general identifica en el ámbito del sector un equipamiento perteneciente a la red primaria, el Servicio Urbano ubicado en la finca catalogada El Pilar, por las dimensiones de esta parcela y las limitadas posibilidades que tiene de albergar un equipamiento de carácter estructural, no se justifica que pueda ser considerado como elemento de la red primaria. Esta misma consideración hace el Borrador del Plan General Estructural redactado, que tampoco lo incluye en la red estructural de dotaciones del municipio. Parque público.

Aunque el aumento de aprovechamiento del sector y su cambio de uso a residencial implica un aumento poblacional que va a precisar de la correspondiente compensación de parque público, la consolidación del sector impide que pueda reservarse en el propio ámbito del sector. Su reserva se establece mediante la conversión del parque existente en la Universidad, el Parque Ilustrado, ya existente, en parque de la Red Primaria. Cuenta con una superficie de 6,67 ha, superior a las 3,98 ha necesarias por el aumento poblacional propuesto en la presente modificación puntual y cumple sobradamente con las características geométricas para ser considerado como PVP. Se trata de una dotación de titularidad y uso público, que no forma parte de la actual red primaria de zonas verdes computadas por el plan general vigente para cumplir con los estándares mínimos que en su día le eran de aplicación. Al constituir un exceso sobre la dotación mínima de parque de red primaria exigible, se considera que es suficiente para compensar el aumento poblacional propuesto en el ámbito del nuevo sector Torregoses.

### **C. POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

Como indica el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico, teniendo en consideración el grado de consolidación del lugar en el que se va a actuar y la ordenación estructural que plantea la modificación puntual propuesta, se estima que los cambios que se van a producir supondrán efectos positivos sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

La modificación que se pretende llevar a cabo persigue dotar al ámbito de una calidad urbana de la que ahora carece, mediante el aumento de su estándar global dotacional, la ordenación adecuada de los usos, la articulación y conexión del lugar con su entorno y la puesta en valor del elemento catalogado existente.

Por tanto, si bien nos encontramos en un suelo urbano, desarrollado prácticamente en su totalidad y por tanto considerado ya como suelo sellado, la modificación del uso industrial a residencial compatible con terciario, supone un incremento de 3.188 viviendas (con un número asociado de habitantes que se estima en 7.969). Para dicho crecimiento, dentro del Plan





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT  
DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

General vigente deberá estudiarse su compatibilidad de acuerdo con lo previsto en la ETCV y en su afección a los recursos hídricos generados, la gestión de las aguas residuales generadas (saneamiento y depuración) así como la gestión de residuos. Asimismo, deberá atenderse a los accesos y demás necesidades dotacionales (sanitarias, educativas, etc) que deberán ser absorbidas por la ordenación vigente.

Una cuestión que deberá ser objeto de consideración tal y como lo plantea la propuesta, es la compatibilidad de los usos industriales existentes con la nueva ordenación fruto de la modificación que se propone, ya que no se fija un plazo para el traslado de los usos industriales a zona ya calificada por lo que deberá ser objeto de estudio con la medidas que procedan la compatibilidad conforme se desarrolle el uso residencial previsto.

A nivel de elementos territoriales afectados, deberá considerarse la vía pecuaria Cañada del Camino de Palomo a Peñarroja (de anchura legal 75 m), que atraviesa el ámbito de la modificación coincidiendo con el trazado de la calle Cottolengo y que deberá mantener su integridad superficial y trazado tras la modificación.

Asimismo, la propuesta señala la afección al elemento patrimonial de la Finca El Pilar, incluida dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuya integración dentro de la propuesta y para los usos previstos deberá contar con el visto bueno del órgano competente.

Respecto a la consideración del crecimiento producido así como su posible afección por el cambio climático debido a los crecimientos producidos y sus implicaciones, la normativa urbanística específica que deberá contener el futuro Plan de Reforma Interior incorporará una serie de medidas tendentes a contribuir a la mejora del medio ambiente, al ahorro energético, a mitigar la incidencia sobre el cambio climático y a permitir el desarrollo del planeamiento y la implantación de las actividades previstas en condiciones ambientales óptimas.

De acuerdo con la propuesta de modificación existen dos tanatorios en el ámbito de la modificación, por lo que habrá que atender a su consideración en la nueva configuración en base a la normativa sectorial de policía sanitaria y mortuoria, bien para su traslado o bien para su compatibilidad con la nueva ordenación propuesta.

#### **D. CONSULTAS REALIZADAS.**

Por parte del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica se ha sometido a consultas la documentación inicial remitida, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del TRLOTUP, con el fin de determinar los efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios expuestos en el Anexo VIII de dicha Ley.

Por ello, teniendo en consideración las características de la propuesta de revisión del plan presentada y los aspectos ambientales en los que puede incidir, se consulta a las siguientes administraciones:





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
 Número de registro: 28885/2021  
 Cópia autèntica  
 22/10/2021 10:35

Consulta	Informe	Administración Consultada
	17/09/20	Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Dirección Territorial de Alicante. Servicio de Urbanismo.
18/06/20	28/09/21	Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. D.G. de Política Territorial. Serv. Infraestructura Verde y Paisaje.
18/06/20	30/09/21	Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. D.G. de Política Territorial. Serv. Ordenación del Territorio. ETCV
18/06/20	01/09/20	Cons. Agricultura, Des. Rural, Emergencia Climát. y Transición Ecol. SubDG de Medio Natural. Servicio de Ordenación y Gestión Forestal.
18/06/20		Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Direcc. Territorial de Alicante. Serv. Cultura. Patrimonio Cultural.
18/06/20	31/10/20	Entitat de Sanejament (EPSAR)
18/06/20	18/12/20	Confederación Hidrográfica del Júcar.

Los informes recibidos junto con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) se publicarán en la siguiente página web: <https://agroambient.gva.es/es/web/evaluacion-ambiental/sequiment-d-expedients-d-avaluacio-ambiental-estrategica>

## E. VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Analizado el documento inicial estratégico y los informes recibidos, se efectúa la valoración de los posibles efectos de la presente Modificación Puntual N° 37 del Plan General de Sant Vicent del Raspeig, siguiendo los criterios del anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Así, teniendo en consideración las características de la modificación, por la misma se pretende, al hilo de lo ya incorporado al nuevo Plan General Estructural en tramitación, establecer es la mejora de la integración de la Universidad de Alicante en la trama urbana del municipio. Para ello, resulta fundamental actuar sobre la pieza urbana constituida por el actual polígono de Torregroses, situado al sur del casco urbano y con frente a los terrenos ocupados por la Universidad, de los que le separa la avenida de Alicante, principal vía de acceso al casco urbano. Se trata de un ámbito de suelo urbano urbanizado y en gran medida edificado, de uso industrial, si bien la mayor parte de las actividades existentes no son propiamente industriales sino terciarias.

Con estos antecedentes, el objetivo de la modificación propuesta es el cambio de calificación del ámbito, pasando su uso global a residencial, y estableciendo una normativa que permita el mantenimiento de las industrias existentes en tanto no se produzca su traslado.

Dicho lo cual, de los informes recibidos se observan las siguientes consideraciones tanto de tipo legal como ambiental que pasamos a describir:





### Urbanismo.

El informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 17 de septiembre, en base a la propuesta recibida y los requerimientos que allí se contemplan efectúa las siguientes consideraciones, entre otras:

- La propuesta debe contemplar la obligación de prever suelo para la promoción de viviendas sujetas a protección pública, tal como reclama el artículo 33 de la LOTUP, dado que esta determinación es un elemento de la ordenación estructural.
- Dado que la propuesta debe contener los criterios generales para el establecimiento del aprovechamiento tipo, deberá realizarse el mismo teniendo en consideración las previsiones del artículo 77.1.a) de la LOTUP.
- La propuesta debe justificar el cumplimiento de las determinaciones del artículo 36.4 de la LOTUP en cuanto a los límites que en él se establecen para los incrementos de edificabilidad y densidad de viviendas.

### Infraestructura Verde y Paisaje.

De acuerdo con el informe de 28 de septiembre de 2021 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, dado que la propuesta tendrá una incidencia sobre el paisaje se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística cuyas determinaciones se integrarán en las NNSS, por lo que las normas de integración paisajística deberán incorporarse en la documentación con eficacia normativa conforme a lo determinado en el art. 34 de la LOTUP. En definitiva, analizada la documentación se informa, entre otras cuestiones a tener en cuenta, sobre las siguientes cuestiones:

1. La Modificación Puntual definirá la Infraestructura Verde a escala del plan (gráfica y normativamente) conectada e integrada con la infraestructura verde del territorio como parte de las determinaciones de la ordenación estructural del plan.
2. En cuanto a los suelos que corresponden a la infraestructura verde, especialmente la vía pecuaria "Cañada del Camino de Palamó a Peñarroja" que atraviesa el ámbito, que deberá identificar sus características paisajísticas, recorridos y conexión con el parque Lo Torrent y el Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante.
  - Asimismo, los viales que se incorporen a la infraestructura verde se incorporarán en la totalidad de su sección.
3. Dada la ubicación del ámbito, y en concreto por los edificios recayentes a la calle Alicante, se deberán establecer medidas de integración (MIP) específicas debido a la incidencia paisajística en uno de los recorridos visuales más importantes de acceso a la población.
4. San Vicente del Raspeig se encuentra dentro del ámbito del Plan de Acción Territorial del Área Metropolitana de Alicante-Elche (en tramitación), por lo que se considerarán las propuestas en materia de infraestructura verde y las del Estudio de Paisaje de dicho PAT.
5. Adicionalmente, dado que se está tramitando también el Plan General Estructural, la infraestructura verde a escala local de la modificación propuesta deberá ser coherente con la que se desarrolle a escala urbana en el PGE, garantizando la continuidad entre los espacios libres de relevancia, así como los itinerarios que permitan su conexión.





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

### **Ordenación del Territorio. ETCV.**

De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación Territorial del 30 de septiembre de 2021, se establece que ha de realizarse un análisis del suelo vacante en el municipio (tanto urbano como urbanizable, procedente del planeamiento vigente pendiente de consolidar por la urbanización o edificación residencial) tal y como se solicitó para el Plan General Estructural, actualmente en tramitación.

En el informe sobre la versión inicial del Plan General Estructural se compatibilizó la ocupación de suelo para uso residencial que supone el sector Torregroses, si bien no obstante se debería ajustar la superficie considerada a 276.500 m<sup>2</sup>s, no los 291.700 m<sup>2</sup>s que se consideraron entonces. Teniendo en cuenta la Modificación Nº 37 de forma independiente al Plan General Estructural, se deberá considerar que la superficie de suelo vacante más los 276.500 m<sup>2</sup>s ahora considerados deberá ser total a 1.139.488 m<sup>2</sup>s que establece la ETCV como máximo crecimiento de suelo residencial.

Por lo que respecta a otras determinaciones en el ámbito de la ETCV, en general se deberán respetar los criterios de la Directriz 78. Especialmente, y visto que el uso industrial no se va a permitir en el ámbito de la modificación (según la propuesta) se propone replantear este aspecto, pudiendo proponer como compatibles determinados usos industriales menores o de diferente cualificación, siempre que se puedan integrar con la tipología edificatoria y que respeten el paisaje urbano tanto de la propuesta como del entorno.

### **Ordenación y Gestión Forestal**

Desde el órgano competente en materia de ordenación y gestión forestal, se emite informe de 1 de septiembre de 2020, donde se informa que para la vía pecuaria "Cañada del Camino de Palamó a Peñarroja" de ancho legal 75 m e integrada en el viario (C/ Cottolengo) de acuerdo con la propuesta verá ampliada su sección en la calle, por lo que no se prevén efectos significativos sobre la vía pecuaria, que se incorporará a la Infraestructura Verde municipal como conector con otros elementos de la misma, como el parque situado en la Universidad de Alicante o el Parque Lo Torrent.

### **Entidad de Saneamiento - EPSAR**

El informe de la Entidad de Saneamiento de la Comunitat Valenciana de 31 de octubre de 2020 hace referencia a la capacidad del sistema al tratamiento de las aguas residuales del sistema de tratamiento y depuración municipal asociado a la planta depuradora de Rincón de León. De los datos facilitados se informa que la modificación propuesta una vez desarrollada en su totalidad generará un caudal de aguas residuales de 1.082 m<sup>3</sup>/día, frente al valor determinado previamente de 1.058 m<sup>3</sup>/día, por lo que supondrá un incremento de 24 m<sup>3</sup>/día.

### **Confederación Hidrográfica del Júcar**

La Confederación Hidrográfica del Júcar, como organismo de cuenca y competente en la materia, en su informe de 18 de diciembre de 2020, entre otras cuestiones, establece los siguientes condicionantes en lo que a disponibilidad de recursos hídricos se refiere como causa de posibles efectos significativos, teniendo en cuenta respecto a vertidos y riesgo de inundación, que se encuentra en suelo urbano no afectado:





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

- A efectos de la emisión del informe del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas previo a la aprobación del instrumento de planeamiento que desarrolle la actuación propuesta, se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un **estudio de demandas** de todos los usos previstos.
  - El estudio de demandas deberá incluir una relación lo más detallada posible de todos los consumos existentes y demandas futuras y establecerá el balance entre dichas demandas y los recursos disponibles.
  - En caso de que los recursos necesarios sean superiores al derecho disponible se deberá tramitar una concesión administrativa que ampare la totalidad de la demanda requerida.
- De acuerdo con el informe emitido el documento detallará y aclarará lo siguiente:
  - Justificación de la demanda de agua.
  - Origen del agua con que va a abastecerse la demanda.
  - Acreditación del derecho del uso del agua.
  - Estudio de demandas.

## F. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS.

La propuesta de Modificación Puntual se enmarca dentro del planeamiento vigente si bien recoge el objetivo planteado en la revisión del nuevo Plan General Estructural en tramitación (emitido ya Documento de Alcance del exp. 86/2019-EAE) relativo a la integración de la Universidad de Alicante dentro del tejido urbano de San Vicente del Raspeig a través del proceso de regeneración urbana de un Suelo Urbano actualmente calificado como industrial y prácticamente desarrollado a un suelo fundamentalmente residencial, vinculado con la universidad, con tolerancia de actividades terciarias, provocando un cambio en el uso global del suelo tal y como indica la propuesta presentada.

Es precisamente la afección a suelos ya clasificados como suelos urbanos (no existe reclasificación) una de las razones principales que expone la propuesta para justificar la modificación, basado en la integración en la trama urbana y en la existencia de servicios y dotaciones previamente implantados y que permitirían un rápido desarrollo. Siendo esta la razón principal, no obstante, el hecho de que el suelo industrial se encuentre prácticamente desarrollado, aunque muchas de las industrias ya no estén en funcionamiento o se hayan reconvertido en elementos terciarios, supone la necesaria clasificación de las industrias existentes en el ámbito a suelo industrial vacante en el municipio y en todo caso, la justificación de la compatibilidad de forma transitoria de los usos industriales con el residencial propuesto en la modificación, cuestión ésta que debe ser analizada en la modificación.

La consecuencia directa de la modificación y donde básicamente se debe analizar los posibles efectos significativos es el incremento de las edificaciones de carácter residencial en un número importante de viviendas nuevas (3.188 viviendas en total, ya que la edificabilidad aumente de 282.196 m<sup>2</sup> de techo industrial a 425.000 m<sup>2</sup> de techo residencial) con el consiguiente aumento de población que se estima en 7.969 habitantes.

Esta modificación debe encuadrarse dentro de los límites que la Estrategia Territorial de la





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

Comunitat Valenciana establece para el planeamiento vigente tanto para los suelos residenciales como los de actividades económicas que disminuyen. El hecho que el objeto de la modificación se haya incluido en el PGE en tramitación, no exime (aunque en ese caso se cumplan los límites de la ETCV) del cumplimiento de la misma para el planeamiento vigente, por lo que deberá justificarse el incremento del suelo residencial. En este sentido, el informe del servicio competente establece los criterios para el cumplimiento del crecimiento máximo para uso residencial compatible tanto con la presente modificación como con la propuesta del Plan General Estructural en tramitación

Asimismo y a fin de favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, tipologías, rentas, comunidades y un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional, se propone replantear la compatibilización de usos industriales menores o de diferente calificación, siempre que se puedan integrar en la tipología edificatoria y respeten el paisaje urbano tanto de la propuesta como del entorno.

Dicho incremento poblacional, llevará aparejado asimismo un incremento notable en la zona de las necesidades de recursos hídricos, saneamiento y depuración de las aguas residuales y gestión de residuos, que deberán ser justificados de acuerdo con el plan actual, atendiendo a las directrices de los órganos sectoriales competentes. En esta línea de los informes sectoriales obtenidos, se precisa de acuerdo con el organismo de cuenca de un estudio de demandas de recursos hídricos, de acuerdo con la propuesta presentada.

Se debe analizar la afección a la red primaria, sobre todo respecto a la movilidad y accesos, que se modifican de forma importante para el uso residencial, así como justificar los suelos dotacionales asociados (educativos, sanitarios, etc). La propuesta en este sentido asocia la necesidad de suelos educativos a la propuesta del nuevo plan general en tramitación, si bien debería justificarse para la presente propuesta de acuerdo con el plan general vigente.

La propuesta presentada justifica numéricamente el incremento incluso respecto a la situación vigente del Estándar Dotacional Global (EDG), con un incremento importante en el viario (incorporado como red viaria secundaria en la propuesta según el cuadro de la pag. 32), que entendemos supone un error ya que le atribuye al viario la superficie que corresponde al Parque Ilustrado que pasa a ser Red Primaria en una superficie de 6,67 Ha. Dicho parque, ya ejecutado, queda fuera del ámbito de la modificación (dentro del mismo no pueden desarrollarse las superficies necesarias para cumplir los estándares) pero pasa a adscribirse al nuevo suelo al no estar computado dentro del plan general vigente como red primaria.

En cuanto a la incidencia sobre el paisaje, la modificación puntual propuesta se ubica en un área clave de la población debido a su cercanía con la universidad y con una de las principales vías de entrada a la población y, en segundo lugar, la superficie afectada por la Modificación Puntual tiene un tamaño sustancial en comparación con las otras áreas del casco urbano, cambiando además de un paisaje de carácter industrial por uno de carácter principalmente residencial. En consecuencia, se considera que la modificación puntual propuesta tendrá una incidencia en el paisaje que afectará de manera considerable a su silueta urbana y a los elementos que forman el paisaje urbano de entrada a la población.

Por todo ello, se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, que defina tanto las unidades de paisaje como la valoración del mismo, integrando un proceso específico de participación urbana.





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

En cuanto a la existencia de otros elementos territoriales afectados, para la vía pecuaria “Camino de Palamó a Peñaraja” de 75 m de ancho legal y coincidente en el ámbito con la calle Cottolengo, tal y como señala la propuesta e indica el informe del servicio competente en vías pecuarias, se integrará como parte de la infraestructura verde municipal dentro del ámbito, con una mayor anchura y sirviendo de elemento conector con otros elementos de la infraestructura verde así como con el campus universitario.

Respecto a la Finca “El Pilar”, catalogada por el plan general vigente y que se incorpora dentro de la Red Primaria, la propuesta señala que por la dimensión de la parcela y las limitadas posibilidades que tiene de albergar equipamiento de carácter estructural, no se justifica su consideración como elemento de Red Primaria (como así hace la propuesta de nuevo Plan General Estructural en tramitación). En todo caso, en base a su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos vigente, se deberá recabar informe del servicio competente en materia de patrimonio para su consideración dentro de la nueva ordenación propuesta.

## **G. VALORACIÓN AMBIENTAL DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS DEL ANEXO VIII DEL TRLOTUP.**

Según establece el artículo 46 de la LOTUP el órgano ambiental debe determinar si un plan o su modificación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial si se determina la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el anexo VIII, en su caso, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, y con las consideraciones a las que se refiere el art. 51 de la LOTUP.

1. Por las características de planes y programas:
  - La modificación del planeamiento no influye en otros planes o programas, fundamentalmente en la ordenación del plan general vigente, al mantenerse la clasificación como suelo urbano.
  - No presenta a priori problemas ambientales significativos, cumpliendo con las determinaciones que se incorporarán en el presente informe.
  - En cuanto a consumo de recursos (suministros de agua, energía, red de saneamiento y accesos), considerando la modificación y cumpliendo con la justificación y el análisis solicitado en el presente pronunciamiento en base a los informes de los órganos competentes, se entiende que se encuentra dentro de lo admitido dentro del planeamiento vigente.
  - La incidencia en el modelo territorial debe ser mínima dado que no se amplía una zona que además ya implantada, con accesos directos e infraestructuras de servicios disponibles, siempre y cuando el crecimiento propuesto cumpla con las exigencias de superficie para suelo residencial de la ETCV.
  
2. Por las características de los efectos y del área probablemente afectada:





- En el entorno ya se encuentra desarrollado como suelo urbano y no se considera que el efecto acumulativo vaya a ser significativo, si se cumplen con las determinaciones del presente pronunciamiento ambiental.
- De la misma forma, cumpliendo con las determinaciones del presente informe, no se prevén riesgos para la salud humana o el medio ambiente de la modificación del planeamiento, ni una magnitud en los efectos que los determine como significativos.
- Dado que se mantiene como Suelo Urbano, no se produce nuevo sellado de suelo, al margen del cambio de uso industrial a residencial que deberá estar conforme a la ETCV.

A la vista de la documentación presentada, conforme a los criterios del anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) considera:

Que la Modificación Puntual Nº 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses" en Sant Vicent del Raspeig no se derivan problemas ambientales significativos, según se extrae de los datos y cartografía disponibles, y específicamente desde los aspectos objeto de estudio, tal y como se ha informado y atendiendo a las directrices expuestas.

Así pues, analizada la documentación presentada y su objeto, los informes sectoriales emitidos, revisada la cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de esta Conselleria, se puede determinar, respecto de la Modificación Puntual Nº 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses" en Sant Vicent del Raspeig que el procedimiento de evaluación simplificada es suficiente para determinar que la modificación no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente.

## H. PROPUESTA DE ACUERDO

Atendiendo a lo establecido en el artículo 53.2 b) del TRLOTUP, y puesto que la modificación puntual evaluada no tiene efectos significativos en el medio ambiente y el territorial y se somete al procedimiento simplificado de evaluación:

De acuerdo con lo expuesto se RESUELVE:

Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual Nº 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses" en Sant Vicent del Raspeig** de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de dicha modificación conforme a su normativa sectorial, siempre y cuando se ajuste a lo descrito en la documentación presentada con el cumplimiento de las determinaciones siguientes:

- Con carácter general, las modificaciones de la presente propuesta se incorporarán y serán compatibles con las que determine la revisión del Plan General de San Vicent del Raspeig





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT  
DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

que en estos momentos se encuentra en tramitación.

- En las NNUU del plan deberá quedar garantizada la compatibilidad de los usos industriales existente con los residenciales a implantar conforme se produzca su desarrollo, así como programar y garantizar el traslado de las industrias a suelo vacante.
  - Respecto a los dos tanatorios existentes se obtendrá, para determinar su compatibilidad con los usos previstos y su eventual traslado, informe favorable del órgano competente en salud pública.
- Se incorporarán las determinaciones expuestas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo relativas a las viviendas de protección pública, los criterios generales del establecimiento del aprovechamiento tipo y el cumplimiento de los límites para incrementos de edificabilidad y densidad de viviendas.
- La modificación puntual, a efectos del cumplimiento de crecimiento máximo de suelo residencial cumplirá lo marcado por la ETCV y, a fin de considerar la presente propuesta de IATE como favorable, será a su vez compatible con el Plan General Estructural actualmente en tramitación
- Se elaborará un Estudio de Integración Paisajística de acuerdo con las directrices del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, a cuyo informe deberá ajustarse la propuesta definitiva de modificación. Dicho EIP deberá obtener informe favorable previo a la aprobación definitiva.
- De acuerdo con el informe del organismo de cuenca, a efectos de la emisión del informe del art. 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas previo a la aprobación del planeamiento deberá justificarse el incremento y disponibilidad de recursos hídricos, justificando mediante estudio de demandas y acreditando el derecho de uso, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar previo a la aprobación definitiva.
- Se obtendrá informe del servicio competente en materia de Movilidad, respecto a los accesos y determinación de la movilidad, sobre todo peatonal y no motorizada, para el nuevo suelo residencial, compatible con la propuesta en la revisión del Plan General, actualmente en revisión.
- Se solicitará informe en materia de patrimonio cultural al servicio competente previo a la aprobación definitiva.

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, 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 la aprobación de la **Modificación Puntual N° 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior “Torregroses” en Sant Vicent del Raspeig** 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 del Plan Especial.





Registro - SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG  
Número de registro: 28885/2021  
Copia auténtica  
22/10/2021 10:35

## ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir el informe ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 53.2.b del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, acuerda: **EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA de la Modificación Puntual Nº 37 del Plan General. Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses" en Sant Vicent del Raspeig, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado informe.**

Notificar a los interesados que contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

**JOSE|DEL VALLE|** Firmado digitalmente por  
**AROCCAS** JOSE|DEL VALLE|  
Fecha: 2021.10.20  
15:17:18 +02'00'

