

PL-95/0760

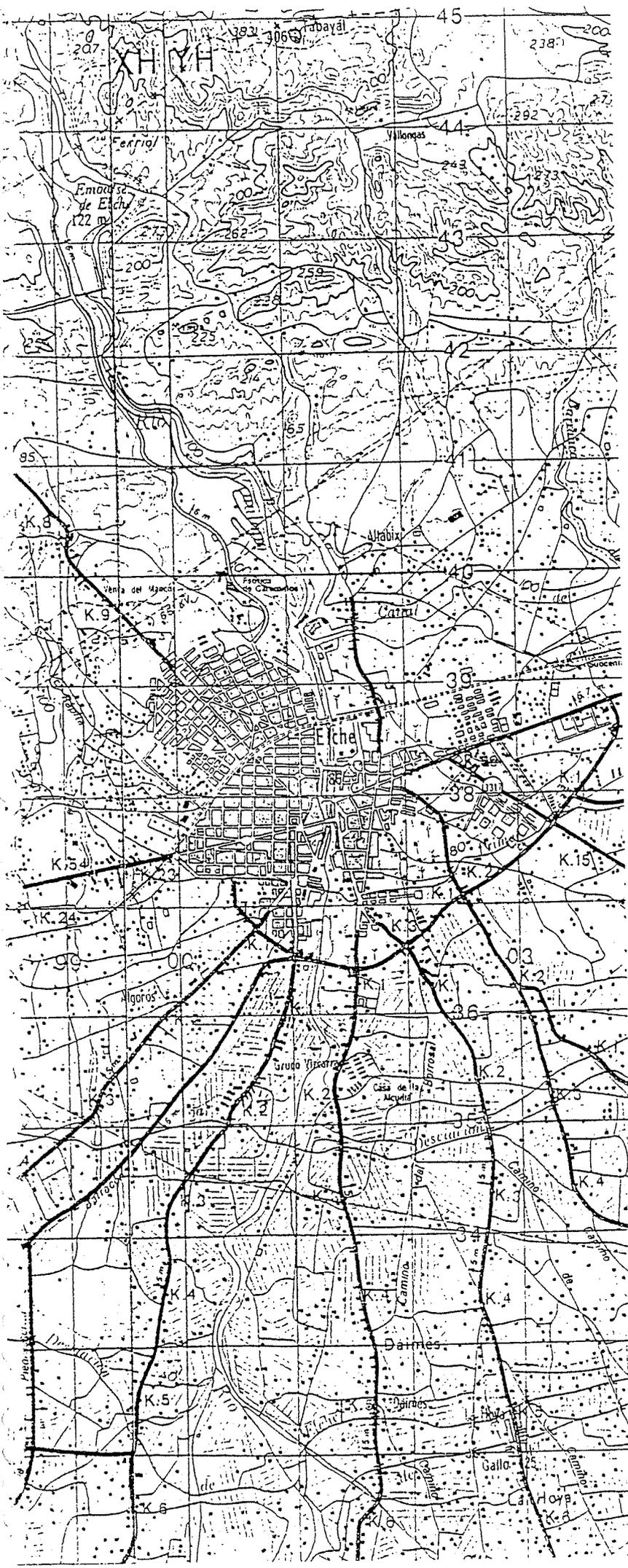


AJUNTAMENT
D'ELX

PLAN GENERAL

3.MEMORIA
DE
ORDENACIÓN

1997



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 25 de Mayo de 1998, excepto en el sector E-7, L'Aljub.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



INDICE DE LA MEMORIA DE ORDENACION

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

- 1.01. La vigencia de los planes. El principio de estabilidad.
- 1.02. El Plan General 1997. Ambito y alcance de la revisión.
- 1.03. Antecedentes.
- 1.04. Justificación y conveniencia de la revisión.
- 1.05. Proceso.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AMBITO PLENO DE SESIÓN DE 08 MAYO 1998

CAPÍTULO II. PROBLEMÁTICA GENERAL Y ALTERNATIVAS.

- 2.01. La población. Evolución y estructura de suelo para vivienda.
- 2.02. Usos terciarios. Industria y comercio.
- 2.03. Playas y Parques litorales.
- 2.04. Tensiones.
- 2.05. Problemática específica de cada tipo de suelo.
- 2.06. La ciudad de Elche.
- 2.07. Los núcleos rurales.
- 2.08. El suelo urbanizable.
- 2.09. Espacios de ocio y turismo.
- 2.10. Los huertos de palmeras.
- 2.11. Otra problemática del territorio.
- 2.12. Afecciones sectoriales.

CAPÍTULO III. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

- 3.01. Coherencia con el planeamiento y actuaciones programadas supramunicipales.
- 3.02. Encuadre comarcal-regional-nacional.
- 3.03. Relación con los municipios colindantes.
- 3.04. Elementos determinantes de la ordenación.
- 3.05. Directrices y criterios generales de ordenación.
- 3.06. El desarrollo de la ciudad consolidada.
- 3.07. El suelo urbanizable.
- 3.08. Los núcleos rurales.
- 3.09. Criterios de decisión política municipal.

CAPÍTULO IV. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONCIERTO PREVIO CON LA COPUT.

- 4.01. Resultado de la participación pública.
- 4.02. Informes sectoriales.
- 4.03. Informes de los municipios colindantes.
- 4.04. Resultado del concierto previo con la C.O.P.U.T.
- 4.05. Modificaciones más importantes introducidas.

CAPÍTULO V. MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

- 5.01. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
- 5.02. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.
- 5.03. Clasificación del suelo. Criterios general.

Ordenación del suelo urbano.

- 5.04. Criterios de clasificación.
- 5.05. División del suelo urbano en zonas de ordenación.
- 5.06. Asignación de aprovechamientos.
- 5.07. Usos en suelo urbano.
- 5.08. Dotaciones en suelo urbano.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DEL 8 MAYO 1998

Ordenación del suelo urbanizable.

- 5.09. Criterios generales.
- 5.10. El suelo urbanizable ordenado.
- 5.11. El suelo urbanizable no ordenado.
- 5.12. Delimitación de sectores. Criterios de sectorización.

Ordenación del suelo no urbanizable.

- 5.13. Criterios de clasificación.
- 5.14. Ordenación del suelo no urbanizable.
- 5.15. Regulación de usos en el espacio rural.
- 5.16. La industria en el campo de Elche.
- 5.17. Equipamientos en suelo no urbanizable y parques litorales.
- 5.18. Formación de núcleo urbano.
- 5.19. Bienes de dominio público. Servidumbres.
- 5.20. Infraestructuras.



CAPÍTULO VI. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN.

- 6.01. Descripción de la ordenación por barrios.
- 6.02. Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.
- 6.03. El Palmeral histórico.
- 6.04. Las urbanizaciones periurbanas.
- 6.05. Los núcleos rurales.
- 6.06. Las parcelaciones rurales.
- 6.07. El Plan en relación con otros términos municipales.
- 6.08. Áreas susceptibles de generar tráfico intenso.
- 6.09. Áreas consolidadas de suelo urbanizable ordenado con reducción de estándares.

CAPÍTULO VII. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DEL 8 DE MAYO 1998

- 7.01. Criterios de delimitación de Áreas de Reparto.
- 7.02. Aprovechamiento tipo.
- 7.03. Áreas de Reparto en Suelo Urbano Ordenado.
- 7.04. Áreas de reparto en áreas sometidas a planeamiento diferido.
- 7.05. Aprovechamiento tipo en áreas de reparto de suelo con destino dotacional público.
- 7.06. Aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado. Áreas Uniparcelarias.
- 7.07. Aprovechamiento tipo en áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano reordenado.
- 7.08. Aprovechamiento tipo en áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano de planeamiento diferido.

Suelo Urbanizable.

- 7.09. Áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.
- 7.10. Áreas de reparto en suelo urbanizable no ordenado.
- 7.11. Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.
- 7.12. Adscripción de la red estructural de dotaciones a áreas de reparto.

Suelo Urbano.

- 7.13. Desarrollo urbanístico en la ciudad consolidada.
- 7.14. Suelo urbano ordenado. Condiciones para su edificación.
- 7.15. Suelo urbano de ordenación diferida.
- 7.16. Actuaciones aisladas.
- 7.17. Actuaciones integradas.
- 7.18. Programas en suelo urbano.
- 7.19. Unidades de ejecución en suelo urbano.
- 7.20. Reparcelaciones en actuaciones integradas.
- 7.21. Transferencias y reservas de aprovechamiento.
- 7.22. Obras de urbanización en suelo urbano.



Suelo Urbanizable Ordenado.

- 7.23. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado.
- 7.24. Programas en suelo urbanizable ordenado.
- 7.25. Reparcelaciones en suelo urbanizable ordenado.
- 7.26. Obras de urbanización en suelo urbanizable ordenado.

Suelo Urbanizable No Ordenado.

- 7.27. Desarrollo del suelo urbanizable no ordenado.
- 7.28. Ámbito de las actuaciones.
- 7.29. Diferencias de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución.

Reserva de Suelo Dotacional.

- 7.30. Terrenos dotacionales sujetos a expropiación forzosa.
- 7.31. Áreas de tanteo y retracto.
- 7.32. Universidad.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

**CAPÍTULO VIII. DIRECTRICES DE LA EXPANSIÓN URBANA.
EVALUACIÓN DE LA PUESTA EN PRÁCTICA DEL PLAN.**

- 8.01. Crecimiento de la ciudad.
- 8.02. Planes Parciales en suelo no urbanizable.
- 8.03. Localización.
- 8.04. Cuantificación de la propuesta.
- 8.05. Justificación de la adecuación de las dimensiones y estándares urbanísticos del Plan a la legislación urbanística.
- 8.06. Análisis comparativo entre las previsiones del Plan 1986 y el actual.
- 8.07. Dotación y proyección de consumo de agua potable.
- 8.08. Evaluación del Plan.
- 8.09. Priorización de actuaciones.
- 8.10. Inversiones programadas por otras Administraciones Públicas.
- 8.11. Evaluación económica del Plan.
- 8.12. Vigilancia Ambiental.

**ANEXO - OBJETIVOS DEL PLAN Y DIRECTRICES
DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCION
URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO.****ANEXO - EQUIPAMIENTO DOCENTE.**

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

1.01. La vigencia de los planes. El principio de estabilidad.

Según el artículo 58 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre Reguladora de la actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, (en adelante LRAU) la vigencia de los Planes es indefinida, salvo la de los Programas, que será la que en ellos se establezca.

De este precepto resulta que los planes no están sujetos a ningún límite de vigencia en el tiempo, lo que es uno de los principios de estabilidad y seguridad jurídica. Una ordenación sujeta a continuas modificaciones implicaría la imposibilidad de la exigencia de su cumplimiento.

La vigencia indefinida de los planes es una aplicación de las reglas generales de derogación de normas: no están sujetos a ningún plazo de caducidad, y sólo se derogan por otros posteriores con las formalidades establecidas por el ordenamiento legal vigente.

Por otro lado la evolución continua de la sociedad hace contraria a toda lógica la inmovilidad absoluta del planeamiento, de ello se deriva la posibilidad de revisión o modificación de sus planteamientos y determinaciones a que se refiere el artículo 55 de la LRAU, así como la continua adaptación a las circunstancias sociales y económicas que concurran en el municipio mediante la elaboración de los Programas para desarrollo del Plan.

1.02. El Plan General 1997. Ámbito y alcance de la revisión.

La Legislación del suelo autonómica no incide especialmente en el concepto de revisión, equiparándola a una modificación del Plan, y no establece plazos o condicionantes para que ésta se produzca, y ello debido a que la LRAU tiende a considerar el Plan como un instrumento que debe ser fácilmente adaptable a las circunstancias de cada momento, manteniendo las grandes directrices estructurales del territorio.

La revisión supone un examen total del planeamiento general a fin de verificar si su contenido se ajusta a las circunstancias reales y jurídicas actuales, de donde se deriva la necesidad cuantitativa y cualitativa de modificación del instrumento del planeamiento.

Esta necesidad vendrá impuesta por los criterios técnicos, económicos, sociales, políticos y jurídicos que sustente el órgano que tiene a su cargo la formulación del plan.

1.03. Antecedentes.

La ordenación urbanística del Término Municipal de Elche, está definida por el Plan General Municipal revisado en el año 1986.

La revisión se inició en el año 1982, estuvo paralizada durante algún tiempo y se volvió a retomar por la Corporación en 1984, obteniendo su aprobación definitiva en 1986.



La documentación inicial se redactó, por lo tanto en los primeros tiempos de la transición democrática, planteándose como criterios y objetivos para su redacción, más que los grandes crecimientos urbanos, la solución de los problemas urgentes de la propia ciudad, entre los que se incluían la recuperación de suelos para equipamientos públicos, su distribución equitativa en el espacio, la elevación del nivel de calidad urbana en los barrios, la protección del patrimonio cultural y ecológico, la potenciación de las actividades económicas e industriales dentro de la Ciudad etc...

Se proponía la potenciación de todos los barrios de la Ciudad, el mantenimiento y protección de su morfología, el reequipamiento, la mejora de imagen de los barrios marginales junto con el incremento de su accesibilidad y una política de vivienda con fuerte intervención del sector público.

En temas tan importantes, desde el punto de vista ambiental y de patrimonio cultural de la Ciudad de Elche, como son los huertos de palmeras, se optó por una solución valiente, la única posible: la progresiva publificación de todos aquellos situados en suelo urbano y no consolidados con usos edificatorios introduciendo en algunos de ellos, sin un criterio claro de ubicación, una cierta y discutible edificabilidad.

Entre los objetivos generales no se contemplaba ninguna opción referente a las infraestructuras del territorio, al sistema de comunicaciones o al transporte.

En lo referente a las actividades económicas el Plan incidía únicamente en la industria, por su volumen y el papel central que representa en la economía del municipio.

Se pretendía evitar el desalojo de las industrias situadas en el casco urbano, permitiendo al mismo tiempo la implantación de aquellas nuevas industrias compatibles con el resto de actividades de la ciudad. Por otra parte se preveía la legalización de las aglomeraciones industriales existentes junto a los ejes de comunicaciones en las proximidades del suelo urbano.

La lectura en el día de hoy de los criterios y objetivos para la Revisión del Plan de 1986, resultan válidas en su mayor parte y quizá en principio parecería suficiente el mantenerlos completándolos con los grandes temas no incluidos en los mismos y las que se derivan de circunstancias sobrevenidas.

En principio la problemática que se planteada resolver derivada del Plan 1986 ha sido, en su mayor parte la cotidiana de la gestión originada por los errores cometidos en la concreción de las ideas básicas de la revisión, consecuencia de una serie de causas entre las que se pueden citar el desconocimiento del territorio, la introducción de modificaciones y ajustes durante la larga tramitación del Plan, debidas a sugerencias, alegaciones y presiones de personas individuales y de grupos sociales o políticos sin establecer una relación coherente con los objetivos generales, lo que produjo en algunas cuestiones una desviación de los planteamientos iniciales.

En la concreción de la normativa de aplicación, en la delimitación de sectores de planeamiento y sus aprovechamientos, las unidades de actuación delimitadas, de muy difícil gestión, así como la concreta localización de los equipamientos, es donde se han dado las mayores incongruencias y contradicciones con los criterios y objetivos planteados en principio para la Revisión del Plan.

Las sentencias dictadas por los tribunales de justicia que dejaban en suspenso la normativa de aplicación a las dotaciones públicas previstas en edificios de uso mixto F3), y la



correspondiente a las dotaciones a obtener mediante un planeamiento diferido y no preceptivo (12F) así como la anulación de la delimitación de una Unidad de Actuación que afectaba a terrenos de características muy dispares (palmerales y manzanas de edificación cerrada) incrementaron la problemática que ya se había planteado.

Por otra parte la problemática creada por temas concretos y puntuales como la introducción de la figura del altillo en la normativa, o la definición del núcleo de población en suelo no urbanizable, ha producido una fuerte reivindicación por parte de promotores y usuarios exigiendo su reestudio y adaptación a las particulares características de la demanda local.

1.04. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Revisión.

Los defectos del planeamiento anterior apuntados, la dificultad de gestión de algunos de sus planteamientos y por otra parte, el normal desarrollo económico y social del Municipio desde la aprobación del Plan ha ido introduciendo una serie de modificaciones en el mismo que es preciso vertebrar y coordinar entre sí y con el resto del suelo.

Se han producido, además, determinadas circunstancias no previstas en el planeamiento en vigor que inciden sustancialmente sobre la ordenación del territorio. Algunas de ellas previamente a la iniciación de los trabajos de revisión y otras durante su tramitación, dilatándola en el tiempo de debido a las modificaciones que ha sido necesario introducir.

La potenciación del eje Alicante Elche, con la aparición de focos económicos importantes apoyados en el mismo como el Parque Industrial de Saladas y los pabellones de IFA; los Planes de Carreteras, las previsiones de inversión en el municipio a nivel estatal y autonómico, el convenio suscrito con la Consellería de Obras Públicas Urbanismo en materia de Red Viaria, han implicado una importante potenciación de la red viaria principal.

Se dan también otras circunstancias que, aunque en grado de estudio incipiente, como es la creación del Area metropolitana de Alicante implican un cambio importante del modelo territorial.

Por ultimo, la aprobación de nuevos textos legales estatales, como la Ley 8/90 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo y su posterior Texto refundido, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y autonómicos: Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable y Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, hacían aconsejable y conveniente la adaptación del Plan a los nuevos preceptos.

Para resolver la problemática planteada, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 13 de febrero de 1992, acordó iniciar los trabajos de Revisión del Plan General Municipal y su adaptación a la Legislación urbanística vigente encomendando su redacción a la Oficina Técnica Municipal.

Durante la tramitación del Plan se inició el proceso de creación de la Tercera Universidad de la Comunidad Valenciana. La decisión de la Generalitat Valenciana una vez celebradas las elecciones autonómicas 1995 de ubicar la Universidad en Elche, así como la concreción de su emplazamiento en una zona con fachada urbana y destinada por el Plan 1986 a uso residencial, ha implicado el replanteamiento del modelo de desarrollo territorial elegido.

La sentencia del 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional declarando inconstitucionales y nulos diversos artículos de la Ley del Suelo estatal ha creado una problemática añadida a la ya difícil regulación del uso del suelo.



1.05. Proceso.

El equipo redactor del Plan, inició sus trabajos con la recopilación de la Información Urbanística que se ha mantenido abierta con el fin de incorporar a la misma todas las elementos que pudiesen aparecer durante el proceso de elaboración del Plan.

Paralelamente se procedió a la actualización de la Cartografía del Término Municipal, que permite la visualización de la realidad de la Ciudad, y su comparación con el Elche planificado.

Por voluntad municipal se abrió el período de sugerencias voluntarias a que se refiere el artículo 116 del Reglamento de Planeamiento (B.O.P. 20 marzo 1993), cuyo resultado, debido a la concreción puntual de su contenido carece de incidencia a efectos de definir los criterios de ordenación del territorio, a excepción de la petición formulada por RENFE en el sentido de que se establezca un área de reserva de terreno que permita en un futuro el desvío del Ferrocarril hacia el Aeropuerto.

Analizada la información urbanística y las sugerencias presentadas, se realizó por el equipo redactor la propuesta de alternativas, las cuales, analizadas y discutidas con la Corporación llevó a la redacción del documento de criterios y objetivos generales del planeamiento para su aprobación por el Ayuntamiento Pleno y exposición pública por un período de cuarenta y cinco días hábiles en el Boletín Oficial de la Provincia (13 noviembre 1993), período durante el cual se presentaron 322 escritos de sugerencias y otras alternativas al planeamiento.

El documento de Avance, se redactó paralelamente como documento interno y preparatorio del Plan definitivo con el grado de concreción suficiente para su discusión y posterior redacción del documento definitivo.

Ante la inminente aparición de la LRAU, se paralizaron los trabajos de redacción hasta la publicación de la misma, a partir de cuya fecha se procedió a la redacción del Plan conforme a los criterios de la ley autonómica.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de abril de 1995 (DOG de 29 de mayo) se sometió a información pública el Plan General, a dictamen de los municipios colindantes y a informe de las Administraciones públicas implicadas en el planeamiento.

Durante el período de exposición se presentaron 16.216 alegaciones y se emitieron varios informes por parte de municipios colindantes y las Administraciones Públicas correspondientes.

Como consecuencia de las alegaciones presentadas, la creación de la Universidad de Elche, y el cambio de Corporación municipal, se introdujeron modificaciones importantes en el documento redactado anteriormente, que implicaron modificaciones en el modelo territorial elegido y la clasificación del suelo en áreas importantes lo que aconsejó una segunda exposición pública que se produjo por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 12 de diciembre de 1996. Durante esta segunda exposición pública se presentaron 3.500 alegaciones

Se remitió la nueva documentación redactada a los municipios colindantes y a las Administraciones Públicas afectadas de conformidad con el artículo 38 de la LRAU y al Patronato del Palmeral de Elche.

Así mismo se solicitó el preceptivo informe de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes a efectos del concierto previo a que se refiere el artículo 38 de la LRAU.



CAPÍTULO II. PROBLEMÁTICA GENERAL Y ALTERNATIVAS.

2.01. La población. Evolución y estructura de suelo para vivienda.

Del análisis de la información urbanística se deduce que la tasa de natalidad se estima en un 10,55 por mil y la de mortalidad en un 6 por mil, resultando una tasa de crecimiento natural del 4,57 por mil, mientras que el saldo migratorio es hoy prácticamente nulo y no es previsible que varíe.

La pirámide de población presenta un estrechamiento en la base, por disminución de natalidad y una altísima proporción de ilicitanos entre 15 y 24 años y en general entre 15 y 44 años, de donde se deriva una recuperación de nacimientos y un aumento de demanda de trabajo y de vivienda.

En cuanto a la distribución geográfica de la población es muy irregular ya que un 11,3%, equivalente a 21.500 habitantes, es población con asentamiento rural, distribuida entre las distintas partidas rurales de las cuales sólo seis superan los 1.000 habitantes: Torrellano Alto (3.361 hab.), El Altet (2.622 hab.), Carrús (1.419 hab.), La Hoya (1.358 hab.), Altabix (1.308 hab.), y La Marina (1.078 hab.).

También en el propio núcleo de Elche la población se distribuye irregularmente ya que el 75% de la misma se sitúa en el margen derecho de la población, considerando como elemento divisor el río.

Se puede estimar, de acuerdo con los datos disponibles, que la demanda de viviendas para primera residencia de la población es de 1.500-1.600 viviendas/año, cifra que se considera con cierto grado de indefinición derivado del factor correspondiente a la desaparición de viviendas por agotamiento de su vida en condiciones de habitabilidad debido a la utilización de materiales de baja calidad y la falta de tradición de rehabilitación.

Alternativas.

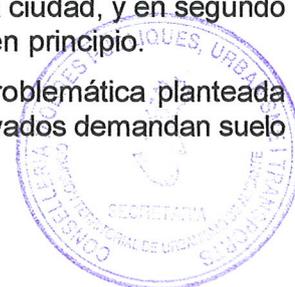
En principio se consideró que la oferta de suelo planificado era suficiente para absorber la demanda de vivienda existente por lo que se consideró suficiente el mantenimiento del suelo planificado por el Plan 1986 y la regularización del suelo ocupado carente de planeamiento, efectuando los planteamientos siguientes:

1º) El mantenimiento en su cuantificación actual el suelo urbanizable existente por considerarlo suficiente para la demanda planteada, aunque efectuando modificaciones cuando sea necesario para equilibrar los aprovechamientos entre los distintos sectores.

2º) Incorporar a la oferta el potencial que representan las parcelaciones existentes en suelo no urbanizable una vez ordenadas y definida su gestión, tendente a absorber la presión edificatoria sobre el suelo no urbanizable, sobre todo las situadas en las proximidades o en conexión con los núcleos rurales.

La implantación de la Universidad Miguel Hernández en Elche ha incidido profundamente en los planteamientos iniciales ya que, por una parte su implantación en un área destinada a uso residencial obliga a trasladar ese futuro asentamiento a otro punto de la ciudad, y en segundo lugar se crea una demanda de vivienda para estudiantes no prevista en principio.

Por otra parte, el análisis del desarrollo de la ciudad indica que la problemática planteada alrededor de la gestión nace debido a que los medios de producción privados demandan suelo



urbanizado edificable de reducidas dimensiones, simplificación de trámites administrativos y rápida puesta del suelo en el mercado. De hecho la gestión privada en cuanto a urbanización real de suelo dentro del planeamiento ha sido casi nula por lo que si se pretende que las previsiones sean reales deberán basarse en la capacidad de gestión de la administración y la empresa privada.

La publicación de la LRAU, permite orientar el Plan en este sentido, delimitando sectores de tamaño suficiente para su desarrollo autónomo pero adecuados a la capacidad de gestión local, flexibilizando la posibilidad de acometer programas en ámbitos aún más reducidos.

2.02. Usos terciarios. Industria y comercio.

Industria. Evolución y estructura. Demanda de suelo.

El suelo actualmente clasificado como industria y su potencial es el siguiente:

S.U.N.P.: Suelo bruto sin desarrollar: 566.262 m². Potencial de techo: 226.505 m²
Suelo con P.A.U.: 1.315.780 m².

S.U.P.: Suelo bruto sin desarrollar: 237.347 m². Potencial de techo: 142.408 m²
Suelo bruto desarrollado: 2.059.481 m² Potencial techo vacante: 921.258 m².
Suelo bruto en tramitación: 57.873 m² Potencial de techo: 57.873 m².

S.U. : Suelo bruto sin desarrollar: 680.290 m² Potencial techo vacante: 43.546 m².
Suelo bruto desarrollado: 161.751 m² Potencial techo vacante: 15.168 m²
Suelo en tramitación: Potencial techo vacante: 29.286 m²

La media anual de licencias industriales resulta en los últimos años de 18 lic/año, con una superficie construida de 20.333 m²/año a los que habría que sumar 22.914 m²/año construidos ilegalmente, con un total de 43.247 m²/año.

Puede estimarse:

Techo potencial vacante en S.U.	43.546 m ² .
Techo potencial vacante en Suelo en ejecuc..	72.667 m ² .
Techo potencial vacante en S.U.P. sin P.P...	106.549 m ² .
Techo potencial vacante en S.U.P. en tramit.	57.873 m ² .
Techo potencial vacante en S.U.P. con P.P...	127.948 m ² .
Techo potencial vacante en S.U.N.P. con P.P.	720.643 m ² .
Techo potencial vacante en S.U.N.P. sin P.P..	35.859 m ² .
Techo potencial vacante en S.U.N.P.sin P.A.U.	116.405 m ² .
Techo potencial vacante en I.F.A.	110.000 m ² .

TOTAL..... 1.391.490 m².

La demanda al ritmo actual puede estimarse en 345.975 m². por lo que el potencial de suelo puede ser suficiente, siempre que desde la Administración se de el impulso necesario a los Programas para desarrollo del suelo.



Conjuntamente a los datos superficiales han de considerarse otros factores como son los de la estructura y especialización de la industria local, así como el clandestinaje que demanda construcción ilegal.

Otro factor de interés es el reducido capital social de buen número de empresas por razones de flexibilidad y adaptación al mercado, apareciendo y desapareciendo con diferentes nombres, lo que lleva a un porcentaje relativamente elevado de utilización de naves en alquiler.

El problema de la reducida diversificación difícilmente puede resolverse desde el planeamiento, salvo la oferta de suelo con alto valor de situación por su relación con el aeropuerto, ferrocarril, puerto y autovía y de imagen por su entorno natural y condiciones de ordenación.

Este aspecto puede parecer contradictorio con la problemática generada por la crisis actual y más si se contempla junto al del tratamiento de la edificación fuera de ordenación.

Sin embargo no hay motivo para considerar una opción en oposición o alternativa a otra sino que parece más interesante desarrollar una flexibilización de la oferta partiendo de varios modelos y estándares de urbanización que conduzcan a niveles de calidad y costes diferenciados para aplicar en cada caso el más apropiado.

Con éste modelo el estándar de mayor calidad se aplicaría en las áreas de fachada a carretera por ejemplo y en general en aquellas con mayor valor de situación y de imagen. A medida que estos valores potenciales decrecen podrían aplicarse estándares de menor coste (menores anchuras de viario, mayor ocupación, etc.) hasta llegar a la edificación fuera de planeamiento que se intentaría ordenar partiendo de su propia estructura para mejorarla y completar su infraestructura por procedimientos no traumáticos ni de excesivo coste. (Desarrollo por fases que supongan inversiones aplazadas, etc.).

Inciendo en la flexibilización de la oferta, la alternativa que se plantea es el establecer distintas categorías de suelo industrial, creando áreas netamente industriales y otras en lugares estratégicos donde se permita la implantación de otros usos como el comercial, hotelero, dotacional, etc con exclusión de la vivienda.

El último eslabón lo constituiría la posibilidad de ampliación de la industria aislada que no afecte a suelo protegido ni suponga un impacto no admisible, a través de lo previsto en las disposiciones transitorias de la Ley del Suelo No Urbanizable, con unas condiciones mínimas de adaptación al medio (accesos, pantallas de arbolado, etc) siempre que no planteen problemas de vertidos o contaminación.

El Comercio.

El Plan ha de ser lo suficientemente flexible para dar cabida a todas las formas comerciales, teniendo en cuenta la realidad cambiante de este sector no siempre predecible.

La alternativa que se plantea es la introducción de medidas correctoras que potencien la revitalización de los polos comerciales tradicionales urbanos, y condicionar la localización de los grandes centros comerciales, sin intervenir en la motivación de la dinámica interna del sector, estableciendo zonas concretas destinadas a este uso.

Uso hotelero.

La ciudad tiene una carencia importante de plazas hoteleras, tanto a nivel de ciudad como de playas por lo que se hace necesario la potenciación de este uso, destinando suelo



especialmente reservado para este fin.

2.03. Playas y Parques litorales.

El Plan General 1986 estableció una especial protección para las áreas de playa del municipio, pertenecientes a las partidas rurales de El Altet, Balsares y La Marina, así como para los terrenos colindantes para poder acometer un planeamiento integral hoy día no desarrollado. Así mismo clasificó como espacios públicos aquellas manzanas de primera línea de Arenales libres de edificación, manteniendo la ordenación de las ocupadas con el fin de salvaguardar derechos adquiridos y debido a la alta consolidación.

La problemática existente en las playas del municipio, no es de protección y salvaguarda del medio ambiente y el ecosistema litoral, ya que a nivel urbanístico la decisión tomada en el planeamiento del 86, se puede considerar modélica. Es más bien de gestión de dicho planeamiento, y de falta de previsión de creación de suelo para asentamiento turísticos, tanto a nivel de viviendas unifamiliares, o en bloques de edificación en baja o media densidad, como a nivel de implantaciones hoteleras, campamentos turísticos o espacios de ocio asociados al turismo.

El único conflicto pues que aparece en principio es la problemática generada por el expediente de deslinde de la ribera del mar, aprobado con carácter definitivo en parte de la zona que afecta a la partida rural de La Marina y en trámite en Arenales y El Altet.

El deslinde en la playa de Arenales incluye la primera línea de manzanas en terreno de dominio público, con todas las graves implicaciones que conlleva por la existencia de numerosas edificaciones construidas con un deslinde de la zona marítimo-terrestre aprobado, en suelo urbano y con licencia municipal.

La aprobación definitiva del deslinde de la zona marítimo-terrestre por O.M. de 19-05-97, ha dejado pocas opciones al planeamiento en Arenales.

En las playas de la Marina la problemática que se plantea es de gestión ya que se prevé la desaparición de las concesiones para viviendas unifamiliares y hostales actualmente vigentes en la zona de dominio público, y la existencia de un camping municipal de baja calidad, que invade en parte la zona de dominio público ocupando el resto una zona de pinada destinada a parque litoral.

Las alternativas que se presentan son las de mantener los criterios de protección del litoral y de las zonas contiguas, manteniendo los parques litorales y el potenciar la oferta de plazas hoteleras y de vivienda temporal.

2.04. Tensiones.

Del análisis de las tensiones derivadas de la relación con los términos municipales limítrofes, descritas en Libro Primero correspondiente a la Información Urbanística, se deriva que a pesar de la gran longitud del perímetro del Término de Elche, y la variedad de circunstancias que concurren, no se han producido excesivas tensiones, estando las existentes muy localizadas, y predominando los suelos protegidos al igual que en el Término de Elche.

En el linde con cada municipio la problemática que se plantea la siguiente:



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Crevillente.

El planeamiento es coherente en líneas generales en ambos municipios ya que el suelo no urbanizable que merece una especial protección como la sierra, los pequeños palmerales o la laguna del Hondo ha sido clasificado como suelo protegido, al igual que sucede en el Término Municipal de Elche. En el resto del linde entre ambos términos el suelo está clasificado como agrícola equivalente al de uso común.

Aspe.

En el linde con el Término Municipal de Aspe, el suelo situado a los dos lados de la línea de deslinde está clasificado como suelo no urbanizable, con zonas protegidas de repoblación forestal en ambos términos.

Aparece como único punto conflictivo la parcelación Montesol, de viviendas unifamiliares a caballo entre los dos términos como consecuencia del litigio desarrollado durante algunos años por ambos municipios en relación al deslinde. Se trata de una zona aún sin urbanizar, con falta de servicios y surgida en base a la costumbre mantenida en esta provincia de construir viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable en parcelas equivalentes a la unidad mínima de cultivo, vigente en su momento.

El Plan 1986 no incluye en la clasificación del suelo la parcelación de Montesol ya que el expediente de deslinde mediante el que se determinó que dicha parcelación está ubicada en parte en el término de Elche, es posterior a dicho Plan.

Monforte.

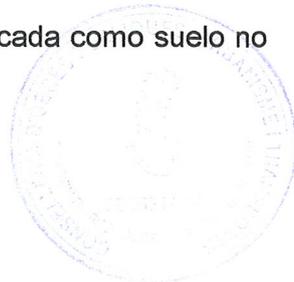
Junto a este municipio y por tratarse de zonas de sierra, el suelo está en general clasificado en ambos términos como no urbanizable sometido a un cierto grado de protección.

Cerca del Término de Alicante y junto a la partida ilicitana de Santa Ana aparece una zona residencial de baja densidad, se trata de un paraje ilicitano donde tradicionalmente se han construido casas de campo algunos habitantes de la ciudad de Alicante con predominio de viviendas de baja densidad.

Alicante.

La problemática detectada en el linde con el Término de Alicante no es tan homogénea como en los casos anteriores, y a pesar de la discordancia el Plan de Elche no ha introducido una clasificación de suelo similar a la del Término de Alicante:

- Partida de Santa Ana. La zona colindante del término municipal de Alicante está calificada como suelo urbanizable de baja densidad.
- Zona de costa. En el Término de Alicante hay una zona urbana de destinada al uso residencial de alta densidad (Urbanova) en completa contradicción con el Término de Elche.
- Sierra de Colmenar. Al igual que en el término de Elche está clasificada como suelo no urbanizable sometido a protección.



Santa Pola.

En el Término Municipal de Santa Pola, cuyo deslinde con el Término de Elche es el de mayor longitud, aparecen problemáticas distintas como son:

- Paraje de las Salinas. Suelo de especial protección en el Término de Santa Pola. El suelo colindante en el Término de Elche está clasificado como no urbanizable de saladares y carrizales y una pequeña zona residencial de baja densidad, ya calificada y gestionada en parte con anterioridad a la delimitación del Paraje de las Salinas.
- Balsares. En el linde Sur del Término de Elche-Santa Pola tiene una gran área de suelo residencial de media y alta densidad (Gran Alacant) junto a la partida de Balsares y Arenales. En el Término municipal de Elche el suelo colindante contiene áreas sometidas a especial protección como el Clot de Galvany o la zona de dunas costera lo que crea unas fuertes tensiones hacia la zona de Elche.
- El resto del término colindante con Elche constituye suelo común en ambos términos municipales.

Guardamar.

Junto al Término Municipal de Elche, en Guardamar se dan las siguientes clasificaciones de suelo:

- Suelo protegido: la costa y la pinada.
- Zona residencial de media/alta densidad.

El suelo colindante está clasificado como suelo protegido (la pinada y costa) y suelo común, apareciendo la única distorsión en la pequeña urbanización "Costabella", construida en parte en el Término de Elche, resultado como en otros casos, de conflictos del deslinde entre ambos términos.

San Fulgencio.

En el linde del Término de San Fulgencio con Elche, se produce una fuerte tensión al igual que sucede con el linde de Santa Pola junto al cabo, por la aparición de un importante núcleo de viviendas unifamiliares de gran densidad, que incluso utiliza como nombre comercial el de la partida rural ilicitana colindante: La Marina (Urbanización de la mercantil MASA).

La población de esta urbanización respecto a cuya cuantificación no se dispone por el momento de datos fiables, necesita de las infraestructuras viarias del Término Municipal de Elche, las playas de Guardamar y la Marina, y algunos servicios de esta partida rural.

El Plan clasifica el suelo colindante como no urbanizable sometido a protección.

Dolores.

Con el Término de Dolores no se produce ningún conflicto, ya que en ambos términos los terrenos están clasificados como no urbanizable de uso agrícola, no produciéndose ruptura alguna.



En resumen, a pesar de la gran longitud del perímetro del Término de Elche, y la variedad de circunstancias que concurren, no se han producido excesivas tensiones, estando las existentes muy localizadas, predominando los suelos protegidos al igual que en el Término de Elche, en cualquier caso se presentan pocas alternativas de actuación, ya que donde existe un conflicto está muy consolidado y únicamente cabe introducir medidas correctoras que tiendan a paliarlo.

2.05. Problemática específica de cada tipo de suelo.

2.05.1. Suelo no urbanizable.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

2.05.1.1. Marco jurídico.

El marco legal que regula la utilización del suelo no urbanizable para su preservación de la acción urbanizadora, y establece las condiciones en que han de producirse singularmente las actuaciones urbanísticas en este tipo de suelo, es a nivel estatal el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992 y a nivel autonómico la Ley 4/1992 de 5 junio sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y la Ley 2/1977 de 13 de junio modificativa de la anterior, en cuanto al Régimen de parcelación y construcción de viviendas rurales.

En otros aspectos que afectan a las actividades agrícolas, ganaderas y otras se rige por su legislación específica agraria, forestal, fluvial, minera, pecuaria etc..

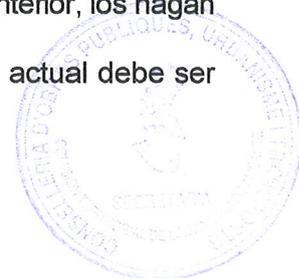
Así mismo tiene incidencia en la regulación del suelo no urbanizable la legislación específica de los usos en ella implantados por necesidad de su emplazamiento como son la infraestructura de comunicaciones, instalaciones eléctricas, de agua, gas, productivas etc., que será de aplicación con independencia y en concordancia con lo regulado en la Ley del Suelo No Urbanizable.

2.05.1.2.- Implicaciones de la Ley sobre el suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Una de las consecuencias más importantes de la aprobación de la Ley 4/1992 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable (De ahora en adelante LSNU) es la creación de un régimen de suelo que se articula sobre la distinción, entre el territorio que es necesario preservar y por tanto sujeto a especiales medidas de protección y el sometido a una regulación común, estableciendo un desarrollo normativo para cada uno de ellos y articulando unas medidas protectoras que habrá de recoger el planeamiento.

Así, el Plan General tiene que clasificar de manera motivada, expresa y suficiente de acuerdo con el art. 1.1. de la LSNU, como suelo no urbanizable:

1. Los terrenos que formen parte del dominio público natural marítimo e hidráulico de acuerdo con su legislación reguladora.
2. Los terrenos sujetos a un régimen específico de protección o mejora de acuerdo con la ordenación territorial o urbanística o en base a criterios de conservación de la naturaleza, flora o fauna, del patrimonio histórico-artístico o del medio ambiente.
3. Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el punto anterior reúnan valores o presenten características que, conforme a los mismos criterios del punto anterior, los hagan merecedores de una especial protección.
4. Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser



- mantenido o aquellos que deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.
5. Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.
 6. Los terrenos que no sean objeto de clasificación como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización.

De acuerdo con el art. 1.3. de la LSNU, habrá de otorgarse al suelo no urbanizable una de las dos categorías previstas en él: suelo de especial protección o suelo común, conforme a los criterios que el mismo artículo define. Así es incuestionable la necesidad de clasificar como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos incluidos en los puntos 1, 2 y 3 y aquellos de especial aprovechamiento forestal como las grandes masas de palmerales y como suelo no urbanizable común los terrenos a que se refiere el punto 6 anterior.

Dentro del suelo no urbanizable existen, pues, terrenos que respondiendo a la descripción efectuada en los puntos 4 y 5 podrían ubicarse en ambas categorías de suelo en función de las especiales características que concurren en cuanto al interés de los cultivos que soporten, su valor estratégico etc...

En cuanto al régimen urbanístico del suelo, es la propia LSNU, en su capítulo segundo, la que define los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en cada categoría de suelo. Así, de acuerdo con el art. 9, en el sujeto a especial protección sólo permite las instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento, expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Mientras que en el suelo común, de acuerdo con los art. 7 y 8, la LSNU permite, además de las obras, instalaciones y servicios públicos, siempre de acuerdo con el planeamiento vigente y previa licencia urbanística, edificaciones de viviendas, almacenes vinculados a la actividad agrícola, ganadera, forestal o cinegética, la explotación de canteras y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Una de las novedades de la LSNU es la posibilidad, aunque sujeta a laboriosos trámites y a un exhaustivo control, de instalación y construcción en determinados casos de actividades que no siendo propias del Suelo no Urbanizable, precisan o es conveniente que sean ubicadas en él.

Se trata de las actividades mineras y extractivas, industriales y productivas, turísticas, deportivas y recreativas y de las actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Al margen del resto de consideraciones, es preciso incidir sobre una de las cuestiones que más importancia tienen y de la que mayores consecuencias se derivan en cuanto al régimen establecido actualmente por el Plan General actual: se trata de la edificación de viviendas unifamiliares.

Según el Art. 10 de la LSNU en el suelo común, se permite la edificación de viviendas que, entre otras condiciones, dispongan como mínimo de una superficie vinculada a la misma de una hectárea y de una ocupación máxima del dos por ciento de la superficie de la parcela. Ambos parámetros son distintos a los hasta ahora contemplados por el Plan General.

En cuanto al primero, la LSNU establece una parcela mínima para poder edificar de 10.000 m². superior a las determinadas como mínimas en Clave 42 (6.000 m².) y Clave 45 (5.000 m²), e inferior a los 25.000 m². de parcela mínima de la clave 43. Esta circunstancia, además de las



consecuencias urbanísticas que conlleva en cuanto a que se hacen más restrictivas las condiciones de edificación en el campo de acuerdo con la parcela mínima (No se establece ningún condicionante para la consideración de presunción o existencia de núcleo de población que se deja a la determinación del Plan), por lo que puede interpretarse como un intento de establecer la densidad de viviendas mínima, a partir de la cual la agrupación de viviendas situadas en este suelo no deberían estar clasificadas como suelo no urbanizable.

El segundo de los parámetros innovadores de la Ley respecto a la normativa del vigente Plan General, es el de la ocupación de la edificación dentro de la parcela. Se trata de una condición en absoluto restrictiva por la edificación, ya que aplicada a la parcela mínima de 10.000 m². y teniendo en cuenta el número máximo de dos plantas permitido en el suelo no urbanizable, permite la edificación de viviendas de hasta 400 m². construidos, similar a los permitidos por el Plan en Clave 42 de 1.200 m³ y muy superior a los 250 m². construidos autorizados en la clave 45.

La modificación de la Ley del Suelo No Urbanizable de 7 de mayo de 1996, relativa al régimen de parcelación y construcción de viviendas aisladas en medio rural, aporta nuevas posibilidades para la solución de situaciones de hecho en zonas con parcelas inferiores a 10.000 m². y construcción de viviendas, permitiendo la redacción de Planes Especiales específicos que contemplen esta problemática.

2.05.1.3. Análisis del territorio y alternativas de clasificación.

Analizado el territorio del Término Municipal de Elche y sus características específicas, caben diversas alternativas de acuerdo con el art. 1 de la LSNU para la inclusión del suelo en cada una de las categorías previstas.

El alto grado de ocupación del campo se deriva de la fuerte demanda existente para la construcción de segunda residencia en el medio rural, la cual ejerce una presión que ha llevado a fijar en todo el suelo no urbanizable común con alto grado de ocupación una parcela mínima equivalente a la establecida en la LSNN, y establecer limitaciones únicamente en aquellas zonas que se quieren mantener con un grado muy pequeño de edificación por distintos motivos:

- Zonas que hasta el momento no han sido invadidas por la edificación y con una gran proporción de terreno de propiedad pública.
- Zonas no aptas para la edificación residencial y con un cierto interés paisajístico.
- Terrenos que por su situación estratégica interesa preservar de la ocupación indiscriminada con el fin de disponer de reserva para futuros desarrollos urbanos.

Del análisis de la problemática analizada se plantean las alternativas siguientes:

1. Incluir en el suelo de especial protección todo territorio que de alguna manera deba ser preservado de una ocupación indiscriminada, y clasificar como suelo común el resto.
2. Clasificar como suelo de especial protección únicamente aquellos terrenos cuya protección deba ser absoluta, por derivarse la protección de su especial legislación específica o por que deban ser reservados para futuros desarrollos estructurales, estableciendo categorías de suelo común con ciertas medidas protectoras que restrinjan la ocupación, los usos permitidos etc...



2.05.1.4. Análisis de la densidad de viviendas y parcelaciones urbanísticas.

Del análisis de la edificación en suelo no urbanizable con los datos recopilados en la información urbanística se obtiene una densidad media para todo el Suelo No Urbanizable de 0,30 Viv/Ha, lo que permite aventurar un número de viviendas construidas en el campo de Elche es de 9.225, superior en 679 a las 8.546 viviendas censadas en fecha de marzo de 1992.

El estudio de las agrupaciones de viviendas existentes en el Suelo No Urbanizable, con densidad superior a 1 vivienda por Hectárea y cuyo número de viviendas supera las 15 lleva a las conclusiones siguientes:

1. La superficie total de Suelo No Urbanizable ocupada por parcelaciones con densidad superior a 1 Viv/Ha. es de 12.160.000 m², lo que supone un 3,95 por ciento del total de dicho suelo y un tanto por ciento que será sensiblemente superior respecto al Suelo No Urbanizable común.
2. La densidad media de dichas agrupaciones es de 2,95 viviendas por Hectárea, siendo el valor mínimo de 1,02 y el máximo de 8,29.
3. El número de viviendas existentes dentro de las parcelaciones es de 2.660, lo que supone un 28,83 por ciento de todas las viviendas del campo de Elche.

2.05.1.5. La construcción en el suelo no urbanizable. Alternativas.

La LSNU establece una parcela mínima y ocupación máxima para construcción de viviendas y almacenes en este tipo de suelo.

Mediante declaración de interés comunitario, permite así mismo la construcción e instalación de determinadas actividades no propias del Suelo No Urbanizable en el mismo, regulando las condiciones y controles necesarios para su establecimiento.

De la parcela mínima establecida se deduce una densidad máxima de 1 vivienda por Hectárea por encima de la cual una determinada zona no tiene las características correspondientes al suelo no urbanizable.

Como alternativa del planeamiento reguladora de la edificación en el campo, se plantean las siguientes:

1. Establecer para todo el suelo común no sometido a ningún régimen limitativo, los parámetros establecidos por la LSNU en cuanto a parcela mínima y ocupación máxima, suponiendo que no existe peligro de formación de núcleos urbanos cuando se cumplen dichos parámetros.
2. Definir una parcela mínima de tamaño superior a la establecida en la LSNU así como limitaciones de uso para los suelos que deban ser preservados hasta cierto punto de su ocupación por la edificación.
3. La preservación de la edificación de viviendas en determinadas zonas de Suelo No Urbanizable para su reserva para desarrollos estructurales.
4. La clasificación como suelo urbanizable ordenado de las agrupaciones de viviendas que superan la densidad de 1 vivienda por hectárea y que por su superficie tengan una cierta entidad.



Otras alternativas, como la introducción de condicionantes para la determinación del núcleo de población, o mayores limitaciones, se han rechazado por considerar que la presión edificatoria en el campo de Elche, es tan importante que resultaría inviables mayores restricciones.

2.05.1.6. Análisis de la estructura parcelaria.

Ha llevado a una gran subdivisión de la propiedad en el campo de Elche en parcelas del orden de los 2.000 m², que se pueden encontrar en todo el Término Municipal.

Una excepción a lo anterior lo constituyen los huertos de palmeras, los cuales debido a su legislación específica y una vez aprobado el Plan Especial de Ordenación de los mismos, dejan en subdividirse en lotes de 2 tahúllas, y empiezan a hacerlo en parcelas de 5 tahúllas, tanto en suelo urbano como en el campo.

Quedan como grandes fincas sin embargo, todos los montes, privados y públicos, no parcelados; las grandes manchas del territorio dedicadas efectivamente a la agricultura; y gran parte de los saladares.

En el cuadro adjunto se refleja los distintos tipos de parcela existentes en el Término Municipal y las superficies dominantes.

2.05.1.7.- Utilización del suelo. Conclusiones.

La actual clasificación del suelo no urbanizable plantea algunas desviaciones. Por un lado se producen desajustes entre la realidad y su definición urbanística (áreas consolidadas de vivienda calificadas como suelo de interés agrícola, etc.). Por otro existen usos insuficientemente regulados (Claves C, L, etc.) o prohibidos (camping) y demandas (vivienda) para los que las alternativas previstas no han funcionado (Clave 6 en parcelaciones de 2.000 m²). Todo ello al margen de desajustes con la actual normativa que provoca que actividades potencialmente desarrollables actualmente carezcan de viabilidad.

Por último en el borde del término respecto a los planeamientos limítrofes se producen paradojas como la de contemplar un borde de camino edificable y el contrario protegido de interés paisajístico.

Todo ello produce un conjunto de tensiones que se traducen en rechazos al Plan e incremento del volumen de infracciones.

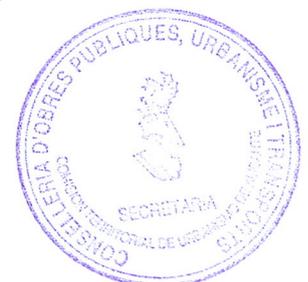
Resumiendo sucintamente, la problemática planteada condiciona las posibilidades de utilización racional del territorio por los siguientes condicionantes:

Condicionantes físicos:

- Configuración y características de elementos de interés ambiental y cultural.
- Cauces y riberas de los mismos no aptas para la edificación.
- Áreas no aptas para la edificación por configuración del suelo, riesgos y otros.

Condicionantes de estructura general:

- Trazado de las redes generales de carreteras, caminos, ferrocarril, etc.



Condicionantes por usos existentes y utilización del territorio:

- Estructura parcelaria.
- Parcelaciones residenciales e industriales.
- Vivienda e industria aisladas.
- Usos agrícolas, ganaderos, forestales y otros (usos propios). Características y trazado de las redes de riego.

Condicionantes económicos y de situación:

- Áreas de posible implantación de servicios con trazados racionales.
- Áreas de especial valor de situación (relación vía comunicación, fachadas, etc).

Condicionantes legales:

- Legislación del suelo estatal.
- Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.
- Ley de Impacto Ambiental de la Generalitat Valenciana.
- Ley de espacios protegidos.

En un esquema teórico bastaría encajar cada pieza en el territorio para determinar la situación conveniente de los diferentes usos, sin embargo en la realidad su superponen por lo que hay que decidir sobre la base de un esquema general la utilización más racional del suelo o su reserva ponderando los diferentes factores que influyen en cada uno de ellos.

2.05.1.8. La vivienda en el campo.

La problemática se puede concretar en cuatro apartados:

- Nueva vivienda.
- Vivienda existente aislada.
- Vivienda existente agrupada.
- Rehabilitación.

Nueva vivienda.

La nueva vivienda habrá de ubicarse en las áreas previstas y descritas anteriormente y en parcelas iguales o superiores a 10.000 m², salvo que el Plan establezca otra superior.

La reivindicación de parcelas de menores dimensiones exigen delimitaciones de suelo y su clasificación como urbanizable de carácter extensivo para las que se pueden crear condiciones de urbanización más ligeras y menos costosas, y las implantaciones de viviendas no pierdan su carácter rural, tal como se especifica en el apartado referente a la vivienda agrupada en parcelaciones.

La problemática de las zonas con parcelas existentes de 2.000 m²., podrá resolverse mediante Planes Especiales al amparo de la modificación de la Ley del S.N.U. de 7 de mayo de 1996.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



2.05.1.9. La industria en suelo no urbanizable.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Puede agruparse en dos tipos:

- Industria aislada.
- Industria agrupada.

Por sus dimensiones ha de considerarse un problema de gran importancia y de características poco homogéneas.

Resumiendo, se plantean las siguientes alternativas:

- Mantener la industria aislada diseminada en suelo no protegido en su estado actual con posibilidad de ampliaciones amparándose en la disposición transitoria de la Ley S.N.U.
- Prever zonas urbanizables en el caso de agrupada de importancia de industrias.

2.06. La ciudad de Elche.

La ciudad se organiza funcional y sociológicamente en áreas de carácter e identidad propia que constituyen los barrios.

Una vez analizada la evolución histórica de la ciudad y la diferenciación efectuada en función de la morfología y la personalidad en que se reconocen los barrios, se ha procedido a una delimitación centrándose esencialmente en su carácter como áreas que presentan una organización funcional común.

Existen barrios con fuerte conciencia social e histórica correspondientes al casco antiguo, mientras que los desarrollados en las épocas de rápido crecimiento son áreas más amorfas y con menor carácter e identidad propios.

Problemática general.

La problemática general es de déficits de equipamientos y espacios libres, falta de sutura entre los diferentes barrios y poca calidad ambiental.

c. Dotaciones.

c.1. Equipamientos.

El Plan General 1986, define como Sistema General de Dotaciones clave F, todos los equipamientos públicos y privados incluyendo en esta clave algunos usos como los Cines, de difícil catalogación dentro del sistema de dotaciones.

La calificación de determinados solares como clave F3 de uso mixto (equipamiento público y usos privados), sin un régimen claro de gestión, ha resultado muy conflictiva no satisfaciendo las necesidades dotacionales los locales resultantes de esta clave. Estando por otra parte la mayor parte de los solares así clasificados gestionados, se plantea como única alternativa la desaparición de la clave F3.

Así mismo las claves 11 y 12F, asignadas a zonas hoy ocupadas principalmente por edificación industrial en las que el Plan 1986 preveía el mantenimiento de los usos actuales y su posible



transformación futura en espacios libres públicos y dotacionales, independientemente de los problemas jurídicos que ha planteado la no concreción del destino de los terrenos, ha resultado absolutamente inviable debido a la fragmentación de la propiedad en esta ciudad, y la continua movilidad y transformación de sus actividades económicas.

La transformación de las zonas ocupadas por industrias en otros usos sólo es posible si se trata de áreas ocupadas por una sola de ellas, como pudo ser en su día el sector Ripoll transformado en zona residencial por la desaparición de la industria, ya que es imposible que todas las actividades de una de las manzanas 11 o 12F desaparezcan a la vez.

Se plantea como alternativa para las áreas donde se da una cierta concentración de manzanas clasificadas como 11 F y 12F (zonas de tolerancia industrial del P.G. 1962) la utilización de las mismas para iniciar un proceso de remodelación y revitalización de esas áreas, sin forzar sin embargo su gestión, de modo que ésta se produzca mediante la normal sustitución de la edificación en función de la demanda.

Respecto a las dotaciones privadas, clave F₁, se considera necesario establecer una distinción clara entre los equipamientos dotacionales como pueden ser los colegios y zonas deportivas y todos aquellos usos que se pueden incluir en el sector servicios.

c.2. Espacios libres y zonas verdes.

Entre los espacios libres de la ciudad cabe distinguir entre los huertos de palmeras, los parques urbanos y los pequeños jardines de barrio.

c.2.2. Parques urbanos.

Como parques urbanos actualmente sólo existe el Parque Municipal con su prolongación hacia el Norte.

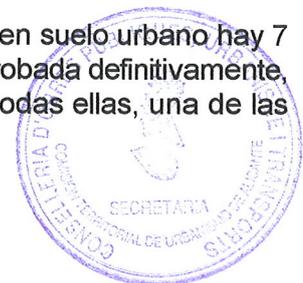
Se plantea la necesidad de incrementar la dotación de parques urbanos no sólo como continuidad del existente sino también en otras zonas de la ciudad, reservando territorio hoy poco ocupado por la edificación y junto a la ciudad consolidada a Sur-Oeste de la misma y junto a la ladera del Vinalopó.

c.2.3. Jardines.

Considerando la escasez de espacios libres existente en los distintos barrios de la ciudad, como única alternativa se considera la de mantener las zonas propuestas por el actual planeamiento incrementando la dotación con la recuperación de espacios en las áreas donde se propone la remodelación de la actual clave 12 con la recuperación. Con ampliación de éstos espacios en aquellas áreas donde se propone la remodelación urbana de la actual Clave 12F.

d. Gestión del suelo urbano. Unidades de actuación.

En la actualidad sobre un total de 16 Unidades de Actuación previstas en suelo urbano hay 7 cuyo documento de gestión (reparcelación o compensación) ha sido aprobada definitivamente, 2 en trámite, 2 con proyectos redactados y 5 sin gestionar. De entre todas ellas, una de las



aprobadas definitivamente y una de las no gestionadas, han sido anuladas por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.

En aquellas unidades que ya han sido objeto de reparcelación o compensación, se considera que se ha dado cumplimiento a sus deberes urbanísticos, por lo cual deberían tratarse de modo tales sin participar en el de reparto descargas del barrio donde se hallan situadas.

Todas aquellas unidades que no han sido desarrolladas por su especial dificultad, se analizan y entran a formar parte de la problemática de la zona de su emplazamiento.

2.07. Los núcleos rurales.

Dentro de estas áreas hay que distinguir entre los núcleos muy consolidados, Torrellano y El Altet, núcleos medianamente consolidados que conservan valores de adaptación ambiental, La Hoya, Las Bayas, núcleos de estructura rural, Matola, Balsares, Valverde, Perleta y áreas turísticas de costa, Arenales del Sol y La Marina.

Se considera que el criterio seguido hasta ahora con los mismos criterios y parámetros que el núcleo de Elche ha constituido un error, ya que se han creado pequeños núcleos muy densos en medio rural, sin aprovechar las ventajas de los emplazamientos.

Núcleo a núcleo la problemática que se plantea es la siguiente:

Torrellano.

Problemática.

El perímetro de Torrellano está sufriendo fuertes tensiones a partir de las actividades surgidas en éstos últimos años (I.F.A., parque industrial) y también por las previsiones sobre la estructura general viaria, aeroportuaria, por las expectativas que se vienen desarrollando acerca de la posible interrelación entre Elche, Alicante y Santa Pola y que por el momento está comenzando a enfocarse en un Plan de Acción Territorial actualmente en redacción.

Por otra parte las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto y los problemas de incompatibilidad con viviendas por problemas de incompatibilidad con viviendas por problemas de ruidos y polución aconsejan ser prudentes para evitar en el futuro situaciones irresolubles.

Entre los parámetros que condicionan el desarrollo de Torrellano destacan los siguientes:

- Trazado previsto para la variante de la carretera nacional 340 por el norte y previsión de desdoblamiento del trazado actual con un diseño más urbano.
- Demanda de un eje de nuevas actividades entre ambas carreteras, del que el parque industrial formaría parte, que tienda a enlazar Elche y Torrellano prolongándose hacia I.F.A. y el Aeropuerto.
- Previsiones de modificación del trazado del Ferrocarril y su conexión con el aeropuerto junto a la conveniencia de establecer reservas para el futuro funcionamiento de éste.



Alternativas de planeamiento.

La problemática del núcleo y las tensiones que generan las numerosas actuaciones que se prevén en su entorno en los sistemas generales viario, aeroportuario y ferroviario hacen conveniente revisar su perímetro manteniendo la estructura del núcleo consolidado.

El crecimiento por el sur está impedido por el Ferrocarril y el Aeropuerto. Sin embargo existe una franja consolidada, especialmente por almacenes e instalaciones industriales de forma semirectangular en la zona de la estación, siguiendo el trazado del ferrocarril por el sur, que puede incorporarse, ordenándola respetando y completando su actual estructura.

Por el sur-oeste el crecimiento estaba ya limitado por la zona de servidumbres aéreas (sombra) y ahora en mayor medida por distribuidor norte sur que se prevé.

En atención a toda la problemática planteada, la alternativa de planeamiento por la que se opta es consolidar el planeamiento anterior reestructurado los bordes en función de las limitaciones señaladas, orientando el crecimiento hacia el recinto Ferial para usos distintos de los residenciales.

El Altet.

Problemática.

El núcleo urbano de El Altet, se ha desarrollado al igual que otros núcleos rurales siguiendo una trama creada artificialmente en los años 60, siguiendo el modelo de los barrios de ensanche de las ciudades. En base a este planeamiento el suelo urbano cruzó la carretera nacional y se extendió hacia la costa, alejándose del núcleo inicial.

No tiene un alto grado de consolidación, a excepción de las zonas de chalets de la cooperativa San Francisco de Asís, estando sin ejecutar casi todas las unidades de actuación previstas en el vigente Plan General, entre ellas la UA1, UA3 y UA4.

La previsión de equipamientos escolares y jardines de barrio es suficiente, sin embargo el núcleo carece de espacios libres de dimensión más elevada para la creación de un parque público y/o espacio deportivo.

La problemática existente se deriva de:

- El trazado de la ronda de la carretera nacional.
- La carencia de áreas destinadas a la construcción de vivienda unifamiliar en parcelas superiores a 400 m².
- La escasez de áreas destinadas a parques o espacios de ocio de grandes dimensiones.
- La desconexión del núcleo con la zona de costa a pesar de su escasa distancia.

Alternativas de planeamiento.

- Mantener las actuales zonas de crecimiento que se estiman suficientes.
- La orientación del crecimiento del núcleo en dirección a la costa, potenciando la creación de un área turística.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

La Marina.

Problemática.

La partida rural de la Marina ha tenido tradicionalmente la población distribuida en una pequeña porción de superficie lineal, con apoyo en la carretera nacional 332, y el resto asentada de forma diseminada, de modo que ha carecido de núcleo urbano propiamente dicho, disponiéndose a lo largo del eje las tiendas, bares, y algunas viviendas. Por esta misma razón, la red viaria ha consistido en una red de caminos en forma de peine que partiendo de la carretera nacional han finalizado en la pinada que bordea la playa o en alguna vivienda particular.

La urbanización del núcleo central (única zona desarrollada hasta el día de hoy), ha provocado la renovación total del mismo, con introducción de tipologías ajenas al entorno y excesiva alturas, quedando además su estructura desarticulada en relación a las áreas colindantes. Por otra parte, la población residente en edificación dispersa, incluso en aquella incluida en la delimitación de suelo urbano, se ha visto inmersa en un proceso urbanístico de difícil gestión (planeamiento especial, unidades de actuación..) que ha impedido la edificación tradicional y favorecido el desalojo de los habitantes de la partida.

Tratándose de una zona con grandes posibilidades turísticas y con unas playas vírgenes de gran calidad, hasta hoy, el planeamiento desarrollado hasta la fecha en la partida no ha analizado la partida rural de La Marina desde este punto de vista, y no ha introducido por tanto las condiciones necesarias para su desarrollo en este sentido.

Alternativas de planeamiento.

Cabe considerar el núcleo de La Marina desde dos vertientes distintas, aún cuando estos dos campos se superpongan:

- a) La población permanente.
- b) El desarrollo turístico.

Respecto a la población residente la única alternativa es estudiar y ordenar las áreas de asentamiento de la población donde se concentra mayor número de viviendas así como mantener y/o incrementar las dotaciones públicas.

En cuanto al desarrollo turístico, y considerando las características de la zona es fundamental el mantener y preservar las áreas naturales de la costa y de la sierra.

Arenales.

Problemática

El núcleo urbano de Arenales está situado en la zona de costa de las partidas rurales de Balsares y la de El Altet, se encuentra una zona completamente urbanizada y construida con edificación abierta en altura y grandes áreas no ocupadas que se han mantenido en sus condiciones naturales, con excepción de un vial urbanizado que conecta Arenales con el camino del Carabasí, linde con Santa Pola.



La problemática del núcleo urbano de Arenales se ciñe a las cuestiones siguientes:

- El deslinde de la ribera del mar, que incluye en terreno de dominio público las manzanas edificadas situadas entre la playa y la Avenida San Bartolomé de Tirajana, con las graves consecuencias económicas y sociales que ello conlleva.
 - El tratamiento de los terrenos colindantes.
 - La conexión con los espacios protegidos del Clot de Galvany y las dunas.
- a) Los situados al Sur de la zona urbanizada entre el mar y la zona de cota más alta sobre el nivel del mar que necesita un tratamiento blando como continuidad de la zona de parque litoral, de modo que no se produzca una rotura del paisaje.
- b) Los situados al Oeste de la Avenida Costa Blanca, necesitan de un tratamiento especial y cuidadoso, que potencie los valores paisajísticos y permita implantaciones turísticas pues de otro modo se corre el peligro de que toda la zona situada al Oeste de esta vía sin posibilidad de vistas al mar se deteriore y convierta en una zona residual con actuaciones de baja calidad.

Alternativas.

Se considera, en base a las consideraciones expuestas, que la zona urbana de Arenales debe de mantenerse en su planificación actual, remitiendo a un Plan Especial la zona consolidada afectada por el deslinde de la zona marítimo-terrestre, que regularía la situación transitoria de los edificios existentes.

Para el suelo urbanizable se considera necesario establecer condicionantes para que el planeamiento potencie el paisaje y sea respetuoso con el medio.

En la zona situada al Oeste, reservar suelo para un parque rural, transición entre el Clot de Galvany y la playa.

La Hoya.

Problemática.

La partida de la Hoya tiene conformado un pequeño núcleo urbano apoyado en la carretera de Elche a La Marina, antiguo camino de Guardamar, desarrollado en trama de ensanche con manzanas de pequeñas dimensiones, concentrándose el comercio, los bares, entidades bancarias etc.. en la fachada a la carretera.

Tiene un cierto grado de consolidación, sobre todo en las manzanas más próximas a la carretera, quedando sobretodo disponible la zona situada al Sureste, entre el camino de los Miras y el canal de El Progreso.

La edificación entre medianeras en manzana cerrada, se había mantenido hasta ahora con una altura homogénea con sustitución de las antiguas casas de planta baja por edificios entre dos y tres plantas, habiendo aparecido últimamente algún edificio de cuatro plantas que destaca de manera discordante del resto.

Carece de suelo calificado y disponible, destinado a dotaciones públicas de equipamiento, haciendo imposible cualquier instalación que se pueda necesitar como equipamiento de la



población, como por ejemplo el centro de enseñanza secundaria proyectado por la Consellería de Educación, o bien una zona deportiva.

La previsión de espacios libres destinados a parques y jardines se considera suficiente.

También la superficie de suelo destinado a la vivienda unifamiliar se considera insuficiente, por lo que potencia el desarrollo de edificios entre medianeras y altura.

Alternativas.

Dado el grado de consolidación del núcleo se considera la única alternativa el mantenimiento de núcleo actual, como zona destinada a edificación plurifamiliar en manzana cerrada, delimitándolo con los dos canales, el camino de los Miras y la Avenida de San Andrés, dirigiendo el crecimiento superficial hacia una vivienda de mayor calidad ambiental y acorde con el medio rural, como es la vivienda unifamiliar aislada.

Se considera necesaria la previsión de áreas destinadas a dotaciones públicas con superficie suficiente para albergar un centro de enseñanza secundaria y un área deportiva así como la disminución de alturas edificables por su emplazamiento rural y el potencial de población previsto.

Las Bayas.

Problemática.

La partida de Las Bayas tiene un pequeño núcleo urbano apoyado al igual que otras partidas en la carretera de acceso a Elche.

Dicho núcleo fue ordenado en los años 60 mediante un plan parcial de las mismas características que el de la Hoya, diseñándose una trama urbana en cuadrícula con introducción de la tipología edificatoria de los barrios de ensanche de Elche.

El suelo destinado a nuevo equipamiento colectivo y a zonas verdes por el planeamiento está incluido en unidades de actuación cuyo coste económico y social de gestión son desproporcionados para el tamaño y población de este núcleo, por lo que en realidad no se dispone de este tipo de suelo.

El grado de ocupación de las manzanas clasificadas como suelo urbano destinadas a vivienda colectiva es muy bajo, y se considera suficiente el suelo delimitado para este fin.

La oferta de suelo para vivienda unifamiliar es también en la práctica nula, ya que el único suelo destinado a este uso forma parte de las unidades de actuación citadas anteriormente.

Durante muchos años, y debido al escaso desarrollo del núcleo, y a pesar de los máximos permitidos por las ordenanzas municipales, se ha mantenido con alturas homogéneas equivalentes a dos plantas sobre la rasante. Sin embargo, y quizá debido al encarecimiento del suelo en la ciudad de Elche, han aparecido algunos bloques de vivienda de cuatro plantas.

La colmatación de todo el núcleo con las máximas alturas hoy permitidas llevaría a la destrucción de los valores que hoy tiene este núcleo y de su potencial para primera vivienda de aquella población que busca un espacio urbano no densificado sin las desventajas de los barrios populosos de la ciudad.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO SESIÓN DE 08 MAYO 1998



Alternativas.

Se considera que se debe mantener el suelo urbano destinado a vivienda colectiva en su actual delimitación incluyendo aquellas áreas no ocupadas pero que han sido ya gestionadas por sus propietarios, limitando las alturas edificables.

La supresión de las actuales unidades de actuación, estableciendo un sistema de ejecución directa para la obtención de los terrenos destinados al uso colectivo.

La previsión de áreas para la vivienda en baja densidad, incluyendo la unifamiliar en las tradicionales contiguas al núcleo.

Prever suelo con superficie suficiente para instalación de equipamientos colectivos tales como zonas deportivas.

Valverde.**Problemática.**

Los núcleos de Valverde Alto y Valverde Bajo por su pequeño tamaño no fueron objeto en los años 60 de un planeamiento similar al de los núcleos de Torrellano, El Altet, La Hoya y las Bayas, habiendo dispuesto como único elemento de regulación la separata de las Normas del Plan 1962 relativo a las partidas rurales, ya que el Plan 1973, no analizó ni resolvió su problemática.

El Plan 1986, delimitó un suelo urbano alrededor del caserío existente en Valverde Alto, pero paradójicamente ignoró la realidad del núcleo y su tipología edificatoria, ya que lo calificó en su totalidad como ciudad jardín, clave 6, destinada a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, por lo cual, el caserío origen del suelo urbano quedaba en su totalidad fuera de ordenación.

Así mismo en el trazado viario se han ignorado las preexistencias: calles consolidadas del núcleo original no recogidas como viario y creación de nuevas calles de trazado artificioso y que no se adaptan a la estructura parcelaria o al territorio.

Por otra parte el núcleo urbano de Valverde Bajo de similares características al de Valverde Alto, donde se ubican las Escuelas, fue olvidado absolutamente.

Alternativas.

La única alternativa de planeamiento considerada es la recoger la realidad urbana existente regularizando su situación:

- a) Recuperar y valorar la trama original del núcleo, su identidad y su adaptación a la estructura del territorio.
- b) Normalizar la zona de viviendas unifamiliares en parcelas de 2.000 m² surgida alrededor del núcleo original.
- c) Completar las áreas ya consolidadas en gran parte con viviendas unifamiliares para dar salida a la demanda de vivienda en el campo.

En la zona del núcleo de Valverde Alto se ajusta el trazado viario con su forma actual, incluidos ensanchamientos y áreas libres, abandonando el trazado rectilíneo superpuesto por el Plan General de Ordenación Urbana.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



Algoda-Matola.

La problemática del núcleo rural existente en la confluencia de las partidas Algoda y Matola es similar a la de Valverde y tiene los mismos orígenes, con la particularidad de que partiendo del pequeño núcleo rural con edificaciones adosadas de planta baja, y algunas tiendas, dotaciones y servicios con fachada a la carretera existente, se ha producido un crecimiento espectacular a base de parcelaciones ordenadas mediante una trama rectangular de viales y parcelas de 2.000 m².

Por esta causa el plan general 1986 delimitó un área urbana de grandes dimensiones intentando recoger las áreas desarrolladas en parcelas de 2.000 m², pero calificándola como ciudad jardín, con parcelas mínimas de 400 m², incrementando la densidad, de difícil desarrollo dado el origen de las zonas ocupadas y sin espacio alguno para establecer equipamientos colectivos o zonas verdes públicas.

La red viaria recogida en el plan vigente está formada por la carretera de Matola, la vereda de Santa Teresa y la red de viales correspondientes a las parcelaciones de 2.000 m² con viviendas unifamiliares. No se han contemplado muchos de los caminos existentes sobre todo en la zona correspondiente al núcleo urbano, donde funcionan como calles, de modo que en teoría muchas de las edificaciones que componen el núcleo carecen de acceso. Por otra parte dado que el suelo urbano se delimita siguiendo los límites entre parcelas, y no apoyándose en elementos determinantes del territorio, como son los caminos, no existe solución de continuidad en la red.

Alternativas.

Se ha considerado como única alternativa de planeamiento la de recoger y regular la realidad existente para evitar las consecuencias del planeamiento actual que ha imposibilitado la edificación en la zona.

Recuperación y conformación del actual núcleo, permitiendo la edificación tradicional adosada e introduciendo algunos espacios libres públicos a nivel urbano.

Normalización de la zona de viviendas unifamiliares en parcelas de 2.000 m² surgida alrededor del núcleo original, completando las áreas ya consolidadas en gran parte con viviendas unifamiliares para dar salida a la demanda de vivienda en el campo.

Balsares.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Análisis y problemática.

El núcleo de Balsares presenta escasa dinámica edificatoria y una tipología de construcción perfectamente adaptada al entorno (salvo el pequeño camping situado al oeste). Sin embargo la ordenación prevista por el P.G.O.U. no sólo no respeta sino que rompe con éste entorno al introducir tipologías, ordenanzas y trazados viarios extraños.

Se asienta sobre una loma con construcciones alineadas por pequeños grupos siguiendo las curvas de nivel, orientadas a mediodía, y construcciones aisladas de tipo rural en su entorno.

El viario real se adapta a las construcciones por su parte posterior formando ensanchamientos



y recovecos, mientras que en la fachada suele existir un retranqueo ajardinado o no.

Su problemática actual derivada de los sucesivos planeamientos que le afectan es similar a la de Valverde y Algoda-Matola, ya que el Plan vigente califica el suelo urbano con la Clave 6 Ciudad Jardín.

Alternativas.

Considerando que se trata de uno de los núcleos que mejor mantienen su adaptación al medio rural se plantean las mismas alternativas que para los otros núcleos menores (Valverde, Algoda-Matola), pero con un tratamiento especial que permita el mantener las especiales características del núcleo impidiendo que se introduzcan elementos tipológicos distorsionantes.

Por otra parte se plantea la necesidad de resolver la problemática planteada por el pequeño camping existente, que funciona con pequeñas parcelas individuales y con asentamientos permanentes.

Perleta.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MARZO 1998

Problemática.

Perleta constituye el núcleo de menor tamaño del término municipal de Elche que al igual que Balsares ha mantenido su carácter rural no significando una ruptura en el paisaje agrícola de la zona. La edificación agrupada se limita a la que está concentrada alrededor de la Iglesia formando una pequeña plaza, el resto lo constituyen las viviendas diseminadas, agrícolas (aisladas o pareadas) y las de segunda residencia en parcelas de 2.000 m² en menor número. La afección del planeamiento sobre el núcleo rural es igual a la de los otros núcleos de entidad menor (Valverde, Balsares, Algoda-Matola), siendo también la primera vez que se delimitó suelo urbano en esta partida en el Plan General 1986, en el cual al igual que en los casos anteriores, sin estudiarse las características propias del núcleo, se delimitó un perímetro urbano destinado todo el suelo a residencial unifamiliar tipo ciudad jardín, con una normativa similar a la vigente en el casco urbano de Elche y en el resto de núcleos urbanos para esta tipología.

Como únicos equipamientos únicamente se calificaron los existentes: las escuelas, el antiguo cine, la ermita y el centro social, sin posibilidades de ampliación, no previéndose suelo para espacios libres públicos.

La estructura urbana proyectada es absolutamente ajena al núcleo actual y no responde a la demanda edificatoria de la zona.

Alternativas.

Se han planteado las mismas alternativas que para el resto de núcleos rurales menores, pero teniendo en cuenta que se trata de un núcleo estacionario, sin gran demanda de edificación, tanto tradicional como de segunda residencia por lo cual su dimensionamiento ha de ser necesariamente menor.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

2.08. Suelo urbanizable.

2.08.1. Problemática.

El Plan General vigente, tenía una previsión de suelo apto para la urbanización del orden de los cinco millones de metros cuadrados de superficie, incluidos en la categoría de urbanizable programado y algo superior a los cuatro millones en la categoría de urbanizable no programado (incluyendo los núcleos rurales).

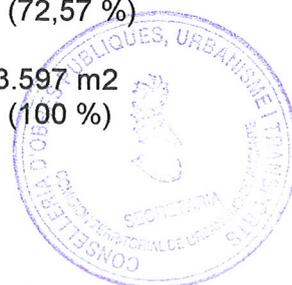
Como viene siendo normal en el desarrollo de todo planeamiento, la demanda y por lo tanto la gestión de suelo, no ha sido coincidente con el programa de actuación urbanística del plan, desarrollándose en las primeras etapas, sectores previstos para el segundo cuatrienio, o bien suelo clasificado como urbanizable programado antes que el sector cuya gestión estaba prevista en primer lugar. A esta problemática se suma la aparición de circunstancias singulares que han llevado al Ayuntamiento a la necesidad de acometer modificaciones puntuales del plan general, y que han sido las siguientes:

- La creación de la Universidad y su asentamiento en una zona que abarca varios sectores destinados a uso residencial.
- La creación de I.F.A en las inmediaciones del núcleo de comunicaciones carretera nacional 340, acceso al aeropuerto desde la autovía del mediterráneo, y el propio aeropuerto, con la demanda consiguiente de espacios destinados a usos concordantes, y de conexión con el suelo programado en el núcleo de Torrellano.
- La clasificación de suelo destinado a uso industrial de gestión pública, por parte del Ayuntamiento de Elche, junto a la carretera N-340 y en las proximidades del núcleo de Torrellano, con el fin de intervenir en el mercado de suelo industrial y potenciar la creación de un parque industrial.

El resultado de toda esta problemática ha sido que el grado de desarrollo de la gestión del suelo destinado a la urbanización es el siguiente:

Suelo urbanizable programado:

	<u>ELCHE</u>	<u>NÚCLEOS RURALES</u>	<u>TOTAL</u>
Suelo U.P. con P.P. en trámite de aprobación.	781.584 m2. (26,40%)	243.255 m2. (12,59 %)	1.024.839 m2 (20,94 %)
Suelo U.P. con P.P. aprobado definitiv.	1.320.930 m2. (44,61 %)	1.210.225 m2. (62,62 %)	2.531.155 m2 (51,72 %)
Total Suelo U.P. en fase de desarrollo.	2.102.514 m2. (71,01 %)	1.453.480 m2. (75,21 %)	3.555.994 m2 (72,57 %)
Total Suelo U.P.	2.961.027 m2. (100 %)	1.932.570 m2. (100 %)	4.893.597 m2 (100 %)



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Suelo Urbanizable No Programado.

	<u>ELCHE</u>	<u>NUCLEOS RURALES</u>	<u>TOTAL</u>
Suelo UNP con PAU en trámite de aprobación	194.209 m2. (9,94%)	----- -----	194.209 m2 (9,94%)
Suelo UNP con PAU aprobado definit.	404.144 m2. (20,69 %)	1.210.225 m2. (52,33 %)	1.614.369 m2 (37,85%)
Total Suelo UNP en Fase de desarrollo.	598.353 m2 (30,63 %)	1.210.225 m2. (52,33 %)	1.808.578 m2 (42,40%)
Total Suelo UNP.	1.952.920 m2 (100 %)	2.312.626 m2. (100 %)	4.265.546 m2 (100 %)

Modificaciones de Plan General

	<u>Superficie (Ha)</u>	<u>Grado Ejecución</u>
Área de I.F.A.	36,80	PP y PAU en redacción
Parque Industrial	60,84	Urbanizado.
Parque Industrial	57,60	En gestión
Universidad	29,64	1ª Fase Expropiación.

Si bien de la lectura de las cifras anteriores parece que están prácticamente resueltos todos los sectores previstos en el plan 1986, lo cierto es que a excepción de los desarrollados por gestión pública, la mayoría de instrumentos de planeamiento no han culminado su proceso de gestión por lo cual no está el suelo disponible para el uso previsto.

Un análisis más pormenorizado nos lleva a la conclusión de que la iniciativa privada ha emprendido la gestión de una gran superficie de terreno excesiva para las previsiones inmediatas en parte por considerar que era un modo de evadir las cargas que representaba la gestión de acuerdo con la nueva ley del suelo. La exigencia del Ayuntamiento y Comisión Provincial de urbanismo de la cesión al Municipio del 15 por ciento del aprovechamiento medio, junto con la etapa de crisis por la que atraviesa la economía, han tenido como consecuencia la paralización de la gestión de los expedientes no habiéndose tramitado en la mayoría de ellos el documento de gestión, reparcelación o compensación.

De todos los sectores, únicamente los sectores UP16, UP2 y UP3 destinados a uso residencial de superficie reducida y gestión privada ha visto ultimado su proceso de urbanización.



El sector UP16 (La Portalada) está destinado a viviendas unifamiliares, construido y ocupado en su mayor parte.

El sector UP2, ha colmatado prácticamente su edificación que ha sido ocupada rápidamente.

El sector UP3 está actualmente en período de urbanización y simultáneamente a ser construido, dispone de un potencial de metros cuadrados de edificabilidad y el suelo disponible ha sido ya transmitido y prácticamente no queda oferta en el mercado.

Alternativas.

Como alternativa de planeamiento, en lo referente al suelo urbanizable, se considera que debe ser el del mantenimiento del suelo clasificado actualmente, introduciendo únicamente las modificaciones en el mismo necesarias para su adaptación a la red viaria urbana y extraurbana y a la previsión de suelo suficiente para las instalaciones docentes puedan cumplir los programas educativos previstos por la Consellería de Educació i Ciència para reservar suelo suficiente para cumplir lo previsto en la LOGSE.

Para la resolución de la problemática planteada por la existencia de parcelaciones en suelo no urbanizable de vivienda o industrias, se considera que la solución idónea es la clasificación directa como suelo urbano de aquellas que cumplan determinadas condiciones de emplazamiento y densificación, posibilitando su desarrollo mediante Actuaciones Aisladas, incluyendo en el suelo urbanizable aquellas áreas que quedan sometidas al régimen de Actuaciones Integradas.. Todo ello de conformidad con lo previsto en la L.R.A.U.

Como propuestas concretas, las siguientes:

- El mantener la corona sur de baja densidad entre las rondas, el desarrollo del eje UPI, UP2, UP3 y UP14, así como los sectores industriales UP4-1, UP4-2 y Clave 33 al norte N-340.
- Integrar los sectores de planeamiento situados en el corredor de la carretera de Crevillente desarrollando una trama de ordenación unitaria que los integre entre sí y con las bolsas de suelo urbano a fin de romper la total dependencia existente de la carretera, desarrollando ejes posteriores y vías de servicio.

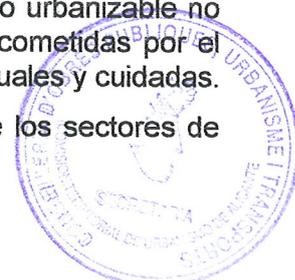
La trama resultante debe diferenciar las áreas de vivienda que actualmente se entremezclan, proponiéndose para los escasos vacíos que resultan con valor de situación una reserva que en su momento pueda cubrir necesidades de futuras actuaciones. Es decir, proponer el desarrollo de una trama orgánica pero no absolutamente macizada.

La remodelación de los sectores UP6 y UP12. En el primer caso para cambiar la tipología edificatoria debido a que la configuración de los sistemas generales y las servidumbres de la ronda sur deja espacios de muy difícil aprovechamiento en tipología de vivienda aislada.

Para el sector UP12, modificar los viarios y sistemas previstos en el planeamiento actual, por lo que se propone, una vez desplazada la Ronda al exterior y configurada la Avenida de las Cortes Valencianas como nexo de unión, un tratamiento de remate del barrio de Carrús al que se incorpora.

Las zonas exteriores y colindantes con el UP12 contempladas como suelo urbanizable no programado de baja densidad, necesitarán actuaciones similares a las acometidas por el Ayuntamiento en el barrio del Camí Vell de Crevillent. con actuaciones puntuales y cuidadas.

En los núcleos rurales no se consideran la necesidad de modificación de los sectores de



En los núcleos rurales no se consideran la necesidad de modificación de los sectores de planeamiento previstos, salvo los condicionantes generales impuestos por la remodelación de la red viaria y la nueva Ley del Suelo.

En relación al grado de ejecución de cada sector y las implicaciones que pueda representar la nueva ley del suelo, se propone que para todos aquellos que tengan tramitados sus documentos de planeamiento y de gestión y no hayan incumplido los plazos, deben de tener la consideración de suelo en ejecución sin alterar sus parámetros, siendo susceptibles de intervención entrando en el cómputo del aprovechamiento tipo.

2.09. Espacios de ocio y turismo.

Se ha considerado que debía analizarse la problemática del ocio conjuntamente con la del turismo, porque a menudo ambas se superponen e interrelacionan, no solamente en lo que afecta a los habitantes del municipio, sino porque el turismo necesita en muchas de sus vertientes espacios de ocio asociados.

2.09.1. El ocio.

De los datos recopilados en la información urbanística, se puede deducir el bajo grado de dotación de que dispone el Municipio para satisfacer las necesidades de la población, aún disponiendo de un inmenso potencial para la creación de grandes parques a nivel nacional y comarcal por la existencia en su territorio de playas vírgenes de gran longitud, zonas de dunas intactas, pinadas junto a la playa, espacios naturales como la laguna del Hondo o el pantano, grandes extensiones de montes públicos tanto de propiedad del Ayuntamiento de Elche como de la Generalitat Valenciana, y sobre todo los huertos de palmeras urbanos y rurales.

A nivel local, se dispone de una buena dotación de espacio público para el paseo, la contemplación y esporádicamente actividades complementarias como es el Parque Municipal Central, y de un espacio local lineal, con grandes posibilidades, pero no del todo desarrollado: el cauce del río Vinalopó.

El juego de los niños ha merecido a lo largo de los años pasados un total olvido, y la dotación local se limita a la instalación en los parques y jardines públicos de los tradicionales juegos infantiles, sin que exista un serio análisis de las necesidades, ni espacios especialmente previstos para satisfacer esta necesidad.

El grado de dotación para el ocio en el deporte es completamente insuficiente, tanto a nivel público como privado.

También podemos considerar a la ciudad muy deficitaria en lo que respecta a instalaciones para actividades culturales y de entretenimiento; actividades a campo abierto; deportes especializados y en general de todas las áreas que puedan satisfacer la demanda de ocupación del tiempo de ocio.

A nivel urbano, y en lo que se refiere al propio núcleo de Elche, se puede considerar que hay previsto suelo suficiente para la creación de espacios libres públicos en toda el área central donde los huertos de palmeras han quedado integrados en el suelo urbano. En el resto de la ciudad y dado su alto grado de consolidación, la única alternativa pasaría por eliminar zonas



edificadas existentes.

En los núcleos urbanos de las distintas partidas rurales, se observa una gran irregularidad en su planeamiento, no sólo en lo que se refiere a la clasificación del suelo, sino en su modo de gestión.

La única alternativa para la creación de grandes áreas de ocio es la reserva de algunas zonas próximas al suelo urbano de Elche, bien destinada ya desde el Plan General a espacio libre de ocio o esparcimiento parque o similar, o bien su protección como suelo no urbanizable, para preservarlo de la edificación y podrá disponer en un futuro de un área que equilibre la balanza respecto a la zona de la ciudad que dispone de palmerales en suelo urbano.

2.09.2. El turismo.

Considerando las especiales características que concurren en la ciudad y su término, se proponen los siguientes criterios y alternativas de planeamiento:

Espacios naturales y protegidos.

Protección del propio espacio natural, compatibilizándolo con el interés social de contacto con la naturaleza. Acotar los espacios y sus alrededores fijando usos y localizando en lugares idóneos las posibles construcciones, viario e instalaciones en relación al espacio natural a proteger y que permitan el acercamiento del turismo a dichas zonas, resolviendo la demanda de accesos, alojamiento o actividades complementarias de ocio en áreas cercanas, para que la presión se mantenga en lugar idóneo, y así poder seguir manteniendo los recursos naturales-turísticos que se han mantenido hasta hoy.

Las playas.

Se considera que son espacios naturales que se deben preservar de la agresión y a los que les es de aplicación todo lo especificado en el apartado anterior, si bien deben resolverse especialmente las áreas destinadas al alojamiento, instalaciones hoteleras, de ocio etc... en sus proximidades.

Turismo de salud.

Si bien la ciudad de Elche no dispone de balneario alguno que recuperar o rehabilitar, la bondad de sus playas y su clima anual homogéneo y benigno, la existencia de numerosos núcleos rurales con su propia área urbana y dotación de servicios, la hacen idónea para un turismo anual que busca el clima y el sol como medida terapéutica, por lo cual los criterios de planeamiento en este sentido son los ya apuntados anteriormente: el disponer de áreas residenciales y posibilidad de instalaciones hoteleras próximas o junto a los espacios naturales, playas o en el campo.



Turismo rural.

Introducir las medidas necesarias para que se favorezca el mantenimiento de la tipología tradicional en núcleos rurales y viviendas aisladas.

Infraestructura turística.

Reservar suelo suficiente para la implantación de usos turísticos.

2.10. Los huertos de palmeras.

Huertos de palmeras.

En los huertos de palmeras de Elche concurren las características de bien cultural y medio-ambiental, por lo cual en su protección se han de conjugar ambos fines.

El palmeral está regulado por la Ley 1/1986 de 9 de mayo de la Generalitat Valenciana y por el Decreto 133/1986 de 10 de noviembre del Consell de la Generalitat Valenciana, desarrollo de la anterior Ley.

El art. 1º de la Ley 1/1986 establece como objeto de dicha Ley, entre otros, la protección de las palmeras datileras, "así como de las áreas y entornos donde se ubican, mediante la regulación de su uso, destino y aprovechamiento ... y el fomento de su cultivo". Prevé asimismo que los huertos, grupos de palmeras o palmeras diseminadas, no podrán ser destinadas a uso ni ser objeto de actividades que impliquen menoscabo de sus valores históricos, culturales o de los elementos físicos indispensables para su perduración.

La problemática general del palmeral se deriva de la tensión derivada entre su aptitud como suelo soporte de edificación frente a la necesidad de su protección, y del gravamen que representa para su propietario el mantenimiento de un elemento protegido, vivo y cultivado pero con bajo rendimiento económico y con un sistema de cultivo anticuado con los oficios relacionados con el mismo en desaparición.

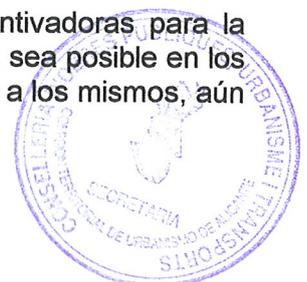
Los palmerales del campo.

En principio parece lo más idóneo la clasificación de los huertos rurales como Suelo No Urbanizable de Especial protección, lo cual supondría una absoluta limitación de sus posibilidades edificatorias.

Del análisis de los huertos de palmeras existentes en el término municipal fuera del suelo clasificado como urbano o urbanizable, cabe distinguir los pequeños huertos diseminados de las grandes masas forestales.

Los pequeños huertos familiares suelen tener superficies del orden de las 5-10 tahúllas y han contenido tradicionalmente la casa del cultivador.

Siendo de gran interés el introducir en el planeamiento medidas incentivadoras para la conservación de los huertos en su forma tradicional, parece lógico el que sea posible en los huertos diseminados el posibilitar la construcción de la vivienda asociada a los mismos, aún



cuando se recomiende o regule que su ubicación se realice en el la zona de la finca donde la plantación de palmeras sea más escasa o nula.

La clasificación como espacio natural sujeto a especial protección debería , pues limitarse las masas de palmeras importantes de cierta entidad, como las situadas en las inmediaciones del Hondo, tal como se ha especificado anteriormente.

El palmeral urbano.

La única alternativa que se plantea es mantener el criterio de la publicación de todos los palmerales urbanos libres de edificación, su destino a espacios libres públicos, introduciendo las medidas necesarias para intentar recuperar su unidad como bosque urbano unitario.

2.11. Otra problemática del territorio.

2.11.1. La vivienda periurbana.

En el perímetro del núcleo oficial de Elche ordenado y planificado se ha ido desarrollando un área perimetral de vivienda en tipología de parcela rural apoyada en la red de caminos basada jurídicamente en la permisividad de las legislaciones que se han sucedido en el tiempo, en normas transitorias o vía de infracción urbanística.

Lo importante es que existen amplias zonas consolidadas en Peña de las Aguilas, la Galia y Alzabares cuya estructura es irreversible.

Como alternativas de planeamiento se ha considerado:

- Su incorporación al planeamiento como suelo urbanizable ordenado.
- Su mantenimiento en la situación actual de suelo no urbanizable.

Considerando que estas zonas disponen de servicios urbanísticos, su densidad de población y el alto número de viviendas destinadas a primera residencia, se ha optado por la primera alternativa.

2.11.2. La industria periurbana.

Como en el caso anterior se concentra en áreas de perímetro urbano como el eje Crevillente-Elche-Alicante, la Carretera del León-Huerto de Vizcarra-Carretera de La Marina.

Las alternativas de planeamiento son similares a las del apartado anterior referido a la vivienda.

Se opta por ordenar las zonas más consolidadas incluyéndolas en el suelo clasificado como urbanizable, ordenado o no según su especial problemática.

2.11.3. Las Parcelaciones rurales.

Las agrupaciones de viviendas destinadas en general a segunda residencia en el campo de Elche forma básicamente un anillo que rodea la ciudad de Elche y va desde el núcleo de Matola, La Hoya, Las Bayas, Valverde, parcelaciones sobre la carretera de Santa Pola, Perleta,



Maitino, Jubalcoy, Saladas, para continuar por la base de la Sierra, Bonavista, Carretera de Aspe y la Hípica.

Por su origen son de dos tipos, las situadas junto a los núcleos de las Partidas Rurales y parcelaciones urbanísticas con diferentes grados de legalidad.

Por su emplazamiento las situadas en el inicio de la sierra por su valor de vistas sobre el llano de Elche y la Costa y los que se sitúan en áreas agrícolas buscando un medio rural.

Como alternativas se plantea su incorporación al proceso urbanizador o su mantenimiento como suelo no urbanizable quedando fuera de ordenación, según su entidad y grado de urbanización.

2.11.4. La vivienda en el campo.

Existe dispersa en el campo de Elche gran cantidad de viviendas que en grandes áreas de su superficie está totalmente ocupado por edificaciones, gran número de las cuales no se ajustará ni en el tamaño de la parcela ni en los parámetros de ocupación a lo regulado en la Ley del Suelo No Urbanizable: 10.000 m² de parcela mínima y un máximo de ocupación superficial del 2 por ciento.

Esta situación es un hecho al que no cabe alternativa alguna, ya que como consecuencia de la parcela mínima establecida en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, es imposible regularizar una situación que afecta a la casi totalidad del Término Municipal, siendo sin embargo necesario introducir la normativa necesaria para que este patrimonio pueda mantenerse.

En determinadas zonas cabe la posibilidad de redacción de un Plan Especial, de conformidad con la modificación de la Ley del S.N.U. de 7 de mayo de 1996.

2.11.5. La industria en el campo.

Al igual que ocurre con la vivienda, aunque con orígenes distintos analizados en el documento de información urbanística, existen diseminadas gran cantidad de industrias y talleres que por su situación dispersa no es posible delimitar como suelo destinado a la urbanización, por lo que la única alternativa posible es su mantenimiento en suelo no urbanizable por lo cual su desarrollo queda supeditado a los procedimientos previstos en la Ley del Suelo No Urbanizable.

2.12. Afecciones sectoriales.

En el término Municipal de Elche concurren competencias de distintas Administraciones Públicas que implican ciertas limitaciones en la ocupación del territorio, tanto por las servidumbres que introducen, como los terrenos que es preciso reservar para el futuro desarrollo de sus instalaciones.

Las afecciones del término municipal de Elche se refieren a:



1. Infraestructura.

- Carreteras de propiedad autonómica, estatal o provincial y Vías pecuarias. Servidumbres derivadas de su legislación específica.
- Ferrocarriles. Servidumbres derivadas de su legislación específica.
- Aeropuerto. Servidumbres derivadas de las ayudas a la navegación aérea y de las molestias derivadas de la emisión de ruidos.

2. Costas.

Servidumbres de la zona marítimo-terrestre según la Ley de Costas.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

3. Medio Ambiente.

Espacios protegidos. Servidumbres derivadas de sus planeamiento específico.

4. Aguas.

Cauces y barrancos. Ley de Aguas.

5. Patrimonio.

- Yacimientos arqueológicos.
- Edificios y Elementos declarados Bien de Interés Cultural.

6. Educación.

- a) Reservas de suelo dotacional docente de acuerdo con el mapa escolar.
- b) La Universidad.

La decisión de la Generalitat Valenciana de crear la cuarta Universidad de la Comunidad Valenciana así como su emplazamiento en Elche, ha introducido una serie de condicionantes y modificaciones respecto a los planteamientos iniciales.

Una vez enviado a las Cortes Valencianas el Proyecto de Ley de creación de la Universidad de Elche para someterlo a trámite parlamentario, el Ayuntamiento de Elche consideró necesario acometer el proceso urbanístico de recalificación de los terrenos en coherencia con las previsiones de la Revisión del Plan, con el fin de poder iniciar los trámites para su adquisición.

Los terrenos destinados a Universidad ocupan una superficie de 253.608 m². Del sector de planeamiento UP1 del Plan General 1986, ya reparcelado, y los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y no programado incluidos en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la COPUT para la oferta de suelo urbanizado a precio tasado para la ejecución de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección.

La modificación tramitada aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas,



Urbanismo y Transportes el 27 de Enero de 1997, tuvo por objeto la clasificación de los terrenos incluidos en el convenio de la COPUT como suelo urbanizable adscrito a la Red Estructural de Dotaciones Públicas, con destino a Universidad, manteniendo el sistema de gestión previsto que era la expropiación, y comprende un sector de 843.205,43 m2 y tres fases de ejecución.

La obtención de los terrenos comprendidos en el sector UP1 del Plan 1986, queda supeditada a la de la revisión.

La Ley 1/1996 de 27 de Diciembre por la que se crea la Universidad Miguel Hernández de Elche, establece en su Disposición Transitoria Primera que se iniciará la actividad académica en el curso 1997/98, por lo cual el Ayuntamiento ha iniciado los trámites para la expropiación de la primera fase que afecta a una superficie de 296.391 m2. La superficie incluida en el sector UP1 del Plan 1986 queda pendiente de la gestión de la revisión.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



CAPÍTULO III. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

3.01. Coherencia con el planeamiento y actuaciones programadas supramunicipales.

El criterio de redacción del Plan ha sido el de hacerlo en coherencia con los estudios previos del Plan de Acción Territorial redactados por la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, el Plan Estratégico de la Diputación de Alicante, los planes de Carreteras nacionales y autonómicos, las previsiones de ampliación y modificación de instalaciones del Aeropuerto y la Renfe, y la creación/implantación de la Universidad Miguel Hernández en Elche.

3.02. Encuadre comarcal-regional-nacional.

De acuerdo con la problemática y alternativas planteadas para el ámbito del Plan, se ha intentado la interrelación regional del municipio, del sistema urbano Elche-Alicante dentro del corredor mediterráneo, y su relación con el corredor Madrid-Mediterráneo.

Partiendo de la información correspondiente de los estudios territoriales y sectoriales en desarrollo por las distintas Administraciones Públicas en el ámbito de sus competencias, el Plan de Acción Territorial en estudio por parte de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, así como los estudios realizados por la iniciativa privada del sistema urbano Alicante-Elche-Santa Pola y sus derivaciones Crevillente y eje del Vinalopó, se ha orientado el Plan en este ámbito a la reserva de determinadas áreas del territorio para el desarrollo de grandes infraestructuras, actividades y usos que desbordan el ámbito local y que además en el momento actual no tienen el grado de definición suficiente para su planeamiento específico.

3.03. Relación con los municipios colindantes.

Entre los criterios generales para la redacción del Plan se encuentra el de la coherencia, en la medida de lo posible, con el de los municipios colindantes procurando evitar rupturas en el tratamiento del territorio, que llevan a considerar la necesidad de clasificación del suelo colindante con otros términos municipales como suelo no urbanizable en sus distintas categorías según sus características.

Este criterio debe mantenerse, no solamente junto a aquellos municipios con planeamiento respetuoso con el medio, sino también para las zonas colindantes con actuaciones más agresivas como Urbanova en Alicante, la urbanización de MASA en San Fulgencio, Gran Alacant en Santa Pola y las zonas industriales en la carretera N-340, ya que la calificación de suelo edificable junto a las urbanizaciones existentes agravaría la situación y representaría una carga para el municipio (dotación de servicios, recogida de basura, policía, etc.)

Para las pequeñas urbanizaciones ya consolidadas como Montesol en Aspe y Costabella en Guardamar, el Plan debe introducir las medidas necesarias para su legalización.

En los casos en que en los términos municipales colindantes existe un importante núcleo residencial, deberá dar solución al viario de conexión, sin clasificar suelo para no agravar los problemas existentes, esta solución pasa por introducir características de diseño en la red, que



eviten la sobrecarga que puede causar la afluencia de los habitantes de las urbanizaciones externas introduciendo medidas disuasorias para el acceso a la red del término municipal en las más conflictivas.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 06 MAYO 1998

3.04. Elementos determinantes de la ordenación.

Entre los criterios de la ordenación han sido determinantes los correspondientes a:

La estructura territorial

La composición del término de Elche es ciertamente compleja e interrelacionada en sus diferentes partes pero presenta una estructura perfectamente clara con señas de identidad muy definidas.

Relacionando elementos naturales, infraestructuras generales, asentamientos y usos resulta el siguiente esquema estructurante:

El Monte, situado en la franja Norte del término, constituye un elemento natural delimitador por la necesidad de su protección.

El corredor Crevillente-Elche-Alicante, que se apoya en la CN-340 y en menor escala en el ferrocarril, la autovía y el aeropuerto, y en el se da un gran volumen de actividad secundaria y terciaria vinculadas a la ciudad de Elche, y en el se han implantado las nuevas actividades de mayor entidad, como el parque industrial de Elche y el área de I.F.A.

El criterio de ordenación ha sido potenciar este eje desarrollando un nuevo trazado viario al norte de la CN-340, desde el desvío de Bacarot hasta enlazar con la ronda norte de la ciudad.

El Arco de zonas húmedas, saladares y carrizales, que constituye un valioso elemento medioambiental que enlaza con las zonas húmedas de Santa Pola, y que constituye un elemento delimitador de las áreas del territorio ocupables.

El Arco Costero, formado por la zona de costa del término municipal situadas en la Marina, Arenales, El Altet y Balsares, con el enclave de la zona de Elche que en los años 40 se anexionó a Santa Pola. Se caracteriza por una zona previa de lomas, la situación de los núcleos y el gran valor ecológico y ambiental de sus elementos costeros (dunas, pinada, Clot de Galvañ, etc.).

El Sistema de conexiones.

El sistema de conexiones presenta una estructura clara dentro del término municipal pero requiere algunas mejoras.

El corredor Crevillente-Elche-Torrellano se apoya en la CN-340 y en la Autovía Alicante-Murcia y con carácter más local en el Camino Viejo de Crevillente y en el Camino Viejo de Alicante.

El arco costero está conectado con las carreteras de Dolores-Vereda des Cendres, carretera de La Marina y camino viejo de El Altet.



Santa Pola, vinculada al turismo estacional ilicitano por sus orígenes, está conectada con la carretera de Aspe a Santa Pola con un gran volumen de tráfico.

El círculo de vivienda rural está conectado con la red de caminos y carreteras radiales que predominan en la estructura viaria del término municipal de Elche, conectando todo el campo con la ciudad pero sin una clara jerarquización como ya se ha expuesto en la memoria informativa.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

El sistema de barrancos.

El sistema de barrancos es muy importante en esta comarca, dado el régimen de lluvias torrenciales a que se ve sometida periódicamente, lo que hace imprescindible valorar estos elementos en mayor medida en que han venido siendo en planeamientos anteriores evitando la ocupación indiscriminada del territorio, protegiendo sus cauces y limitando la utilización de sus áreas de influencia.

El objetivo que se persigue con la propuesta de ordenación que constituye este Plan General es el ordenar el territorio, en base a la problemática analizada y con los criterios que en este capítulo se describen, pero manteniendo el esquema de la estructura general, corrigiendo desequilibrios y potenciando los elementos infraestructurales que constituyen su esqueleto.

3.05. Directrices y criterios generales de ordenación.

Como criterio General de ordenación se ha seguido el de ajustar los conceptos de las diferentes zonificaciones a la realidad, para que sus parámetros sean comprensibles; preservar los terrenos de valor ambiental o cultural por el doble motivo de su propio valor y porque su existencia potencia el valor de actividades diversas en otras zonas; completar el sistema general de infraestructuras que permitan un desarrollo armónico y su conexión territorial; satisfacer las demandas de usos existentes dentro del marco legal con criterios de racionalidad y tomando como referencia para seleccionar alternativas el interés general; preservar áreas de valor de situación no necesarias actualmente para no hipotecar el desarrollo de futuras actividades.

En cuanto a la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, se ha seguido el criterio de fomentar la homogeneidad remitiendo la ordenación de las distintas zona a una única normativa general a la que puedan referirse todas las tipologías previstas, evitando la dispersión y la casuística que se ha venido producido en la regulación introducida para las zonas y sectores de la ciudad en las distintas figuras de planeamiento.

Así mismo se ha seguido el criterio de regular en la normativa únicamente los parámetros relativos a la edificabilidad y destino del suelo, remitiendo a las distintas ordenanzas municipales de policía de la edificación los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcción, de acuerdo con el artículo 15 de la LRAU.

3.06. El desarrollo de la ciudad consolidada.

Las directrices para la ordenación de la ciudad consolidada han sido las siguientes:

Mantener su actual estructura introduciendo los condicionantes necesarios para mejorar su



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 11 DE JUNIO DE 1998

funcionamiento y gestión, planteando:

- La ordenación desde el propio Plan de la mayor parte del suelo urbano.
- La homogeneización por barrios.
- La reserva de suelo suficiente para equipamientos y jardines urbanos.
- La remodelación de la red viaria en función del tráfico actual y previsto.
- Integrando la Universidad en la ciudad.
- Utilizando todos los resortes de la LRAU para facilitar la gestión urbanística.

3.07. El suelo urbanizable.

La expansión inmediata de la ciudad se contempla desde dos aspectos, el relativo a uso residencial y al productivo/terciario.

Para el uso residencial se mantienen básicamente las directrices establecidas en el Plan 1986 y su delimitación de sectores, consolidando los existentes con los ajustes derivados de la implantación de la Universidad, que ha generado el desplazamiento del crecimiento de la ciudad hacia el Este, contenido por la Ronda en proyecto, y a más largo plazo hacia el Sur, con el límite de la nueva Ronda Sur.

El uso terciario se plantea como consolidación del eje Crevillente-Torrellano, que repetidamente aparece en los sucesivos planeamientos municipales y en los estudios territoriales, y que en el momento actual contiene ya dos importantes polos: IFA y el Parque Industrial de Saladas.

La ordenación de los suelos clasificados como urbanizables, obedece a los objetivos y criterios desarrollados en esta memoria y que en el crecimiento de la ciudad podrían sintetizarse en los siguientes:

- a) Consolidación y cierre de la ciudad; las áreas clasificadas como suelos urbanizables ordenados responden a establecer suturas para la unión entre barrios y zonas actualmente aisladas entre si, la regularización de edificaciones dispersas.
- b) Dar salida a áreas que, contando con ordenaciones urbanísticas aprobadas, no se han gestionado.
- c) Ordenar diversas iniciativas en curso que en estos momentos no cuentan con un adecuado soporte de planeamiento.
- d) Partir de un criterio general de contención en la ocupación de nuevo suelo ya que su desarrollo efectivo queda supeditado a las necesidades de cada momento. A pesar de que el suelo clasificado como urbanizable aparece sobredimensionado en relación a las expectativas de crecimiento.
- e) Ordenar pormenorizadamente para su rápida gestión las áreas de borde de la ciudad y las partidas rurales, con un cierto grado de consolidación.

Al propio tiempo, y dentro del suelo urbanizable, el Plan establece áreas de distintos usos e intensidades según las características de cada zona.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DEL 8 DE MAYO 1998

3.08. Los núcleos rurales.

Como criterio general se ha adoptado el de mantener la estructura de las zonas que ya han sufrido una transformación irreversible, mejorando sus condiciones ambientales y dotacionales como en el caso del núcleo de Elche.

Recuperar en la medida de lo posible las características de núcleo rural en aquellos que han mantenido su estructura tradicional básica, adecuando la ordenación a la consecución de este fin.

Para las zonas de crecimiento se propone su adaptación a la estructura del territorio, caminos, veredas, acequias, estructura parcelaria, etc., de forma que su desarrollo resulte acorde con el mismo.

Los núcleos más desarrollados además de estas zonas en que se mantiene la estructura rural, dispondrán de áreas de desarrollo urbano de acuerdo con sus necesidades y características.

3.09. Criterios de decisión política municipal.

Partiendo de la base de que el planeamiento municipal se decide por voluntad política, partiendo del análisis de la problemática existente, una vez estudiadas las hipótesis planteados por el equipo redactor, el equipo de gobierno ha adoptado una serie de criterios de planeamiento que se han recogido en el Plan.

Cabe distinguir entre todas las opciones la voluntad municipal de protección del territorio, especialmente la costa, palmerales, Clot de Galvany, el Hondo y el pantano.

La gestión del área de la Universidad. (Convenio con los propietarios del sector del PG 1986 UP1)

El incentivar el desarrollo de infraestructura turística, tanto en Elche como en las playas, hotelera y residencial privada.

El incentivar y promover aparcamientos urbanos para mejorar la calidad de la ciudad y permitir operaciones de renovación urbana con limitación del aparcamiento en superficie (Convenios de Porta de la Morera y plaza del Esparto para la creación de aparcamientos al servicio de la zona Centro).

El incentivar el traslado de la industria del casco urbano a los polígonos industriales.

Potenciación del eje Elche-Torrellano, para la implantación de usos terciarios y residenciales.

Posponer la aplicación de la modificación de la Ley del Suelo No Urbanizable a determinadas zonas del espacio rural, para no interferir en la tramitación de este Plan.



CAPÍTULO IV. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONCIERTO PREVIO CON LA C.O.P.U.T.

4.01. Resultado de la participación pública en el período de exposición pública.

4.01.1. Sugerencias.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE
08 MAYO 1998

Durante el período de exposición pública del documento de criterios y objetivos se presentaron 332 sugerencias, referentes a la problemática siguiente:

Suelo Urbano.

11 escritos solicitando la supresión del destino público del suelo destinado a determinadas dotaciones públicas en Elche y 6 en núcleos rurales.

7 relativas a las zonas 12 F del PG 1986 solicitando la desafectación de su actual calificación y el destino de los solares, actualmente ocupados por industria, a la edificación de viviendas.

9 solicitando revisión de alineaciones de viales en puntos concretos.

3 sugerencias en relación a la gestión del solicitando la anulación o desbloqueo de determinadas unidades de actuación.

49 escritos mostrando su oposición a la disminución de la altura edificable en los núcleos rurales.

Suelo urbanizable.

96 sugerencias solicitando la inclusión o exclusión de determinadas fincas en suelo urbano o urbanizable; cambio de uso o introducción de usos complementarios, modificación de viales por afectar a situaciones consolidadas etc.

Suelo no urbanizable.

9 sugerencias indicando errores en la delimitación de una zona húmeda, un monte público o el ancho de un determinado camino y varias solicitando que se consideren edificables todas las parcelas de superficie comprendida entre 2.000 y 10.000 m².

Carreteras y caminos.

Todas las sugerencias presentadas (26) muestran su oposición al trazado de la carretera Elche-Santa Pola o al de la circunvalación Sur por afectar a propiedades privadas.

Otros.

Algunas sugerencias se refieren a temas diversos, heterogéneos y puntuales tales como



señalar errores materiales en la documentación; necesidad de acometer medidas para la mejora del tráfico, ahorro de energía, recogida selectiva de basuras, potenciación del tránsito peatonal, de la bicicleta y del bus etc.. cabe destacar las que sugieren:

- Mayor oferta de suelo para abaratar el costo.
- La edificación en huertos de palmeras.
- La posibilidad de convertir los altillos en viviendas.
- La determinación de la altura edificable en función del ancho de calle.
- El incremento del suelo destinado a lugares de ocio.
- El incremento de suelo destinado a cementerio.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

4.01.2. Primera exposición pública.

Durante la exposición pública del Plan iniciada el 29 de mayo de 1995, se presentaron 16.216 alegaciones, incidiendo en los temas siguientes:

Temas puntuales en núcleos urbanos como alineaciones, destino del suelo, delimitación de sectores y áreas de reparto.

Elche: 16 relativas al barrio de Carrús; 10 al LLano de San José; 927 del Centro Raval (943 iguales); 4 de Altabix; 2 de Ciudad Jardín; 1 del barrio de los Palmerales; 25 relativas a los huertos de palmeras; 3 de la carretera de Crevillente, y 46 del suelo urbanizable.

Partidas rurales: 8 de Torrellano, 3 de El Altet; 14 de Balsares; 7 de Arenales; 716 de Valverde y 1 de Perleta.

4.01.3. Segunda Exposición pública.

Durante esta exposición pública se han presentado 3.557 alegaciones, similares a las de la primera exposición pública.

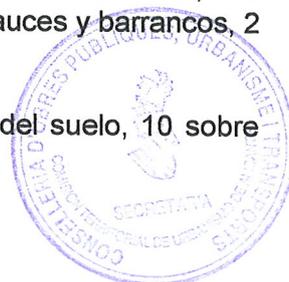
Elche: 17 alegaciones relativas al barrio de Carrús, 28 de Llano San José/Sector 5º, 28 del Centro/Raval, 1 de Ciudad Jardín, 18 de Altabix/Sector 3º, 17 de zonas urbanizables limítrofes, 7 de la Ctra. De Crevillente y 7 de Huertos de Palmeras.

Partidas rurales: 100 alegaciones relativas a Arenales, 4 a Las Bayas, 38 de La Hoya, 15 de La Marina, 7 de El Altet, 8 de Matola, 11 de Torrellano, 5 de Balsares, 1 de Perleta y 6 de Valverde.

Parcelaciones: 39 alegaciones de Alzabares, 471 de La Peña, 13 de Bonavista, 6 de La Galia, 2 de Maitino, 1 de Buenos Aires, 2 de Los Limoneros y 3 de Otras.

En cuanto al suelo no urbanizable: 535 alegaciones referentes a calificación del suelo, 722 sobre parcela mínima, 1.101 sobre carreteras y nuevos viales, 3 sobre cauces y barrancos, 2 de litoral y 1 de Huertos de Palmeras.

Temas específicos: 19 alegaciones sobre calificación y clasificación del suelo, 10 sobre



manzanas industriales, 201 referentes a la zona de afección del cementerio nuevo, 8 sobre la nueva Universidad, 72 relativas a Ordenanzas y Normativa y 28 de Instituciones y Colectivos.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 FEBRERO 1988

4.02. Informes sectoriales.

Se analizan los informes emitidos por los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones Públicas cuyas competencias tienen influencia en las decisiones en materia de planeamiento o cuyos informes son preceptivos como consecuencia de su legislación específica y que son los siguientes:

Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia.

Se emite informe favorable por considerar que en líneas generales se han reflejado todas las actuaciones previstas en el Area Metropolitana de Elche, haciéndose una puntualización respecto la zona de reserva necesaria para la construcción de una glorieta en el proyecto de construcción clave 40-A-2850 y la reserva de terreno para la ejecución del proyecto clave 20-A-2620 de mejora y acondicionamiento del Camino de Castilla, extremos que se han recogido en la documentación gráfica del Plan.

Ministerio de Fomento. Secretaría del Estado de Infraestructuras y Transportes. Dirección General de Aviación Civil.

Se informa en sentido favorable el perímetro reservado como Sistema General Aeroportuario (Clave C), no obstante en base a que sea factible el futuro desarrollo del Aeropuerto según la propuesta de desarrollo a largo plazo formulada por AENA se hacen las siguientes indicaciones:

- La zona más cercana al Aeropuerto debiera calificarse como clave 55 (Protección de sistemas), según plano aportado.
- La contigua a la anterior, también señalada en el plano aportado, debiera calificarse como clave 54 (Previsión de desarrollos)
- El suelo urbanizable situado en Torrellano, en especial al Este del núcleo urbano debería ser condicionada en su uso para compatibilizarlo con el Plan Director del Aeropuerto, las Servidumbres Aeronáuticas y el ruido a que estará sometido y darle utilización de carácter industrial introduciendo aislamiento adecuado contra el ruido.

Se han introducido las modificaciones indicadas que no desvirtúan lo previsto inicialmente en el Plan para la zona del Aeropuerto.

Para el suelo urbanizable de Torrellano, se han introducido los condicionantes de compatibilización con el Plan Director del Aeropuerto y la necesidad de informes previos en relación a las Servidumbres Aeronáuticas y la contaminación acústica.



U 8 MAYO 1998

Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana. Dirección General de Obras Públicas. División de Carreteras.

Se emite informe favorable con las siguientes indicaciones:

Adecuación de la denominación de la carretera Elx-Santa Pola: CV-85

Necesidad de grafiar en planos las zonas de protección correspondiente a las intersecciones entre las carreteras CV-851 / CV-851 y CV-851 / CV-854.

Limitación de usos permitidos en la zona de protección de carreteras en suelo urbanizable al de zona verde no computable a efecto de cumplimiento de estándares.

Todas las indicaciones se han reflejado en la documentación del Plan.

Ministerio de Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Aguas y Costas. Dirección General de Costas. Subdirección General de Gestión del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

Se emite informe reiterando el emitido durante la primera exposición pública del Plan que lo fue en sentido desfavorable como consecuencia de haber establecido una clasificación urbanística con normativa que implica aprovechamiento urbanístico para el suelo urbano de Arenales afectado por el proyecto de deslinde de la zona marítimo-terrestre, considerando que el tratamiento más adecuado para esta zona es el de "fuera de ordenación."

Dado que la zona objeto de conflicto está absolutamente consolidada y no quedan solares libres sobre los que se pueda conceder licencia de obras; que tiene la clasificación de suelo urbano desde el año 1972; que las edificaciones existentes se ajustan a la normativa urbanística vigente en el momento de su construcción, así como que la modificación del deslinde de la zona marítimo-terrestre en Arenales está en trámite, se consideró en principio que no se podrá establecer una calificación urbanística concreta para la zona de referencia, estando el deslinde en trámite, por lo que se consideró como área de planeamiento diferido.

Aprobado definitivamente el deslinde, el Plan clasifica todos los terrenos afectados por el mismo como Suelo No Urbanizable de especial protección de conformidad con la LSNU y los informes de la Dirección General de Costas.

El Plan establece la necesidad de supeditar la zona a un Plan Especial que tendrá como fin regular el uso de los terrenos de dominio público, y el régimen transitorio de los edificios existentes.

Consellería de Agricultura y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana. Dirección General de Calidad Ambiental.

Se emite informe haciendo las siguientes consideraciones:

1. Adecuación de los tipos de claves a las características ambientales de los terrenos del término municipal.

Se estima más adecuada la clave 64 (zonas húmedas, cauces y barrancos) para la unidad constituida por el Fondet de la Senieta en El Altet.



Las formaciones de dunas de Arenales y la Marina, por sus características y origen, deberían estar incluidas en la clave 61 (zona litoral)

2. Respecto a la asignación de usos en las distintas claves.

Deberá justificarse la no inclusión de los huertos dispersos de palmeras, los montes y lomas y los saladares y carrizales en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección. La limitación de usos establecidos para las claves 53 (saladares y carrizales) y 56 (huertos dispersos de palmeras) se consideran compatibles con la protección de sus valores, lo que no ocurre en el caso de la clave 52 (montes y lomas).

El régimen de propiedad de los terrenos forestales no resulta un parámetro idóneo para su clasificación y determinación de su valor ambiental.

Deberá distinguirse entre los suelos forestales que merezcan una especial protección ambiental y las formaciones y lomas de baja calidad ambiental en el que se estimen compatibles los usos permitidos para el suelo de uso común general.

3. En los contactos mantenidos con los servicios técnicos de la Consellería de Medio Ambiente, se han realizado diversas consideraciones derivadas de los informes emitidos por su Servicio Territorial y el de Espacios Naturales, que son los siguientes:

Clasificación del suelo.

- La delimitación de las zonas húmedas de Agua Amarga y el Clot de Galvany, deben ajustarse a la que figura en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana en trámite.
- Los terrenos pertenecientes al monte catalogado de Utilidad Pública nº31 Carabací y Cabezo, incluso los clasificados en el planeamiento anterior como urbano o urbanizable no desarrollados; la Sierra del Molar y el cordón dunar de Arenales deben de incluirse en la Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Parte de las unidades ambientales 3, 8, 16, 17 y 18 y por constituir la cuenca de alimentación de la zona húmeda del Clot de Galvany, deben calificarse con la clave 64.
- Los terrenos situados al Suroeste del Paraje Natural de las Salinas, deben calificarse como Clave 51, a excepción de una zona situada al Este del Camino de acceso al Pinet que debe calificarse como clave 53.
- Debe de calificarse como clave 53 el área inundable del Fondet de la Senieta, los terrenos por debajo de la cota 10 situados entre el Paraje Natural de las Salinas de Santa Pola y los terrenos situados al Suroeste del Parque Natural de las Salinas a que se refiere el apartado anterior.



Normativa urbanística.

- No se considera conveniente la autorización de actividades terciarias e industriales en los suelos calificados con la clave 53.

Bienes de dominio público.

Deben grafiarse en planos y recogerse en la Normativa Urbanística:

- Las vías pecuarias con su anchura.
- Los trazados de transporte y distribución de gas natural y el oleoducto Alicante-Cartagena.

Gestión de las aguas residuales.

- Tendrán carácter prioritario las obras de saneamiento de los suelos urbanos consolidados, especialmente los que se encuentran en las cuencas de las zonas húmedas.
- No se desarrollará ningún suelo urbanizable sin que se ejecute el saneamiento con las instalaciones de tratamiento previstas por el planeamiento.
- El Ayuntamiento realizará las gestiones necesarias para acometer las obras de ampliación y/o adaptación de las Estaciones Depuradoras de aguas residuales del término municipal para que se adecuen al incremento de volumen de aguas a tratar.
- Las ordenanzas municipales de alcantarillado se remitirán subsidiariamente al modelo de ordenanzas elaborado conjuntamente por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Gestión de residuos sólidos.

- Se regulará la actividad de tratamiento de residuos de cualquier naturaleza (licencia de actividad previa evaluación de impacto ambiental) y se instará a los propietarios de los existentes para que procedan a su legalización.
- En los viales de nueva creación se reservarán espacios para la creación de áreas de aportación, de acuerdo con los criterios que se aprueben en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, en tramitación.

Vigilancia ambiental.

Se concretará el programa de vigilancia ambiental con las puntualizaciones siguientes:
Anualmente el Ayuntamiento presentará ante la Consellería de Medio Ambiente un informe



ambiental, en el que se rendirá cuenta del programa de vigilancia ambiental, y especialmente:

- Mejoras en las infraestructuras de saneamiento.
- Plan Integral de Depuración de Aguas Residuales.
- Seguimiento y medidas adaptadas para evitar la proliferación de viviendas dispersas.

El Plan se ha adecuado a las indicaciones contenidas en el informe al introducir las siguientes modificaciones en el proyecto inicial:

- El fondet de la Senieta se ha calificado con la clave 53 (Saladares y Carrizales), por lo cual la superficie del sector de planeamiento AL-7 se ha reducido.
- Las cadenas dunares de Arenales, El Altet y La Marina se han incluido en la clave 61 (zona litoral)
- Se han modificado las áreas englobadas en principio en la denominación común de montes y lomas que en realidad no respondía a las características naturales del terreno por incluir áreas de distintas características y que se prestaba a confusión como se ha podido deducir de las numerosas alegaciones presentadas, asignándole una Clave 52 (Común Reserva) que indica que se trata de un suelo de reserva natural no ocupable indiscriminadamente.
- En Arenales se ha mantenido la calificación de Parque Litoral del Plan 1986 junto a las playas, incluyendo una zona de transición hasta el Clot de Galvany.
- La delimitación de las zonas húmedas de agua amarga y el Clot de Galvany se han adaptado a la que viene en el Catálogo de Zonas Húmedas en trámite, introduciendo una Disposición Transitoria que permite adaptar la citada delimitación a lo que resuelva de la aprobación definitiva del Catálogo.
- Se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Clave 62 p) los montes públicos propiedad de la Generalitat Valenciana, incluso los incluidos en suelo Urbano y Urbanizable de El Altet.
- Se ha ampliado la zona calificada con la clave 53, a todos los terrenos situados por debajo de la cota 10 situados entre el Hondo, la Vereda des Cendres y el linde con Santa Pola.

Se considera que los pequeños huertos dispersos muy numerosos en todo el término municipal y de pequeña superficie necesitan para su supervivencia el permitir la construcción de una vivienda rural, ya que se la palmera una especie cultivada, de elevado coste en su mantenimiento y que ha pervivido muchos siglos en estas condiciones.

Se ha considerado que únicamente deben incluirse en la categoría de suelo de especial protección las masas forestales de importancia situadas frente al Hondo, que permiten una intervención distinta de la del cultivo del pequeño huerto familiar, asimilando las normas relativas al resto de puertos a las de la zona donde se enclavan.

Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de la Generalitat Valenciana. Direcció General de Patrimoni Artístic.

Se emite informe que contiene las observaciones siguientes:



- El Plan no contiene catálogo urbanístico de edificios y elementos a proteger.
- No existe catálogo de edificios monumentales declarados Bienes de Interés Cultural, tales como torres y murallas que constan catalogados en el Inventario de Bienes Culturales que se notificó al Ayuntamiento de Elche.

Se considera conveniente que en la documentación escrita conste la relación de monumentos conforme a la legislación patrimonial así como que queden convenientemente indicados en los planos.

- Deberá existir alguna prevención en la ordenanza de garajes en sótanos en relación al casco histórico donde existe coincidencia con niveles arqueológicos.
- El Plan no ha abordado el problema existente en la arqueología urbana sobre el esclarecimiento de responsabilidades y la financiación de las excavaciones preceptivas.
- En algunas zonas incorporadas al proceso urbanizador, como la finca del Arsenal, y los huertos del Filet de Fora y Curtidores están apareciendo restos de alfarería de la época islámica, y en ellos se da una problemática similar a la del recinto histórico por lo cual deberían unificarse los tipos de áreas históricas en relación a la posible existencia de restos arqueológicos, su normatm vb y grafiado, ajustando su delimitación al parcelario de los yacimientos rurales.

Se asumen las indicaciones anteriores concretando la normativa urbanística en los puntos señalados, incluyendo los elementos con declaración expresa de Bien Cultural en un Catálogo que forma parte del Plan General. El resto de elementos de interés se incluyen en el Plan Especial de edificios y Elementos protegibles que se tramita conjuntamente con el Plan.

En relación a la financiación de las catas y excavaciones arqueológicas que es necesario realizar con carácter previo a la edificación en las zonas delimitadas al efecto, se ha introducido un mecanismo compensatorio con los excesos de aprovechamiento, con el fin de que estos gastos no recaigan únicamente sobre el particular afectado.

Conselleria de Cultura, Educació i Ciència. Direcció General de Règimen Económico. Área de Infraestructuras.

Se emite informe al que se acompaña un análisis exhaustivo de los equipamientos docentes previstos o que debe prever el Plan General.

En lo que respecta a las necesidades de reserva en suelo consolidado, se analizan los equipamientos existentes, superficie actual y las necesidades/posibilidades de ampliación derivadas del Mapa Escolar.

Como consecuencia del análisis efectuado se propone la reserva de suelo dotacional docente en los sectores de suelo urbanizable colindante, para cubrir los déficits del actual suelo urbano.

Para el suelo urbanizable, se han analizado todos los sectores de planeamiento previstos en el Plan, el potencial de población previsto y la superficie de suelo dotacional docente necesaria, elaborando una ficha de necesidades en la cual se fija la reserva escolar en función del perfil del centro necesario para cubrir las necesidades de la población, y se exoneran algunos sectores, por haberse previsto la reserva escolar acumulada a otros.



El Plan ha reflejado las necesidades escolares derivadas del estudio, calificando como dotación estructural no computable como estándar del sector, la reserva de suelo destinada a cubrir déficits de otras zonas.

Patronato del Palmeral de Elche.

Se emitió informe favorable, supeditado a la introducción de las siguientes modificaciones:

- El Plan Especial previsto para ordenar el palmeral sito en suelo urbano y urbanizable, debe abarcar no sólo las masas de palmeras calificadas con la clave G (Espacios Libres) sino a la totalidad del palmeral.
- Calificar con la clave 56 (huertos dispersos de palmeras) la totalidad de las parcelas que merezcan esta calificación de acuerdo con las determinaciones de la Ley 1/86 de Tutela del palmeral de Elche, incluso aquellos que hayan desaparecido a causa de arranques ilegales, proponiendo la asistencia de un técnico del Patronato para completar la documentación.
- Introducción en la normativa urbanística un artículo que regule los informes preceptivos del Patronato en licencias de obras municipales y otras autorizaciones que puedan afectar a la integridad física del palmeral.
- Los viales proyectados afectan a zonas de palmeral por lo que el proyecto definitivo de dichos viales requiere el informe previo del Patronato.

Se han introducido las modificaciones requeridas y se han suprimido algunos los viales proyectados que afectaban al palmeral dejando su definición a la redacción del Plan Especial previsto, como consecuencia de la cual se ha emitido informe favorable sin condicionantes.

Conselleria de Sanitat y Consum de la Generalitat Valenciana. Direcció General de Régim Econòmic.

Se emite informe en relación a las dotaciones de Centros de Salud en las 9 zonas sanitarias en que está dividida la ciudad.

Las zonas sanitarias, 02-Carrús Oeste; 03-Carrús Este, 05-Altavix, 07-José María Pemán, 08-San Fermín y 09-El Altet, Las Bayas y Valverde, disponen ya de Centros de Salud que el Plan califica como uso sanitario.

En las zonas sanitarias 04-Raval/Puertas Coloradas, 06-El Plá y 08 el Plan reserva suelo para este uso de conformidad con el informe emitido.

Conselleria d'Ocupació, Indústria i Comerç. Direcció General de Comerç i Consum.

La Dirección General de Comercio y Consumo emite informe, realizando las puntualizaciones siguientes:

- El Plan no incluye un estudio de comercio local.
- No se define el modelo comercial que se pretende conseguir.
- No se justifica la limitación de la ubicación de grandes superficies al eje de la Carretera Nacional 340, sectores E-7 y E-40.
- En la definición de "uso comercial" debe especificarse que se refiere a la actividad de venta minorista.



- La definición de grandes superficies y centros comerciales no se ajusta a la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana y al art. 2.1 del Decreto 256/94.
- Se pone de manifiesto que por parte de la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio, está prevista la elaboración de un Plan de Acción Territorial aplicado a la distribución comercial del Área de Elche.

El Plan ha utilizado como información urbanística el Estudio de Mercado Alimentario, realizado en el año 1991, fecha de los primeros trabajos del Plan, no habiendo variado las circunstancias que se daban cuando se elaboró el informe de manera significativa, y siendo el comercio alimentario el de mayor incidencia en la problemática comercial, ya que el resto de comercio tiene una gran movilidad y cambio de actividad, según se desprende de las estadísticas municipales de licencias de apertura, ya que en un gran porcentaje sirve para generar autoempleo.

Se ha adaptado la Normativa a las puntualizaciones reflejadas en el informe, no obstante, considerando la previsión de redacción de un Plan de Actuación Territorial del Área Comercial de Elche, se ha remitido la Normativa Urbanística a lo que resulte de dicho planeamiento.

Confederación Hidrográfica del Segura.

Se informa en sentido favorable haciendo las siguientes consideraciones:

Debería introducirse en la normativa correspondiente a la clave J (Sistemas de Cauces y barrancos) que se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, y sus Reglamentos de desarrollo aprobados por RR.DD 849/1986 y 927/1988 así como de la demás normativa de aplicación en materia de aguas.

Los cauces y barrancos se han incluido en la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (clave 64). No obstante se ha introducido la indicación anterior.

Patrimonio de RENFE. Delegación de la Comunidad de Valencia y Murcia.

Se informa en sentido favorable por no observar determinaciones contrarias a la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento.

Diputación Provincial.

Se emite informe favorable haciendo las consideraciones siguientes:

En el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana aprobado el 06-02-95, se establece que la carretera AP-3058 pase a titularidad municipal.

El "Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana", aprobado por Deceto 3/1995 de 6 de febrero (D.O.G. nº2521 de 6-2-95), determina que el catálogo y sus modificaciones conllevan la incorporación de determinados tramos viarios a las redes municipales.



Dado que el Plan General trata los tramos de las carreteras AP-3058, AV-3051, AV-3008, AV-3006, AV-3002, AP-3003 y AP-4122, colindantes con suelo urbano y urbano ordenado pormenorizadamente como vías urbanas sin establecer las servidumbres que se derivan de la legislación específica que regula estas vías, se supedita el informe favorable a que estos tramos viarios pasen a titularidad municipal.

El Plan General prevé la incorporación futura de los tramos de carreteras de referencia a la trama urbana, por lo cual se han grafiado en los planos de ordenación las servidumbres correspondientes que afectan a los terrenos colindantes a estos viales en tanto se produzca la efectiva sustitución de la carretera de ronda.

4.03. Informes de los municipios colindantes.

Remitida a los municipios colindantes la documentación del Plan General se han emitido los siguientes informes:

Ayuntamiento de Alicante.

Se emite informe en el cual se hace referencia a tres temas concretos:

a) Línea divisoria del Término Municipal.

Se manifiesta la discrepancia, ya conocida, en relación a la línea divisoria entre ambos términos municipales, si bien se hace constar que es un tema que excede al ámbito de la revisión del Plan General.

b) Red estructural.

La red estructural de dotaciones en lo referente al Aeropuerto y Ferrocarril afectan al Término de Alicante, si bien no cabe oponer nada en ese sentido al Plan General, ya que se supone que las citadas infraestructuras han sido plasmadas siguiendo las directrices de las correspondientes Administraciones Sectoriales.

c) Calificación del suelo.

Se observan discrepancias entre los planeamientos de ambos municipios, sobre todo en lo que respecta al Aeropuerto y a las márgenes de la N-340, y en menor grado en el Suelo No Urbanizable: Saladares de Agua Amarga, Sierras de Colmenares y Sancho, y en una zona próxima al núcleo de Rebolledo.

No obstante las manifestaciones anteriores se considera que afecta al planeamiento de Alicante por lo que no se manifiesta oposición al Plan.

Visto el informe del Ayuntamiento de Alicante no se ha considerado el introducir modificación alguna en los temas planteados por lo ya expuesto en esta Memoria. En cuanto al deslinde entre ambos términos, el Plan refleja el deslinde que figura en los planos del Instituto Geográfico y Catastral, organismo al que compete solucionar las discrepancias.



Ayuntamiento de Santa Pola.

Se emite informe favorable.

Ayuntamiento de la Villa de Aspe.

Se emite informe haciendo las siguientes observaciones:

- Se pone de manifiesto el conflicto creado por el deslinde entre ambos términos municipales como consecuencia de la Resolución de la Consellería de Interior (Hoy Consellería de Presidencia) de fecha 2 de junio de 1981, ratificada por Sentencia de la Sala 5ª del Tribunal Supremo de fecha 4 de diciembre de 1987 en lo que se refiere a la parcelación "Montesol" de la cual algunas parcelas edificadas quedan a caballo entre los dos términos.
- La mayor parte de terrenos del Término Municipal de Elche en su linde con el de Aspe, están clasificados como Suelo No Urbanizable Común General, y sin embargo los de Aspe lo están de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La parcelación Montesol está clasificada en el Término Municipal de Aspe como suelo urbanizable ordenado, por indicación expresa de la Comisión Territorial de Urbanismo, y en el Plan de Elche se clasifica como suelo urbano, si bien aparecen contradicciones en varias partes de la Memoria y en algunos planos.

Se considera que deberían unificarse las clasificaciones del suelo, sobre todo en lo que respecta a Montesol que debería clasificarse como suelo urbanizable ordenado.

Visto el informe emitido por el Ayuntamiento de la Villa de Aspe, con independencia del conflicto generado por el deslinde entre ambos términos que excede de las competencias de un Plan General, se ha modificado la calificación del Suelo No Urbanizable coherentemente con el informe de la Consellería de Medio Ambiente incluyendo el suelo colindante con Aspe en la categoría de Especial Protección en su mayor superficie.

En lo referente a la parcelación de Montesol se clasifica como suelo urbano incluido dentro de una Unidad de Ejecución para su completa urbanización por no preverse ampliación de alguna e imposibilidad de cumplimiento de estándares.

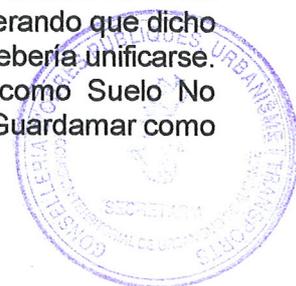
Ayuntamiento de Crevillente.

Se emite informe favorable por considerar que el planeamiento propuesto no contiene ningún elemento incompatible con el del término municipal de Crevillente.

Ayuntamiento de Guardamar del Segura.

Se hacen observaciones relativas a la línea divisoria del Término Municipal por observar una pequeña discrepancia, y las siguientes:

- La zona situada al Oeste de la N-332 se clasifica como Suelo No Urbanizable y en el PG de Guardamar se clasifica como Suelo Urbanizable.
- La normativa urbanística de aplicación para el núcleo formado por la urbanización Costa Bella es discrepante con al establecida en el Plan de Guardamar, considerando que dicho núcleo está dividido por la delimitación de ambos términos municipales debería unificarse.
- La zona situada al Este de la urbanización Costa Bella se califica como Suelo No Urbanizable Común clave 52 (montes y lomas) y en el Plan General de Guardamar como Suelo de Especial Protección.



Se han considerado aceptables las observaciones, por lo cual se ha unificado la tipología edificatoria en el núcleo formado por la urbanización Costa Bella con la de Guardamar, y se han calificado los terrenos situados al Este de dicha urbanización con la clave 62 (Montes y Areas Forestales).

Ayuntamiento de San Fulgencio.

Se emite informe favorable, haciendo las siguientes puntualizaciones:

- Aparece una ligera variación de la circunvalación de la Marina respecto a la facilitada por el equipo redactor de dicho proyecto.
- No se ha calificado ningún área de protección de la zona húmeda denominada Laguna del Hondo Amorós.
- Respecto a la variante de la Marina, se corrige el error detectado.
- Respecto a al denominada Laguna del Hondo Amorós, se considera que no tiene entidad para delimitar un área de protección.

4.04. Resultado del concierto previo con la COPUT.

Remitido el documento de Plan General a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana a efectos de consulta previa y para establecer el preceptivo concierto, según determinan los artículos 38 y 39 de la LRAU, el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial dictó Resolución el 25 de noviembre de 1996, mediante la cual se ha evacuado el trámite de concierto previo, significándole al Ayuntamiento la necesidad de corregir el documento según las observaciones efectuadas en la citada resolución.

Se manifiesta que con carácter general se considera aceptable el modelo territorial propuesto en el contexto supramunicipal, no detentándose grandes contradicciones en las clasificaciones de suelo No Urbanizable, modelo de crecimiento elegido por el Municipio, grandes infraestructuras que afectan al término y directrices de coordinación de la política urbanística municipal con otras política autonómicas en las distintas materias, formulándose, no obstante, las siguientes observaciones:

1. Documentación.

Diversas indicaciones en relación a la documentación en el sentido de que se complete o justifique el contenido.

Se requiere expresamente:

Documentación escrita:

- Memoria informativa.
- Resúmenes estadísticos de las dimensiones del crecimiento urbano, previsto y existente.
- Cuadros comparativos PG 1986/PG 1997
- Fichas desglosadas de Suelo Urbano, partidas rurales, urbanizaciones periurbanas.



Documentación gráfica:

- Plano global de clasificación del suelo con estado actual y propuesta.
- Planos de la red estructural orgánica del territorio, red estructural de dotaciones.
- Plano de usos globales reflejando las bandas de clasificación de suelo en los municipios colindantes.

2. Terminología.

Adecuación de la terminología a la LRAU.

3. Clasificación del suelo urbano y urbanizable.

- Justificación del dimensionamiento del suelo clasificado como urbano y urbanizable y del fuerte incremento en relación al Plan 1986, sobre todo en los núcleos rurales.
- Justificación y/o reestudio de la delimitación del suelo urbano, particularmente de la inclusión de determinadas áreas en esta categoría de suelo urbano, en singular en Arenales, El Altet, Balsares, Matola y Peña de las Aguilas, de acuerdo con el artículo 9 de la LRAU.

4. Sectorización y delimitación de Areas de Reparto.

Justificar los criterios de sectorización y delimitación de Areas de Reparto según el artículo 20 de la LRAU, especialmente en algunos sectores y de la asignación de huertos de palmeras a los distintos sectores de planeamiento.

5. Usos globales y estándares urbanísticos.

Justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos establecidos en el artículo 22 de la LRAU, así como la minoración en las zonas consolidadas de borde, partidas rurales y parcelaciones aisladas.

6. Aprovechamiento tipo.

Justificación de las diferencias de Aprovechamiento Tipo entre las distintas Areas.

7. Red estructural de dotaciones.

Definición clara de la red estructural de dotaciones de dotaciones de modo global, diferenciándola de la red secundaria



8. Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana. Secuencia lógica de desarrollo.

- Clarificación del modelo territorial y directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.
- Secuencia lógica del desarrollo del suelo y sus infraestructuras, determinándose las condiciones necesarias para incorporar cada área al proceso y prioridad para la ejecución de las Actuaciones Integradas.

9. Suelo No Urbanizable.

9.1. Actividades permitidas.

- Deben restringirse los usos en la clave 52.
- Deben establecerse parámetros para las actividades sujetas a declaraciones de interés comunitario e incluso reservar áreas con limitaciones para el establecimiento de estas actividades.
- Debería valorarse la posibilidad de eximir de la parcela mínima a determinadas construcciones o instalaciones agrícolas previo informe de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente.

9.2. Edificaciones existentes.

Debería estudiarse su problemática.

10. Areas de tanteo y retracto.

Deberían de incluirse en las áreas susceptibles de ser sometidas a tanteo y retracto los suelos clasificados con las claves 54, 55 y 64.

11. Afecciones sectoriales.

11.1. Carreteras.

El Plan debe reflejar todas las obras de carreteras previstas e indicar la línea de edificación en suelo no urbanizable.

Los suelos situados entre el suelo urbano y los elementos estructurales de la red viaria, deberían clasificarse como suelo urbanizable.

El Plan recoge todas las obras previstas tanto a nivel de proyecto, como de estudio previo, referentes a carreteras aeropuerto y Renfe.

11.2. Aeropuerto.

Debería calificarse con la clave 54 o preferiblemente 55 la zona de influencia del aeropuerto.

Se ha clasificado el área del entorno del aeropuerto con la clave 55, de conformidad con los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil.



12. Régimen transitorio.

Debería regularse el régimen jurídico transitorio a aplicar en las construcciones de suelo no urbanizable que pudieran quedar fuera de ordenación.

Se han recogido en el Plan todas las puntualizaciones descritas para dar cumplimiento a las condiciones impuestas en el Concierto Previo con la COPUT.

4.05. Modificaciones más importantes introducidas respecto al proyecto expuesto al público el 26 de mayo de 1997.

Como consecuencia de las alegaciones presentadas durante la exposición pública, informes sectoriales, así como correcciones de erratas detectadas, se han introducido una serie de modificaciones de distinto nivel de importancia, las cuales se reproducen en detalle a continuación, a los efectos de una clarificación ya que de conformidad con la LRAU no es necesario repetir la información pública.

A) De carácter general:

- 1º) Aclaración de conceptos, reordenación de memorias y normativa e incorporación de documentos aclaratorios o comparativos.
- 2º) Revisión de las fichas de características de los diferentes sectores de suelo urbanizable y áreas de reparto de suelo urbano incorporando cuadros comparativos de potenciales y estándares y corrigiendo desviaciones respecto a las previsiones del propio proyecto y desajustes en la grafía de claves F y G.
- 3º) Aclaración y corrección de las referencias a servidumbres derivadas de normativas sectoriales.
- 4º) Correcciones en denominaciones y rotulaciones en planos a efectos aclaratorios.
- 5º) Con carácter general, establecimiento de áreas de Reparto Uniparcelarias en Suelo Urbano y coeficiente corrector de aprovechamiento proporcional a la superficie del área de Reparto dotacional.
- 6º) Ajustes en la adscripción de dotaciones en áreas de reparto por detectarse desviaciones respecto a las previsiones del Plan y rectificación en la denominación de tipos. En núcleos rurales, agrupación de equipamientos en el área Dot 120 como en el núcleo de Elche.
- 7º) Incorporación de un mecanismo compensatorio a la reducción de estándares por consolidación de forma que no se produzcan desviaciones en el aprovechamiento tipo.
- 8º) Especificación del tipo de equipamiento a que se destina el suelo calificado como dotacional.



9º) Eliminación de trazados de delimitación de unidades de ejecución no vinculantes ni recogidos en fichas de características.

10º) Confección de fichas de áreas de reserva de suelo destinado a la formación de Patrimonio Municipal sometidas a expropiación a efectos aclaratorios.

11º) Pequeños ajustes en trazados viario para reducir impactos sobre preexistencias a solicitud de los afectados.

B) De carácter particular:

1º) Clasificación de la primera línea de Arenales del Sol como suelo no urbanizable por imperativo legal una vez aprobado definitivamente el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de conformidad con los informes emitidos por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

2º) Clasificación de todos los montes catalogados de Utilidad Pública como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (clave 62 P), incluyendo los enclaves comprendidos en/entre los mismos incluso la porción del monte nº31 Calabací i Cabeço propiedad de la Generalitat Valenciana incluido en el Plan 1986 en el suelo urbanizable al Este de El Altet y la zona deportiva situada al Norte del mismo núcleo.

3º) Ampliación de los terrenos calificados con la clave 53 (saladares y carrizales) incluyendo:

- Parte del sector AL-7, y una porción de suelo calificado como suelo común, clave 51 al Sur del núcleo de El Altet.
- Los terrenos por debajo de la cota 10 situados entre el Hondo, la Vereda des Cendres y el término municipal de Santa Pola.
- Una pequeña proporción de terreno situada en La Marina, entre las Salinas y el antiguo camino militar de acceso a la playa del Pinet.

4º) La delimitación de las Zonas Húmedas de Agua Amarga y Clot de Galvany se ha ajustado a la que figura en el catálogo de Zonas Húmedas en trámite, incluyendo en la clave 64 una Zona de Agua Amarga sita al Oeste de la N-332, y una porción de suelo clasificado como Suelo Común (clave 51) situado al Sureste del núcleo de Balsares y colindante con Santa Pola.

5º) Clasificación como zona verde (parque litoral) el espacio comprendido entre el suelo urbanizable, el Clot de Galvany y el límite del término de Santa Pola sin modificar su clasificación, (en P.G. actual parque litoral y suelo protegido de interés paisajístico).

6º) Clasificación del suelo comprendido entre los sectores E5 y E14 como suelo urbanizable por constituir una actuación integrada, con un aprovechamiento equivalente al previsto.

7º) Clasificación como suelo urbanizable del área situada al éste de P.I.C. por el mismo motivo.



8º) Calificación como suelo dotacional destinado a uso deportivo del suelo comprendido entre la ronda sur actual, la nueva ronda y el cauce del Vinalopó, sin modificar su clasificación por haber absorbido el mapa escolar el suelo previsto inicialmente para este uso.

9º) Calificación con la misma clave que el suelo colindante de pequeñas zonas verdes de carácter secundario por encontrarse ocupadas por nuevas construcciones o en construcción con licencia en Llano de San José, Matola, sur-este del E-35 (S.N.U.).

10º) Calificación como zona verde del tramo situado al este del Filet de Fora entre las calles Pinzón y Ntra. Sra. De la Soledad en el núcleo de Elche, afectando a las fincas resultantes de la reparcelación U.A. 21 nº 7, 8, 9 y 10, el cine Avenida y construcciones adyacentes por el Sur.

En la calle Velarde, calificación de dos pequeños solares como zona verde de acceso al Huerto de Mantxón, por el Norte.

11º) Zona destinada a uso deportivo al este del campo de fútbol pasa del área Dot 120 a reserva de suelo dotacional a adquirir mediante expropiación.

12º) En C/ Bernabé del Campo Latorre parte del solar calificado como equipamiento (F) en P.G. 86 pasa a clave 4 y parte se mantiene como F.

13º) Ampliación de la superficie calificada como F destinada a completar el Ayuntamiento.

14º) Corrección en la delimitación del área de reparto 117 del núcleo de Elche.

15º) Grafar rotonda en C.N. 340 próxima al Barranco de Barbasena.

16º) Ajustar delimitación puntual de la Ronda Norte al proyecto de expropiación.

17º) Modificación puntual de la ordenación del área 90 desplazando clave F al límite nor-este.

18º) Ajuste puntual del extremo sur-este del viario de borde de Arenales del Sol por ajuste al estudio de la costa.

19º) Ajuste de la delimitación del sector E-1 en el límite este a eje vial y corrección de alineaciones en la ordenación pormenorizada.

20º) Trazado de un vial de acceso a la planta de tratamiento de residuos.

21º) Ajustar la delimitación de la clave 74 del camping de El Palmeral a la realidad.

22º) Desplazamiento de parte de clave G al este en la ordenación pormenorizada del sector PÁG. 1.

23º) Rectificación en la delimitación de la clave F del polideportivo Kelme en el sector E-20.

24º) Grafar clave F/ED en planos en el sector E-24 de acuerdo con la ficha de características.



- 25º) Sector E-12. Desplazamiento de clave F de límite sur a límite norte y ajuste de alineación, sin modificar aprovechamiento.
- 26º) Llano Sur, manzana contigua al Puente de Barrachina.
- 27º) Sector Bos 1. Ajuste de la ordenación pormenorizada según los criterios de la modificación del Convenio.
- 28º) Sector E-27. Ajuste en la delimitación de clave G y delimitación de clave F/ED sin modificar aprovechamiento.
- 29º) Sector E-13. Delimitación de clave F/ED sin variar aprovechamiento.
- 30º) Sector E-4. Ajuste delimitación para incluir la franja de la ampliación de la Avda. del Ferrocarril contigua de acuerdo con las Normas.
- 31º) Balsares. Supresión de un área de reparto e incorporación a la contigua.
- 32º) Sector VV2 de Valverde. Pasa de ordenado a no ordenado.
- 33º) Supresión área de reparto 69 de El Altet.
- 34º) Delimitación de dotación perteneciente al área Dot 120 en terrenos calificados como tales que no tienen aún la condición de públicos al sur-oeste del P.I.C.
- 35º) Pequeño ajuste de alineaciones en el área 9 de Torrellano para situar las equidistantes al canal de riegos.
- 36º) Corrección de los terrenos delimitados en Pal-4 asignados al sector E-19 por no coincidir con las parcelas de propiedad privada.
- 37º) Eliminación del área A-116 de Elche por disponer de licencia en lo referente a la C/ Porta de la Morera.
- 38º) Sector E-36 pasa de uso deportivo a dotación deportiva.
- 39º) Hort de Revenga pasa del E-38 al E-2.
- 40º) Las Bayas, la altura edificable del área 1 se establece en cuatro alturas.
- Ídem en el área 1 de La Hoya.
- 41º) Manzana situada entre la Avda. del Ferrocarril, clave 6 y Camí dels Molins. A la parcela Suroeste se le impone una limitación de tres alturas.
- 42º) Se delimita el área 121 en el cruce entre C/ Filet de Fora y C/ Porta de la Morera compensando cesión de viario con reordenación de alturas.



43º) Manzanas entre C/ Santa Ana y Cauce del Vinalopó. Se ordena pormenorizadamente en lugar de remitir a E.D.

44º) Manzanas situadas al este del Huerto del Cura (la Hiladora) pasa a clave 10.

45º) Vivienda en palmeral entre Candalix y C/ Virgen de la Cabeza (Miguel Hernández). Media parcela se califica con 74, resto como 7.

46º) Torrellano. Se aumenta la superficie afectada al colegio para cumplir módulos y el resto de la manzana se califica como 6c en lugar de 6a.

47º) La Hoya. Se aumenta la superficie de reserva de suelo dotacional con destino escolar incrementando la edificabilidad total del área de reparto Ho-2.

48º) Las Bayas. El espacio libre colindante con el Colegio Público se incorpora al mismo para permitir su adaptación a la LOGSE.

49º) Perleta. Incremento de la superficie destinada a uso escolar por el Norte, disminuyendo la superficie del área de reparto Pr-1.

50º) Sector E7, l'Aljub. La edificabilidad de las manzanas industriales se incrementa de 0'8 m2/m2 a 1 m2/m2 similar a la edificabilidad prevista para el suelo urbanizable industrial. Manteniéndose la edificabilidad de 0'8 para la zona comercial de acuerdo con el convenio suscrito.



CAPÍTULO V. MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

5.01. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

En cumplimiento de lo establecido en la LRAU, el Plan distingue entre los elementos que conforman la Ordenación Estructural del territorio y la ordenación pormenorizada del mismo.

Determina la ordenación Estructural de todo el Término Municipal y la pormenorizada de determinadas zonas colindantes con los núcleos urbanos, cuyo desarrollo se prevé a corto plazo.

5.02. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Dentro de las dotaciones públicas se distingue entre aquellas que forman parte de la Red Primaria o Estructural y la que tiene la consideración de Red Secundaria o Suplementaria.

La reserva de suelo perteneciente a la Red Primaria garantiza la reserva mínima dotacional adecuada a las necesidades de la población prevista, asegurando la racionalidad del desarrollo urbanístico de la población.

5.03. Clasificación del suelo. Criterios generales.

El Plan clasifica el suelo, de conformidad con la legislación urbanística estatal y autonómica vigente, en urbano, urbanizable y no urbanizable, en base a las características y condiciones objetivas de cada parte del territorio, de los objetivos perseguidos en la evolución y desarrollo de la ciudad y sus núcleos rurales, y de los espacios que se pretende preservar de la ocupación y edificación.

Las clases de suelo vienen definidas en los planos de ordenación a escala 1/10.000 y 1/2.000, asignándoles una clave en coherencia con la nomenclatura utilizada en el Plan General 1986, de conformidad con lo cual las claves que contienen un sólo dígito corresponden al suelo urbano y las de dos dígitos al resto del territorio.

Las claves con dos dígitos en las que el primero de ellos era 2 ó 3, se correspondían en el Plan 1986, con el suelo urbanizable programado y no programado. Dado que en la vigente ley Reguladora de la Actividad Urbanística todo el suelo urbanizable tiene el carácter de no ordenado el presente Plan le asigna las claves compuestas cuyo primer dígito es el 3.

Al suelo no urbanizable el Plan 1986 asignaba claves de dos dígitos el primero de los cuales era el 4. Considerando la fuerte incidencia que en la ordenación del suelo no urbanizable ha tenido la vigente legislación autonómica para este tipo de suelo y con el fin de evitar confusión con las calificaciones del anteriores, se ha elegido para el mismo la clave con número inicial 5 para la categoría de suelo común y 6 para la de especial protección.

En el suelo ordenado pormenorizadamente, por su similitud con el suelo urbano en cuanto a



parámetros y tipologías edificatorias, se ha grafiado, además, dentro de las manzanas edificables la clave que define el tipo de ordenación prevista en suelo urbano.

En cada plano de ordenación se especifica el significado de cada clave, los símbolos de las áreas de reparto, unidades de ejecución, delimitaciones de suelo, servidumbres etc...

Ordenación del suelo urbano.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

5.04. Criterios de clasificación.

El plan clasifica como suelo urbano aquel territorio que ya está incluido en esta categoría en el Plan 1986, y todas aquellas zonas consolidadas por la edificación, que disponen de servicios urbanos y cuya gestión y urbanización se puede realizar, en su mayor parte, bien mediante Actuaciones Aisladas, o bien mediante proyectos ordinarios de obras municipales con imposición de contribuciones especiales.

Suelo urbano ordenado.

El Plan General ordena pormenorizadamente la práctica totalidad del suelo urbano.

En determinadas áreas se ha considerado que debería realizarse una operación de reforma interior para conseguir una ordenación más coherente, por su situación de enclave a borde urbano y necesidad de desarrollo inmediato, el Plan las ha ordenado pormenorizadamente para facilitar su programación. (Clave 12F y en el Plan 1986 o Porta Morera, por ejemplo).

Estas áreas corresponden a operaciones de ordenación con diseño específico y ámbitos territoriales homogéneos. Se localizan en áreas en las que se prevé una formación de plusvalías importante. La dinámica edificatoria y las plusvalías generadas deben permitir la ejecución de las determinaciones que, en la práctica totalidad de los casos, se reducen a la obtención de suelo para titularidad pública en localizaciones estratégicas.

La mayor parte de estas zonas son de gestión autónoma ya que se integran estas áreas los suelos susceptibles de aprovechamiento privado y los dotacionales incluidas en el área de reparto delimitada, se ha procurado una distribución de los mismos que permita la normal sustitución de la edificación existente mediante actuaciones aisladas, por lo cual aunque puedan ser reordenadas mediante Estudios de Detalle no se consideran de ordenación diferida.

Suelo urbano de planeamiento diferido.

En aquellas zonas que por sus dimensiones o especiales características necesitan de una planificación más detallada para la que es preciso un minucioso trabajo de campo, como es el caso del Barrio "Camí Vell de Crevillent", se ha pospuesto la solución última a un planeamiento diferido, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

Suelo urbano en núcleos rurales y parcelaciones.

En los núcleos rurales se dan circunstancias singulares que el Plan General 1986 no resolvió creando situaciones problemáticas.



En primer lugar en lugares de asentamientos de población residentes que han dado origen a los núcleos más pequeños: Balsares, Matola, Valverde, La Marina que no fueron objeto de ordenación específica en los años 60-70. El Plan 1986 los calificó como Ciudad Jardín haciendo impracticable la construcción de los mismos.

Estas zonas se han ordenado manteniendo la tipología existente y recuperando en lo posible espacios públicos.

Algunas de ellas, donde es necesaria su ordenación o hay posibilidad de reserva de terrenos dotacionales, se han sometido a un Plan de Reforma Interior.

En segundo lugar en los asentamientos de población de primera y segunda residencia, con parcelación básica de 2.000 m².

Se trata de zonas residenciales de muy baja densidad, construidas con licencia municipal en base a la parcela mínima de cultivo para zonas de regadío y a la normativa del Plan General 1.962.

Por su alta consolidación, no permiten la recuperación de espacios libres, por lo cual la ordenación prevista en el Plan va encaminada a la regularización del viario y su ensanchamiento.

Las zonas sometidas a Planeamiento diferido son:

1.- Plan de Reforma Interior.

Elche.

Area de Reparto	Características
80	- Zona Industrial de Borde Urbano. Butano.
88-90	- Camí Vell de Crevillent. Barrio de autoconstrucción en el que se prevé la renovación de la construcción.

Partidas rurales.

M-4	- Vivienda unifamiliar aislada y adosada, parcelas de Superficie muy variable, destinada a residencia habitual de los habitantes de la partida.
Vv-3	- Vivienda unifamiliar aislada parcelas entre 1.000 y 2.000 m ² , destinada a residencia habitual de los habitantes de la partida.
Vv-4	- Antiguo núcleo urbano. Vivienda en hilera, formando Calle.



Area de Reparto

Características

Estudio de Detalle:

72	- Antigua Industria FACASA. Zona situada entre huertos de palmeras en la que se pretende su permeabilidad.
19	- Manzana ocupada por un almacén de maderas, en la que se pretende recuperar espacios libres y ubicar un aparcamiento para vehículos.
26	- Manzana ocupada parcialmente por naves, en la que hay que resolver la orientación de los edificios en relación al Cementerio Viejo.
137	- Area de depósitos de agua potable y otras instalaciones municipales que necesita ordenación de - espacios libres y nuevas instalaciones.

5.05. División del suelo urbano en zonas de ordenación.

El Plan ha mantenido en líneas generales la división de zonas del Plan 1986 y sus claves, introduciendo las siguientes variantes:

1. Agrupación de aquellas zonas de ordenación similar (los ensanches).
2. Supresión de algunas claves que se engloban dentro de otras (rehabilitación), anuladas mediante sentencia dictada por los Tribunales de Justicia (12F, 11F y F3), o por su excepcionalidad (9).
3. Introducción de subclaves para vivienda aislada en la clave a), y para la zona industrial, clave 11, con el fin de ofertar una mayor riqueza de tipología edificatoria.
4. Creación de (clave 10. Servicios) dentro de la cual se engloban los usos calificados por el Plan General 1.986 como dotaciones privadas.

La subdivisión del suelo urbano en zonas es la siguiente:

- 1 Raval
- 2 Casco antiguo.
- 4 Ensanche.
- 5 Edificación abierta.
- 6 Edificación baja densidad.
 - 6a Aislada en parcelas de 600 m².
 - 6b Aislada en parcelas de 400 m².
 - 6c Adosada en parcelas de 250 m².
 - 6d Núcleo rural tradicional.
 - 6e Aislada en parcela de 1.000 m².
 - 6f Aislada en parcela de 2.000 m².



- 7 Edificación en palmeral urbano.
- 10 Servicios.
- 11 Industrial.
 - a) Edificación abierta.
 - b) Manzana cerrada.
 - c) Parque industrial.

- P Aparcamiento.
- T Tolerancia de usos.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

5.06. Asignación de aprovechamientos.

Aprovechamientos.

Los criterios determinantes en la asignación de aprovechamientos han sido los siguientes:

En primer lugar el análisis y comparación de la medición del techo actual con la capacidad de cada barrio, su nivel de dotaciones, viario, aparcamientos, etc.

En segundo lugar mantener el aprovechamiento en aquellas zonas que han sido gestionadas con arreglo al planeamiento anterior y que por lo tanto han cumplido sus deberes urbanísticos.

Establecer las alturas edificables por áreas homogéneas sustituyendo el modo de determinación actual, en el caso de manzanas cerradas en función del ancho de calle.

Debido a que, con excepción de los ejes principales, los anchos de viario de la ciudad son de gran homogeneidad, no resulta difícil la transición del modo de determinar la altura edificable desde el ancho de calle a la homogeneización por áreas.

Partiendo de la altura actual dominante y considerando la problemática planteada por los sucesivos planeamientos en cuanto a las plantas de entresuelos y altillos, funcionando de hecho como una planta más, se ha utilizado esta planta como bisagra de modo que su inclusión o no en el número de plantas ha servido para la homogeneización de alturas edificables en los barrios.

5.07. Usos en suelo urbano.

En suelo urbano se han mantenido en general los usos globales, compatibles y prohibidos por el Plan 1986.

Por voluntad municipal se han introducido las siguientes modificaciones:

- Se considera incompatible el uso de Estaciones de Servicio en suelo urbano con excepción de las zonas industriales.
- Se permite el uso hotelero, con limitaciones, en las áreas industriales.
- Se introducen limitaciones a las instalaciones industriales en suelo urbano para contribuir a su instalación en polígonos industriales.



5.08. Dotaciones en suelo urbano.

5.08.1. Red viaria.

La red viaria urbana está totalmente condicionada por la consolidación de la edificación por lo cual las propuestas del Plan se limitan a la creación de anillos interiores de circulación, conectando los viales de mayor capacidad con tramos de nueva creación en el borde de la ciudad aprovechando la remodelación de las zonas de borde, así como a recomendar la modificación de la organización de la circulación creando anillos de barrio y evitando la tendencia a dirigir el tráfico al centro de la ciudad.

5.08.2. Equipamientos y Espacios libres públicos.

El Plan General 1986 destinó la práctica totalidad de suelo libre de edificación de alguna entidad situado en suelo urbano consolidado a dotaciones públicas, equipamientos y espacios libres.

Así mismo afectó al uso público todo el palmeral histórico situado en el casco urbano y no ocupado por edificaciones.

En las zonas urbanas con alta concentración industrial introdujo las zonas 11 y 12F, en las que se preveía el mantenimiento de los usos actuales y su posible transformación futura en espacios libres públicos y dotacionales, mediante un Plan Especial de Transformación.

La transformación de las zonas ocupadas por industrias en otros usos sólo es posible si se trata de áreas ocupadas por una sola de ellas, mediante operaciones puntuales, por lo cual la gestión de estas zonas ha resultado absolutamente inviable debido a la fragmentación de la propiedad en esta ciudad, y la continua movilidad y transformación de sus actividades económicas.

Por sentencia de los tribunales de justicia los artículos de la normativa urbanística que regulaba estas zonas fue anulada.

La propuesta del Plan actual mantiene las zonas verdes y equipamientos existentes en suelo urbano, y reordena las manzanas ocupadas por industrias y calificadas por el Plan 1986 como 12F o F mediante pequeñas operaciones de reforma interior de gestión autónoma, que tienden a liberar espacios para dotaciones públicas en los barrios más densificados.

De este modo se acomete además un proceso de revitalización de barrios deteriorados por la existencia de industrias sin forzar su gestión, ya que ésta debe producirse mediante la normal sustitución de la edificación en función de la demanda.

El Plan General 1.986, no asignaba un uso concreto a los terrenos destinados a equipamientos colectivos, posponiendo esta determinación a la redacción de un Plan especial.

Este Plan afecta los distintos temas destinados a equipamientos a usos concretos con arreglo a las necesidades de la población, regulándose en la normativa el mecanismo para el cambio de actividad si las necesidades de la población así lo requieren.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 10 MARZO 1998



5.08.3. Aparcamientos.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Dado el grave problema de aparcamientos que sufre la ciudad, y con el fin de conseguir el mayor número posible de plazas, se han destinado a este uso todos aquellos solares de los barrios de mayor densidad de población, que por sus dimensiones y características los hacen susceptibles de soportar este uso.

Con el mismo fin se exige a este tipo de construcciones del cumplimiento de algunos parámetros urbanísticos como el número de plantas o el fondo edificable, así como de su contribución a la obtención de equipamientos de barrio mediante excedentes de aprovechamiento.

5.08.4. Los equipamientos privados.

El Plan General 1986, califica como Dotaciones, clave F1, todos los equipamientos privados incluyendo en esta clave algunos usos como los cines, de difícil catalogación dentro del sistema de dotaciones.

Este Plan engloba a los solares donde se ubican estos usos dentro de la clave 10, Servicios, con destino a equipamientos colectivos de gestión privada con prohibición del uso residencial, con el fin de no incrementar la densidad de la zona.

Se mantienen como dotaciones de gestión privada los equipamientos e cierta entidad destinados a la enseñanza, la sanidad o a la práctica del deporte.

Ordenación del suelo urbanizable.

5.09. Criterios generales.

El Plan clasifica como suelo urbanizable aquellos terrenos considerados aptos para urbanizar y que pueden programarse para su incorporación al suelo urbano de acuerdo con las necesidades de expansión de la población.

Se incluyen dentro de la delimitación del suelo urbanizable aquellos sectores delimitados en el Plan 1986 y cuya urbanización no esta realizada, las áreas del territorio consolidadas con edificación residencial o industrial contiguas al suelo urbano o con entidad suficiente para constituir un núcleo independiente, y la superficie de suelo necesaria para absorber la demanda de edificación en el municipio, (industrial y residencial) permanente y/o estacional, para los próximos diez años, localizadas siguiendo el esquema planteado de crecimiento del territorio.

Zonificación.

El suelo urbanizable se ha subdividido en zonas, según los usos y densidad de viviendas previstas, aumentando las posibilidades y diversidad de ordenación respecto al Plan 1986.

- 31 Residencial alta densidad
- 32 Residencial media-alta densidad
- 33 Residencial media-baja densidad



- 34 Residencial baja densidad
 - a Aislada en parcela de 600 m2.
 - b Aislada en parcela de 400 m2
 - c Aislada en parcela de 250 m2
 - d Núcleo rural tradicional
 - e Aislada en parcela de 1.000 m2
 - f Aislada en parcela de 2.000 m2
- 35 Industrial/Servicios
 - a Industrial
 - b Servicios
- 36 Turístico
 - a Residencial alta densidad
 - b Residencial media densidad
 - c Residencial baja densidad

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

5.10. El suelo urbanizable ordenado.

Sectores delimitados.

Dentro del suelo urbanizable, aquellas áreas contiguas al casco urbano, de la ciudad de Elche, o de sus núcleos rurales, con un cierto grado de consolidación y ordenación, cuyo desarrollo se considera prioritario no sólo en cuanto a expansión de la población sino para la regularización de las construcciones y usos existentes, se han ordenado pormenorizadamente de modo que se puedan gestionar mediante pequeñas unidades de ejecución, incluso referidas a una manzana, que suele ser generalmente el ámbito en que pueden intervenir la mayoría de promotores de la zona.

Aquellos sectores de planeamiento definidos en el Plan 1986, cuyo instrumento de gestión urbanística (Proyecto de Reparcelación o de Compensación) haya sido aprobado, y haya adquirido firmeza en vía administrativa se han delimitado como suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.

Entre las zonas consolidadas ordenadas pormenorizadamente por el Plan se distinguen fundamentalmente tres tipos:

* Zonas residenciales de borde urbano.

Se caracterizan por la existencia de:

- Viviendas unifamiliares adosadas, construidas al amparo de licencia municipal anterior al Plan General 1962, y respondiendo generalmente a una ordenación de vivienda rural organizada en línea. Se da principalmente en los núcleos rurales, ya que las que existían en Elche: barrio Patilla y Cementerio, ya han sido absorbidas por la ciudad y resueltas o en fase de resolución mediante Plan de Reforma Interior.
- Viviendas unifamiliares aisladas, de primera y segunda residencia, construidas con licencia municipal en la parcela mínima de cultivo vigente entonces para el Término municipal: 2.000 m2, y edificabilidad 0'2 m3/m2., al amparo del Plan General 1962 y la Ley del Suelo 1956.



En algunas partidas rurales se dan construcciones en parcelas inferiores ya que el Plan 1962 permitía las parcelaciones en zonas contiguas a los núcleos rurales.

* Agrupaciones de viviendas unifamiliares en zonas aisladas de los núcleos urbanos.

- Viviendas unifamiliares aisladas, construidas con licencia municipal en los años 70, permitiendo una cierta organización siempre que se ajustasen a la parcela y edificabilidad anteriores, y se respetase un ancho mínimo de viario y se adquiriese compromiso de su mantenimiento.

* Zonas industriales de partidas rurales limítrofes a Elche.

Industria aislada construida con licencia municipal en parcelas de 5.000 m² y el 20% de ocupación superficial de conformidad con la normativa del PG 1962 relativa a partidas rurales limítrofes al casco urbano, y las ampliaciones permitidas por el Plan 1986 en su Disposición Transitoria.

Dado el alto grado de consolidación el Plan se ha limitado a recoger una situación de hecho, conformando y completando la trama urbana de cada una de estas zonas, en coherencia funcional y formal con sus antecedentes históricos, incluyendo en la categoría de urbanizable ordenado aquellas zonas que no disponen de todos los elementos de urbanización.

Edificabilidad.

La edificabilidad y tipología edificatoria asignada a estos sectores ordenados han sido generalmente las correspondientes a la edificación existente, con excepción de las zonas residenciales de baja densidad con parcelas de 2.000 m². en las que únicamente se ha seguido este criterio en zonas totalmente consolidadas, reduciéndose la parcela para el resto, por considerar que la urbanización en zonas con parcelas de 2.000 m². resulta prohibitiva desde el punto de vista económico.

Dotaciones.

Los estándares de dotaciones de estas áreas correspondientes a las dotaciones locales, sin incluir el viario, cuya superficie resulta de la propia ordenación, son los previstos en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para el planeamiento parcial 35 m². por cada 100 m². de techo potencialmente edificable, con un mínimo de zonas verdes equivalente al 10% de la zona ordenada o 15 m². por cada 100 m². de techo.

En algunas zonas de borde urbano (Elche y núcleos rurales), consolidados total o parcialmente, el cumplimiento de los estándares previstos en la LRAU resulta impracticable e incompatible con la ordenación y su posibilidad de gestión, ya que habría que haber destinado a espacios libres públicos o equipamiento las únicas parcelas libres existentes.

De acuerdo con los criterios establecidos en la legislación urbanística estatal, y con arreglo a los cuales se realizó el planteamiento inicial del Plan, estos suelos hubiesen sido clasificados como suelo urbano sin disponer de reserva dotacional alguna, con la excepción del viario existente y sus ensanches.



Dado que las cargas urbanísticas que han de asumir los propietarios deben ser proporcionales a las plusvalías generadas, estas deben de gravar a aquellos suelos en los que tales plusvalías se producen. La solución adoptada ha sido, pues, la de disminuir los estándares previstos en la LRAU para el suelo urbanizable en proporción al grado de consolidación de la zona, llegando a la solución siguiente:

- Se ha ordenado la trama urbana en coherencia con sus antecedentes urbanísticos e históricos.
- Se ha previsto una reserva de terreno dotacional dentro del área no edificada y que puede ser asumida por éste.
- Se han asignado cargas externas al área asumibles por la zona edificada, al ritmo de reforma, mejora o sustitución de la edificación existente.

Los sectores en que se han minorado las reservas dotacionales por su alto grado de consolidación son los siguientes:

Elche.

Sector	Dotaciones locales		Grado de consolidación	Uso
	G	F		
E-33	8%	3%	88%	Industrial

Urbanizaciones Periurbanas.

Sector	Dotaciones locales		Grado de consolidación	Uso
	G	F		
ALZ-1	6%	1%	93%	Residencial Muy baja densidad
GAL-1	5%	1%	94%	Residencial Muy baja densidad

Partidas rurales.

Sector	Dotaciones locales		Grado de consolidación	Uso
	G	F		
MAR-7	8%	2%	80%	Residencial Muy baja densidad
MAR-11	5%	1%	94%	Residencial Muy baja densidad



Parcelaciones aisladas.

Sector	Dotaciones locales		Grado de consolidación	Uso
	G	F		
MNT-1	3%		97%	Residencial Muy baja densidad

5.11. El suelo urbanizable no ordenado.

Delimitación.

Todo el suelo clasificado como urbanizable de conformidad con lo especificado en el apartado 5.1., y que no se ajusta a lo determinado en el apartado anterior, se ha clasificado como suelo urbanizable no ordenado.

Los sectores de planeamiento se han delimitado coincidentes con los definidos en el Plan General 1986, en aquellos casos en que no se han desarrollado o si no han culminado su gestión urbanística.

Los nuevos sectores, incorporados por el presente Plan al proceso urbanizador, se han delimitado siguiendo las directrices generales de evolución de la ciudad, de modo que puedan ser programados con independencia por apoyarse en la red estructural del territorio, y con superficies y geometría aptas para su desarrollo.

Criterios para asignación de aprovechamientos.

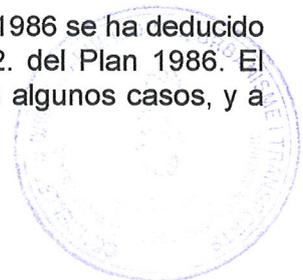
Este Plan, de conformidad con lo establecido en el Art. 62 de la L.R.A.U. para que todos los sectores tengan un aprovechamiento tipo similar, ha aplicado los siguientes criterios:

1º) Se ha desarrollado una proporcionalidad de aprovechamientos brutos y netos de forma que la aplicación del primero sobre la superficie total dé una edificabilidad similar a la que resulta de aplicar el neto sobre las parcelas estimadas resultantes (deducidas las dotaciones según modelos y con el margen de variación que pueda derivarse de la ordenación y características del terreno).

En el caso de edificación abierta (tanto en alta como en baja densidad) se ha operado con un margen de actuación entre el parámetro de edificabilidad y los de ocupación y altura máxima de forma que no se condicione excesivamente el diseño.

La edificabilidad para uso residencial asignada a cada tipología se ha realizado en función del tamaño medio de vivienda previsto, con la excepción de las zonas en baja densidad de edificación aislada en las que la edificabilidad correspondiente a la vivienda se le ha añadido la necesaria para permitir todas las posibles edificaciones complementarias que normalmente se desarrollan con posterioridad, tales como garages, vestuarios, pérgolas, cenadores, barbacoas, etc.

2º) Analizando comparativamente los sectores resultantes y los del P.G. 1986 se ha deducido un aprovechamiento tipo medio de 0'33 m²/m² frente a 0'256 m²/m². del Plan 1986. El incremento obedece a la estimación de un uso insuficiente de suelo en algunos casos, y a



mantener una proporcionalidad entre aprovechamiento y coste de urbanización, y a la aplicación de coeficientes correctores sensiblemente diferentes).

3º) Para poder comparar diferentes usos e intensidades se ha definido una tabla de coeficientes de ponderación en función de los siguientes parámetros:

- Valor del suelo inicial.
- Costes de urbanización por m2.
- Costes de construcción de los diferentes usos y tipologías.
- Valores medios de venta.

Estos coeficientes ponderados con carácter de generalidad se ajustan en cada caso con un segundo coeficiente de situación para obtener el coeficiente definitivo que pondera la situación relativa de cada sector en cuanto a una mayoración o minoración.

4º) Establecidos los aprovechamientos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento tipo medio, en cada sector se calcula la edificabilidad media ponderada por los coeficientes de referencia y se compara con el aprovechamiento tipo medio, equilibrándose de forma similar la diferencia con la asignación de cargas correspondientes a la red estructural de dotaciones públicas.

5º) La ponderación de asignación de cargas correspondientes a la red estructural de dotaciones públicas para equilibrar aprovechamientos no puede efectuarse de una forma absolutamente lineal por alterarse en algunos casos todos los parámetros de referencia y en otros porque se parte de un P.G. existente ya introducido en mercado y no puede plantearse una ruptura total respecto a aquel.

Por este motivo aparecen tres tramos diferenciados.

- Zonas de muy baja densidad. Los parámetros de urbanización no son comparables por tratarse de zonas semi-rústicas de urbanización blanda. Se les asigna un valor de uso muy alto por el reducido aprovechamiento que hace del uso del suelo y los elevados costes de urbanización, por lo que no se les asignan cargas de la red estructural.
- Zonas de baja densidad en sus diferentes tipologías, media densidad, industriales y de servicios. Se establece proporcionalidad en la baremación de sus diferentes usos y tipologías.
- Zonas de media-alta y alta densidad. Aunque un cálculo abstracto asignaría mayores coeficientes de valor por edificabilidad, el mercado no recoge tanto margen de diferencia por lo que se ha introducido un coeficiente corrector.

En cualquier caso, como se trata de un número reducido de sectores en los que por distancias al casco consolidado o problemática intrínseca de la zona aparecen ya coeficientes correctores de situación, se minimiza el problema.

6º) En definitiva con este sistema no se pretende obtener una identidad de aprovechamiento tipo porque supondría una ruptura demasiado fuerte con el P.G. 1986, sino que se pretende equilibrar los rendimientos económicos de los sectores ajustándolos al mercado de Elche.

5.12. Delimitación de sectores. Criterios de sectorización.

Los criterios utilizados en la delimitación de sectores de planeamiento son los establecidos en el artículo 20 de la LRAU.

Se ha establecido el perímetro de los distintos sectores del modo más idóneo para su gestión,



delimitando con carácter general el sector con ejes viarios perimetrales y elementos o alineaciones pertenecientes a la red estructural, o cuando no ha sido posible, como en el encuentro con cauces de barrancos u otro elemento natural, con espacios libres.

En algunos casos singulares no ha sido posible la delimitación de sectores con arreglo a lo expuesto en el párrafo anterior, por lo cual sin perjuicio de mantener la coherencia e idoneidad de la ordenación, se hacen las siguientes excepciones:

- Sectores aislados de uso industrial consolidado o residencial en muy baja densidad y de características rurales, en los cuales la delimitación se ha realizado adecuada a su destino urbanístico, procurando la salvaguarda del entorno y paisaje.
- Sectores colindantes con elementos naturales de gran potencia como los cauces, barrancos, el litoral, o los montes, donde resulta muy agresivo el prever un eje viario de borde separando el sector del elemento natural.
- Núcleos rurales en los que existen ejes viarios pertenecientes a la red estructural en el interior del sector, y donde resulta superfluo el duplicar los ejes de comunicación.
- Sectores colindantes con áreas de suelo no urbanizable destinadas a futuros desarrollos, en los que se prevé un crecimiento futuro y resulta más conveniente que la ordenación de borde pueda conectar de una forma armónica con futuros desarrollos y en los cuales la ubicación de un viejo viario de borde crea tensiones de desarrollo inmediato en las zonas colindantes.

Con independencia de lo anterior, la normativa urbanística prevé la creación de espacios libres lineales en los encuentros de aquellos sectores con suelo no urbanizable, cuya implantación puede producir un impacto en el mismo.

Ordenación del suelo no urbanizable.

5.13. Criterios de clasificación.

El Plan clasifica como suelo no urbanizable todo aquel territorio que ha de ser preservado de la urbanización, tanto por sus especiales características agrícolas o medioambientales, como aquellas zonas que deben ser reservadas para la ubicación de grandes actuaciones que no tienen cabida en el suelo urbano o para su urbanización en el futuro.

5.14. Ordenación del suelo no urbanizable.

El Plan ordena la totalidad del suelo no urbanizable y establece las condiciones necesarias para su protección, por lo que quedan reguladas las actividades permitidas y prohibidas en esta clase de suelo.

La ordenación del suelo no urbanizable se ha realizado adaptando las peculiares características del campo de Elche a las directrices y criterios de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, y corrigiendo todas las disfunciones que se han



venido observando en la aplicación de la normativa del Plan General 1986.

La ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, de modificación de la ley 4/1992 de 5 de junio del Suelo No Urbanizable abre nuevas expectativas para el tratamiento de este Suelo, especialmente en áreas legalmente parceladas con arreglo a lo establecido con la legislación agraria estatal.

Por lo anterior se prevé el acometer un Plan Especial o una modificación del Plan General, para regular el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del Plan General, y en su caso el urbanizable extensivo en parcelas de 2.000 m²., ya que el estudio pormenorizado del espacio rural necesario para esta actuación dilataría la tramitación de este Plan.

El Plan distingue entre dos categorías primarias de suelo: común y de especial protección, de acuerdo con sus características intrínsecas.

Como Suelo de Especial Protección se ha calificado:

El dominio público:

- Marítimo: . La franja litoral.
- Hidráulico: . Cauce del Vinalopó.
. Cauces de barrancos.

Los terrenos con régimen específico de protección:

- El monte público y su entorno.
- La zona litoral.
- El Paraje Natural del Hondo.
- Las masas de palmerales situadas junto al Hondo.
- El Clot de Galvany
- El pantano
- Agua Amarga
- Los yacimientos arqueológicos catalogados
- Paraje Natural de Las Salinas.

Para el resto de huertos de palmeras y yacimientos arqueológicos por sus especiales características se prevé una normativa específica que permita su uso y normal desarrollo a la vez que su conservación.

Aunque no se hayan incluido en la categoría anterior, hay una serie de áreas que se califican como Suelo de Categoría común, pero a los que se somete a ciertas limitaciones en función de sus características, como:

- Zonas de saladares y carrizales, potencialmente inundables.
- Huertos de palmeras diseminados
- Las grandes áreas de suelo común libres de edificación.
- Las áreas de suelo en las que se prevé un desarrollo urbano futuro
- El área de expansión de la Universidad.

El resto del Suelo no Urbanizable se ha incluido en la categoría de común general.



Zonificación.

De acuerdo con los criterios anteriores, el suelo no urbanizable se ha subdividido en las siguientes zonas:

Suelo común:

- 51 Común general
- 52 Común de reserva
- 53 Saladares y carrizales
- 54 Previsión de desarrollos
- 55 Protección de sistemas.
- 56 Huertos dispersos de palmeras.
- 61 Zona litoral.
- 62 Montes y Areas Forestales
- 63 Yacimientos arqueológicos
- 64 Zonas húmedas, cauces y barrancos.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

5.15. Regulación de usos en el espacio rural.

De acuerdo con lo regulado en la LSNU el Plan regula los usos y actividades para el suelo no urbanizable, y distingue entre aquellos que se consideran compatibles con el destino del suelo no urbanizable y por lo tanto susceptibles de autorización mediante licencia municipal y aquellos otros cuya implantación se considera excepcional y precisa de un procedimiento específico para su autorización a través del cual se ha de estudiar la posibilidad de su implantación y las especiales condiciones a que han de estar sometidos.

En el primer grupo se engloban los siguientes:

- Usos ligados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas o pecuarias.
- Usos ligados a actividades extractivas menores.
- Infraestructuras y servicios públicos.
- Vivienda aislada que no forme núcleo urbano.
- Equipamientos públicos.

Entre los sometidos a procedimiento especial:

- Usos y actividades de interés comunitario:
- Mineras y extractivas.
- Industriales y productivas.
- Turismo, deportivas, de ocio y terciarias.

Actividades integrales de especial importancia:

- Industriales
- Terciarias
- Servicios

En la normativa urbanística se regulan los usos permitidos en cada tipo de suelo y sus parámetros edificatorios.



La vivienda en el campo.

Vivienda existente aislada.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 8 DE MAYO 1998

El Plan regula en su Normativa las condiciones de reforma y ampliación de la vivienda aislada existente cuya parcela es inferior a la mínima establecida y siempre que su permanencia no esté en contradicción con el nivel de protección del suelo de que se trate, ni tenga en vigor expediente de infracción urbanística estableciendo una ponderación de diferentes categorías de fuera de ordenación.

Se ha dedicado una especial atención a la potenciación del mantenimiento de la vivienda tradicional del campo de Elche, incluso para las pequeñas agrupaciones de viviendas familiares adosadas.

5.16. La industria en el campo de Elche.

En el campo de Elche se da un alto grado de ocupación con construcciones industriales con una superficie construida del orden de un millón de metros cuadrados, persistiendo hoy la demanda por distintos motivos que van desde el precio del suelo al clandestinaje.

Considerando la oferta de suelo industrial que hoy existe en el Término municipal de Elche, y la legislación urbanística vigente para el suelo no urbanizable, el Plan prevé para este tipo de demanda la posibilidad de mantenimiento y ampliación de la existente, y la autorización de ciertos usos cuyo emplazamiento es necesario en el medio rural, de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior.

Se han delimitado como urbanas las zonas más consolidadas ordenándolas según su propia estructura y previendo un sistema de mejora de infraestructuras por fases resulte factible.

Para ello prevé su desarrollo, según el grado de consolidación, mediante unidades de ejecución de reducidas dimensiones, de un modo similar a lo establecido para viviendas.

5.17. Equipamientos en suelo no urbanizable y parques litorales.

El Plan reserva suelo para aquellas dotaciones previstas cuyo emplazamiento haya de ser necesariamente en el medio rural, tanto por el servicio que presta y los usuarios afectos al mismo (colegios rurales, viario), como por la imposibilidad de ubicación en el medio urbano (plantas de tratamiento de residuos, cementerios..) y califica como tales todos los existentes en suelo no urbanizable.

Así mismo, regula en que zonas y condiciones se pueden realizar equipamientos públicos no previstos en este Plan.

El Plan califica como zona verde pública con destino a parques litorales, la zona colindante con la playa del Carabás, que actualmente ya se usan por el público en periodo vacacional.

El Plan prevé un tratamiento muy blando en reforestación y pequeñas construcciones derivadas del uso previsto.



08 MAYO 1998

5.18. Formación de núcleo urbano.

La definición de las condiciones objetivas que hacen prever la posibilidad de formación de un núcleo urbano se hace necesaria por imperativo legal ya que es condición indispensable para la autorización de viviendas familiares aisladas.

Se supone la formación de núcleo urbano cuando exista un conjunto o agrupación de edificaciones e instalaciones destinadas al alojamiento permanente o esporádico de personas físicas, que pueda generar de hecho expectativas de aprovechamiento urbanístico en los terrenos de su entorno, constituir un aliciente para la parcelación con fines urbanísticos, provocar la distorsión del precio del suelo rústico y ser en definitiva primera fase potencial de un asentamiento de población que podrá requerir, en su día, del sector público la prestación de los servicios urbanísticos y asistenciales que le competen.

En la normativa urbanística se definen las condiciones objetivas que dan lugar a su formación, garantizando la condición aislada de las edificaciones y sus características no urbanas mediante el establecimiento de la parcela mínima adecuada.

5.19. Bienes de dominio público. Servidumbres.

El Plan define gráfica y normativamente conforme a su legislación reguladora específica las servidumbres de los bienes de dominio público no municipal y de los cementerios municipales con el fin de asegurar su protección y funcionalidad así como las de las construcciones cercanas.

Así mismo se ha introducido una limitación a la construcción en los alrededores del Aeropuerto en función de los niveles de contaminación acústica y limitaciones como consecuencia de la seguridad en la navegación aérea.

5.20. Infraestructuras.

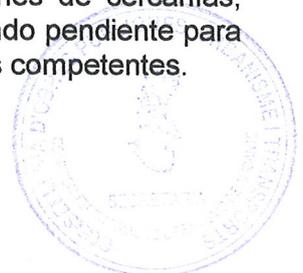
El Plan recoge todas las infraestructuras existentes y proyectadas por los organismos autonómicos y estatales titulares de las mismas así.

El Ferrocarril.

Los estudios existentes en relación al futuro del ferrocarril no han alcanzado el nivel de proyecto.

Las previsiones más concretas son las de la modificación del trazado del ferrocarril en las cercanías del Aeropuerto, ya que dentro del apartado de recorridos de cercanías regional se prevé el acercamiento de la línea al mismo para desarrollar un intercambiador. Aún siendo la problemática cuyo estudio está más adelantado, dado su nivel de resolución el Plan reserva y preserva de la edificación los terrenos situados entre el Aeropuerto y Torrellano, a fin de que sea posible esta actuación en el futuro.

En lo referente a largos recorridos, la morfología del túnel actual que cruza la ciudad dificulta la mejora y desdoblamiento de líneas, planteándose la posibilidad de una alternativa de trazado por el norte con una nueva estación, conservando la actual para trenes de cercanías, problemática que por su indefinición no se resuelve en este Plan, quedando pendiente para una modificación futura si se concreta alguna solución por los organismos competentes.



El Aeropuerto.

El Plan prevé la reserva de suelo para posibilitar la ampliación de pistas, terminales, servicios del Aeropuerto, hangares de carga, remodelaciones y mejora de instalaciones.

Se prevé también la posibilidad de un área de servicios donde ubicar usos relacionados con el Aeropuerto: tales como vehículos de alquiler, hoteles de tránsito, oficinas y almacenes, etc. integrada con las previsiones y morfología del futuro desarrollo del aeropuerto y con el entorno de IFA, con la zona sur del núcleo de Torrellano y con el Camino Viejo de Alicante (considerando aún una utopía el enterramiento del ferrocarril y previendo por tanto la posibilidad de algún paso a distinto nivel).

La posible variante de la línea del Ferrocarril puede constituir en su día la frontera de la zona húmeda costera por un lado y de las áreas de reserva aeroportuaria respecto a las de actividades o servicios externos.

Las carreteras.

Previsiones:

De acuerdo con la información facilitada por los Organismos competentes en materia de carreteras, y el resultado de los análisis de la problemática en este campo efectuada en este Plan se prevén las siguientes actuaciones:

- Potenciación del camino de Castilla que permita una posible variante de la Autovía, El Campello, norte de San Vicente, Camino de Castilla.
- Aumento de capacidad del tramo de Autovía hasta Crevillente.
- Mejora del trazado de la N-332 incluyendo una variante al núcleo de El Altet y su desdoblamiento.
- Nuevo eje Alicante-Elche entre la A-7 y la N-340 hasta enlazar con la Ronda Norte y desdoblamiento de la N-340 con características urbanas.
- Nueva carretera de Santapola y El Altet.
- Potenciación de la carretera de Dolores.
- Rondas. Completar la ronda Sur y desarrollo de las rondas este y norte.

Los caminos.

La red de caminos municipal como se deduce de la problemática analizada y de las propuestas de planeamiento, necesita una jerarquización y una solución de conexión transversal de toda la red radial.

El Plan propone:

- La protección de las vías pecuarias.
- La jerarquización de la red.
- La prohibición de la apertura de nuevos caminos, salvo que su necesidad se deduzca de un estudio del territorio o de un planeamiento específico.
- La conexión de la red de caminos radiales Elche-Campo en sentido Este-Oeste.

Planta de tratamiento de residuos.

El Plan reserva suelo para la ubicación de una planta de tratamiento de residuos comarcales y prevé un vial de acceso, de conformidad con los proyectos previstos.



Gasoducto y oleoducto.

Se recogen en los Planes de Ordenación los trazados del transporte de gas natural para uso industrial y el oleoducto Alicante-Cartagena.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 03 MAYO 1998



CAPÍTULO VI. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN.

6.01. Descripción de la ordenación por barrios

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE
D 6 MAYO 1998

6.01.1. Criterios generales.

La ordenación del suelo urbano de la ciudad ha tenido en cuenta las especiales características y necesidades de cada barrio, su delimitación se ciñe a los criterios definidos en el artº.4 de conformidad con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Area por área la propuesta es la siguiente:

6.01.2. Los recintos históricos y tradicionales.

Delimitación.

Dentro del concepto de recinto histórico y tradicional en la ciudad de Elche se da una circunstancia muy singular ya que a la delimitación del recinto histórico hay que añadir el palmeral urbano como elemento de especial protección, por lo que se pueden distinguir tres categorías de suelo dentro de este concepto:

El recinto histórico-artístico.

El ámbito delimitado por el Plan con esta denominación, abarca un área algo mayor que el Conjunto Histórico-Artístico de Elche, declarado por Decreto de la Dirección General de Bellas Artes de 18 de Enero de 1968 (B.O.E. de 5 de Febrero de 1968), ya que incluye toda la Vila Murada.

Característica de esta zona es la imagen y calidad urbana de la trama edificatoria, donde se concentra la casi totalidad de los edificios protegidos como de interés artístico, histórico y cultural. Esta parte de la ciudad por concentrarse en ella las actividades más rentables (oficinas, comercios, residencial de calidad) ó más intensivos (edificación en altura) ha sufrido un proceso de sustitución indiscriminada de las tipologías tradicionales.

El Plan prevé para todo el recinto una altura homogénea equivalente a la existente actualmente (cuatro plantas), con excepción del entorno de la Basílica de Santa María, donde se establece una altura máxima de tres plantas, la obligatoriedad de efectuar catas arqueológicas como paso previo a la edificación, y la prohibición de construcción de sótanos salvo que quede probado la inexistencia de restos arqueológicos.

Los núcleos tradicionales: El arrabal y la puebla.

El Plan establece esta categoría específica de núcleo tradicional con un cierto grado de protección ambiental y vigilancia arqueológica para los barrios de la Puebla, el Raval de Sant Joan y el Raval de Santa Teresa, que constituyen áreas centrales de la ciudad apoyados en dos ejes importantes: El río Vinalopó y el Filet de Fora, este último potenciado en el Plan 1986



mediante la delimitación de Unidades de Actuación ya ejecutadas que han permitido la conexión de los palmerales con el barrio.

Al igual que el centro histórico estos barrios han sufrido un proceso de sustitución de la edificación y de la trama urbana que han roto la imagen histórica del barrio especialmente la zona histórica del Raval como consecuencia de diferentes planeamientos que han implicado importantes procesos de sustitución que confieren al barrio una imagen de inacabado.

Para la zona de la Puebla, entre la Vila y el Raval, zona en que la edificación tradicional ha sido sustituida prácticamente en su totalidad, se establecen alturas equivalentes a las existentes: cuatro plantas en las calles interiores, y cinco en las perimetrales.

Se homogeneizan las alturas en todo el conjunto con tres plantas, respetando una zona de transición de dos plantas entre la edificación y el cauce, donde se ubica una nueva dotación que remate el perfil urbano.

A las zonas de tránsito hacia los otros barrios en sus límites Norte y Este, definidos por las calles Angel y Filet de Fora, se asigna un aprovechamiento de cinco plantas que es el actual consolidado.

Se han suprimido las Unidades de Actuación previstas en el Plan 1986 de difícil gestión y por considerar que la obtención de dotaciones debe de englobarse en la gestión general de cada área de reparto, pudiéndose actuar mediante actuaciones aisladas y transferencias de aprovechamiento con mayor agilidad.

En ambos recintos se regula la obligatoriedad de realizar excavaciones arqueológicas.

6.01.3. Los barrios de ensanche.

El Llano de San José.

El Plan establece áreas de alturas homogéneas entre cinco y siete plantas de acuerdo con las existentes.

Al sur de la Carretera de Crevillente contiene áreas importantes ocupadas por industrias que el Plan 1986 mantuvo en su calificación industrial o como 12F (Industrial en transformación), el Plan establece alturas equivalentes a las de la zona Norte anteriores, con predominio de la zona de cinco plantas y recupera espacios dotacionales mediante la asignación de edificabilidad residencial a una parte de las zonas ocupadas por industrias.

Altabix.

Se plantea el mantenimiento de carácter residencial del barrio, conservando las alineaciones y zonas dotacionales existentes.

Se realiza una distribución de aprovechamientos uniforme de cinco plantas, excepto en los ejes de la Avenida de Alicante y de la Libertad donde se asigna mayor altura.

Al igual que en el Llano-Sur, se recuperan espacios libres o equipamientos mediante la asignación de edificabilidad residencial a áreas ocupadas por industrias y la delimitación de la correspondiente área de reparto y unidad de ejecución.



Plan General

Carrús Este.

Por tratarse de un barrio con escasos equipamientos y una alta densidad, con excepción de los bloques abiertos de borde, para el que el Plan establece una altura uniforme de cuatro plantas, suprimiendo la planta equivalente al Altillo excepto en los viales perimetrales y los ejes que cruzan el sector.

Con el mismo criterio empleado en el Llano y Altabix, se delimitan áreas de reparto y unidades de ejecución independientes para la recuperación de suelo para dotaciones en las manzanas ocupadas por industria.

Carrús Oeste.

Se establecen alturas homogéneas de cinco plantas por zonas delimitadas por los ejes perimetrales y transversales que dispone de mayor aprovechamiento.

En el grupo de la Sagrada Familia la zona destinada a vivienda unifamiliar se mantiene con dos alturas.

El Plan recoge la ordenación y las unidades de actuación en proceso de ejecución eliminadas por el Plan 1986 y recupera espacios públicos y aparcamientos en las manzanas actualmente ocupadas por industrias.

Zona de bloques abiertos de nueva creación. Sector 5º, 3º UP2 y UP3.

El Plan mantiene las tipologías existente en la que domina el bloque abierto y alturas consolidadas.

Zonas de borde.

San Antón.

Se consolida la ordenación volumétrica existente y se igualan los aprovechamientos asignando una altura uniforme de cinco plantas.

Ciudad Jardín.

Se mantiene la ordenación existente.

En alguna manzana de borde, se crean zonas de edificación abierta como continuación del Barrio de San Antón o del Sector de planeamiento UP-3 en ejecución, incrementando la edificabilidad y delimitando una actuación integrada con participación en las cesiones de huertos de palmeras y aprovechamiento tipo equivalente al del suelo urbanizable.

Como nueva zona de ciudad jardín construida con viviendas adosadas en parcelas de 250 m², se ha consolidado como barrio "La Portalada", como resultado de la ejecución del sector de planeamiento UP-16 del Plan 1986.



6.01.4. Barrios marginales.

Los Palmerales.

El Plan mantiene la tipología y alturas existentes y propone la reordenación de la zona de borde por el Norte, con creación de espacios libres y dotacionales, lo cual permitirá una mayor apertura del barrio al eje formado por la calle Mangraner.

Cementerio/Camí Vell de Crevillent.

El Plan prevé la ordenación de la zona más integrada con la ciudad y colindante con el Cementerio mediante un Plan de Reforma Interior por tratarse de la zona menos ocupada donde aún es posible intervenir.

Para el resto del barrio que contiene la edificación muy agrupada se propone una ordenación detallada que permite la sustitución de la edificación a un ritmo normal de reposición.

Patilla.

El Plan recoge la situación actual y la ordenación del planeamiento de reforma interior realizado en su día por el Ayuntamiento estableciendo alturas homogéneas equivalentes a dos plantas.

6.02. Elementos integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas.

El Plan contiene la Ordenación urbanística estructural del territorio de acuerdo con el art. 17 de LRAU integrado por las determinaciones más relevantes para organizar objetivamente la ocupación del territorio y el uso y localización de los desarrollos urbanos.

Dentro de ella el Plan determina la red primaria o estructural de dotaciones públicas definida en los planos de la serie E, a escalas 1/2000, 1/5000 y 1/25000, y está compuesta por reservas para:

- Parques públicos, especialmente el palmeral histórico.
- Equipamientos, redes de transporte, comunicaciones y servicios municipales.
- Dotaciones básicas o estratégicas para el desarrollo urbanístico.
- Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar.
- Vías públicas e infraestructuras al servicio de las anteriores.

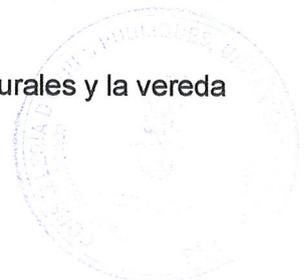
De forma simplificada y siguiendo un orden clásico, contiene los siguientes elementos.

1.- Red viaria primaria.

Contiene la Autovía A-7, carreteras nacionales N-340 y N-332, carreteras de Dolores CV-855, Santa Polsa CV-85, Aspe CV-84 y Camino de Castilla CV-850. Variante del Aeropuerto N-338, Rondas de Elche, El Altet y La Marina.

A partir de ellas, la red radial de caminos que relacionan todos los núcleos rurales y la vereda de sendres CV-851.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



Conectando con las Rondas y carreteras de acceso, en cada núcleo, siguiendo el esquema de tráfico, se determinan los viales distribuidores de barrio, circunvalación de barrios y sus conexiones con las Rondas.

2.- Red ferroviaria.

Contiene el trazado actual y sobre la zona en donde se prevén modificaciones (Aeropuerto) al no existir trazados determinados se establecen reservas y consultas para garantizar la compatibilidad de cualquier actuación con los posibles trazados.

3.- Aeropuerto y reservas para su ampliación.

Incluye tanto el propio aeropuerto como sus previsiones de crecimiento y desarrollo, según las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil.

4.- Infraestructuras técnicas.

Suministro y depósitos de agua potable, estaciones depuradoras, vertederos de inertes, plantas de tratamiento de residuos, etc..

5.- Equipamientos.

- Docentes: Universidad y equipamientos escolares de cada núcleo.
- Asistencial: Hospital, centros de salud y dispensarios, cementarios.
- Deportivos.
- Parque comarcal de bomberos.
- Edificaciones de especial relevancia (Sta. Maria, Ayuntamiento, etc.).

6.- Zonas verdes y espacios libres.

Incluye los parques urbanos, huertos de palmeras urbanos y plaza de especial relevancia.

También incluye el dominio público marítimo terrestre, parques litorales y parques rústicos solapándose con los anteriores.

Se incluyen, por su especial relevancia respecto a la configuración y delimitación del núcleo de Elche los cauces de los barrancos de San Antón, de Los Arcos y Cauce del Vinalopó con un tratamiento de espacios libres.

Sobre ésta red primaria se estructuran los núcleos urbanos existentes y las diferentes áreas de desarrollo, comunicándolas con las dotaciones interurbanas y entre si, a la vez que se suministran de los servicios básicos y desarrollándose la red dotacional secundaria o suplementaria a partir de aquella junto a su ordenación pormenorizada.



6.03. El palmeral histórico.

Dentro de la red estructural hay que destacar el palmeral histórico con un alto grado de protección de conformidad con su legislación específica, constituye el elemento más importante del suelo urbano desde el punto de vista ambiental, paisajístico, cultural, social y urbanístico, en el que concurre la circunstancia de ser un patrimonio histórico y medioambiental inmerso en la trama urbana determinante de la imagen de la ciudad.

El Plan conjuga su destino como espacio libre público con los condicionantes necesarios para su conservación como bien histórico, de conformidad con la Ley de Tutela del Palmeral de Elche.

Para los huertos de palmeras que han quedado englobados dentro del suelo urbano, o en su periferia más inmediata, se considera válida la propuesta del Plan General 1986 de destinar al uso público todos aquellos no ocupados y consolidados por la edificación, introduciendo los mecanismos necesarios para su gestión y ordenación, y considerándolos uno de los elementos más relevante del territorio.

Para conseguir su ordenación conjunta y su recuperación como un bosque único dentro de la ciudad el Plan prevé la redacción de un Plan Especial que englobe todo el palmeral histórico (urbano y periurbano), con independencia del sistema previsto para su adquisición por el Ayuntamiento, que lo trate como elemento unitario a modo de un gran parque público dentro de la ciudad.

Este Plan Especial deberá incluir en su estudio no solamente los huertos de palmeras destinados a espacios libres públicos, sino todos los que han ido siendo ocupados por edificación o instalaciones privadas o públicas, así como su relación con la ciudad, su interconexión, viario interior, usos etc..

6.04. Las urbanizaciones periurbanas.

6.04.1. Areas Residenciales.

Dado que se trata de zonas muy condicionada por la consolidación de viviendas se ha realizado una ordenación basada en el trazado de caminos existentes y su ensanchamiento, en mayor medida en los que se configuran como viario principal y en menor medida en los secundarios, a la vez que se prolongan y se añaden otros de nueva planta.

Se pretende mantener el carácter semi-rústico actual por lo que se prevé una urbanización blanda manteniéndose en general la parcela mínima existente y tradicional de 2.000 m². con excepción de las zonas de palmerales en que se mantiene la mínima establecida por la regulación del palmeral para suelo urbano (5 tahúllas equivalentes a 4.765 m²).

En conjunto, se ha tratado de ordenar una parcelación existente consolidada, no la creación de una zona de desarrollo de la ciudad, por lo que se ha procurado no incorporar nuevos terrenos al proceso salvo las bolsas intermedias existentes entre zonas consolidadas.

En todas ellas se han previsto zonas para implantación de servicios en los que se trata de potenciar actividades del tipo de bares, restaurantes, pequeño comercio o similar, que permitan un mínimo de convivencia ciudadana.

De conformidad con lo establecido en la LRAU se ha aplicado un coeficiente reductor de



estándares en función del grado de consolidación, , ya que resulta imposible el conseguir cesiones de suelo de las parcelas edificadas máxime en una zona de baja densidad y sin previsión inmediata de sustitución de la edificación existente, habría que destinar a dotaciones prácticamente todo el suelo libre de edificación.

Según el grado de urbanización existente se han clasificado estas áreas como suelo urbano o urbanizable.

Las áreas de suelo urbano se prevé ejecutarlas mediante actuaciones aisladas y proyectos de urbanización de obra públicas.

En las áreas de suelo urbanizable se han delimitado Unidades de ejecución de tamaño lo más reducido posible, asignando a cada una de ellas las cargas de cesión de los terrenos necesarios para dotar al suelo de la condición de solar, pero se prevé la posibilidad de que los programas puedan redelimitarlas.

La Peña de las Águilas.

El criterio de ordenación ha sido el de establecer un distribuidor principal a partir del Camino Viejo de Crevillente, del Bolo y de la Casita de Reposo, completándose otros tramos con trazado de nueva planta aprovechando vacíos de construcción. A partir de él se ha completado el trazado viario mejorando y completando el existente.

Las áreas consolidadas al 100% que disponen de viales semiurbanizados, y servicios de agua y electricidad se han clasificado como suelo urbano, manteniendo la parcelación y tipología existente (parcelas de 2.000 m² y viviendas unifamiliares) debiendo completarse los servicios urbanos existentes.

Las zonas consolidadas parcialmente y los vacíos intermedios que requieren de obras más amplias de urbanización o apertura de nuevos viales se clasifican como suelo urbanizable previéndose por unidades homogéneas y la reducción de la parcela mínima para paliar los costes de cesión de suelo y de urbanización.

Alzabares.

Por sus características se ha incluido toda la zona en la categoría de suelo urbanizable el cual se ha subdividido en dos sectores. El primero de ellos, ordenado, engloba los terrenos con un grado de consolidación mayor, pero requieren la implantación de servicios y la apertura de nuevos viales.

El segundo sector urbanizable no se ha ordenado ya que su desarrollo se condiciona a la resolución previa del vertido de aguas del barranco de San Antón.

En base a la baja densidad del área, las zonas verdes se localizan en puntos estratégicos tales como cruces de viarios y formando pantallas en los bordes con la Ronda Sur y con la Carretera de Santa Pola.

Contiguas a algunas vías de circulación se prevén sendas peatonales que requieren un tratamiento sencillo a base de tierra apisonada o grava y arbolado. Estas sendas conducen hacia las zonas destinadas a servicios descritas.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
ACORDAMIENTO MUNICIPAL N.º 8 MAYO 1998

La Galia.

Por las características de la zona se ha clasificado toda la zona como suelo urbanizable siendo el tratamiento muy similar al de Alzabares, con la diferencia de que todo el conjunto se incluye en un sector único .

Las zonas verdes se sitúan en puntos singulares, creando separaciones con la ronda y en una masa principal al norte de interrelación del suelo urbanizable con el no urbanizable.

6.04.2. Areas Industriales.

La carretera de Crevillente.

La zona situada en la carretera de Crevillente contigua al casco urbano se caracteriza por ser un territorio donde se han ido consolidando sectores con usos industriales y comerciales, está integrada por áreas con diferentes grado de urbanización y consolidación situadas a ambos lados de la carretera y hasta el barranco de Barbasena.

Se incluyen en la categoría de suelo urbano aquellos sectores consolidados y con un alto grado de urbanización y así clasificados por el planeamiento anterior, algunos de ellos con planes especiales y parcelaciones aprobados o en proceso de aprobación.

Se clasifican como suelo urbanizable las bolsas de terreno existentes entre las áreas clasificadas como suelo urbano para conseguir la continuidad de la zona.

Se fija como límite Norte el sector residencial de Peña de las Aguilas y por el Sur un vial de nueva creación que sirve como ronda perimetral de todos los sectores.

Las zonas libres y de dotaciones se sitúan de modo que sirvan de transición hacia las zonas residenciales.

La Carretera de las Casas del León.

La zona situada al Sur del casco urbano alrededor de la carretera del León, se caracteriza por la presencia de edificaciones industriales, formando agrupaciones de naves con diferente grado de urbanización y consolidación. Dentro de esta zona se sitúan además una instalación deportiva privada y las instalaciones de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Algorós.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos con mayor grado de urbanización y consolidación, delimitados por la carretera de las casas del León y el cauce del río Vinalopó.

Los huertos de palmeras existentes en la zona se calificándose como espacios libres públicos, siguiendo el criterio general del Plan en lo referente a palmerales.

Las áreas con menor grado de ocupación y urbanización se clasifican como suelo urbanizable y se delimitan de modo que completan la zona para conseguir una trama más homogénea.

Los dos sectores delimitados integran terrenos de distintas características. Uno de ellos contiene áreas residenciales de baja densidad e industrias por lo que el planeamiento deberá conjugar los dos usos.



El otro sector se caracteriza por la presencia de naves dispersas, sin llegar a constituir agrupaciones importantes. Se prevé el desarrollo futuro como uso industrial que complete las zonas contiguas con el suelo urbano así calificado.

6.05. Los núcleos rurales.

Núcleos interiores.

Torrellano.

En el núcleo urbano de Torrellano el Plan mantiene, en el suelo urbano consolidado, la tipología de edificación prevista por el vigente PG 1986 delimitando, con el mismo criterio que en el resto de la ciudad, una serie de áreas de reparto con criterios de homogeneidad.

Por tratarse de suelo urbano, con la urbanización ejecutada en la práctica totalidad del núcleo se han delimitado las áreas de reparto con arreglo a la tipología y aprovechamiento de las distintas zonas, previéndose la gestión a través de Actuaciones Aisladas y Transferencias de aprovechamiento.

En cuanto al suelo urbanizable, se ha previsto una zona destinada al uso industrial al Oeste del núcleo, junto a la Ctra. Nacional y se han ordenado los diversos sectores de suelo urbanizable al Este de Torrellano, el To2 y To3 destinados al uso residencial y coincidentes prácticamente con los antiguos To.U.P.1 y To.U.P.2 y los sectores situados en el entorno de I.F.A. destinados al uso de servicios y que ya tenían esta calificación en base a una modificación puntual del PG 1986.

A cada uno de los sectores se ha asignado una parte del suelo incluido en la red estructural de dotaciones públicas del núcleo, con el fin de equilibrar los aprovechamientos entre ellos.

La Hoya.

Se delimita como suelo urbano, aquél que se halla consolidado como tal o en proceso de urbanización, delimitando dos áreas de reparto en baja densidad para vivienda unifamiliar y tres en manzana cerrada con dos, tres y cuatro plantas, en función de las alturas existentes.

El crecimiento de la Hoya se estructura mediante la creación de tres sectores de suelo urbanizable con tipologías una de ellas para edificación abierta con el fin de ofertar vivienda colectiva con tipología distinta a la existente, y dos de baja densidad.

Las Bayas.

Se consolida como suelo urbano la delimitación existente en el PG de 1986, definiéndose tres áreas de reparto. La primera de ellas comprende el eje conformado por la carretera y tiene una altura de cuatro plantas; la segunda comprende una manzana situada en el ángulo sureste del núcleo y conforma a su vez una unidad de ejecución para el desarrollo de la urbanización y la cesión de la zona verde. La tercera área de reparto engloba el resto del suelo urbano y establece una altura de tres plantas.

En cuanto al crecimiento del núcleo, se estructura mediante la creación de dos sectores de suelo urbanizable. El primero de ellos se sitúa al Oeste del núcleo tradicional siguiendo la



estructura de calles existentes y se plantea como urbanizable ordenado con una tipología de bloque abierto y tres plantas de altura. Las reservas de dotaciones se sitúan en la parte más próxima al núcleo y se delimita el equipamiento en la manzana ubicada más al Norte y el espacio libre es la manzana central.

El segundo sector de suelo urbanizable contempla el crecimiento por la parte Norte, siendo calificado de 34e: vivienda unifamiliar aislada en parcela de 1.000 m².

Valverde Alto y Bajo.

El núcleo rural de Valverde Alto se recoge en el Plan con la Clave 6d, con el fin de mantener su estructura actual de replazas y zonas peatonales y completar la trama viaria con el fin de constituir una unidad coherente.

Las zonas contiguas al núcleo, clasificadas actualmente como Suelo Urbano, mantienen su clasificación con las Claves 6b y 6c (en general disponen de E.D.) y se cierran por el Oeste con la tipología 6f y por el Este con la 6e.

Como expansión se crea un sector de suelo urbanizable con la Clave 34e que regulariza el conjunto del núcleo.

En la zona de Valverde Bajo se delimitan como suelo urbano el área de viviendas de tipo tradicional con la Clave 6d, el área de la urbanización Campomar con la Clave 6f y dos pequeñas áreas, prácticamente consolidadas, también con la Clave 6f.

Las zonas intermedias recién consolidadas se clasifican como suelo urbanizable con la Clave 34f y se ordenan siguiendo la actual traza de caminos que se completa en los puntos donde éstos quedan interrumpidos.

Entre las zonas de Valverde Alto y Bajo se prevé la posibilidad de desarrollo de una dotación de tipo sanitario-asistencial de la tercera edad, docente, deportiva o recreativa.

Matola.

Núcleo rural en el que, como criterio general, se ha mantenido la tipología de edificación existente y que está constituida por cuatro sectores diferenciados:

- 1. Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 2.000 m² y que se desarrolla en la mayor parte del núcleo urbano.*
- 2. Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m² ubicada en un sector de suelo situado al Sur de la carretera.*
- 3. Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 400 m² coincidente con dos áreas que actualmente se encuentran en desarrollo.*
- 4. Vivienda en núcleo rural tradicional, que se corresponde con el centro neurálgico del núcleo y en el que se ubican los pocos servicios de que dispone.*



Mientras que los sectores donde se ubican las tipologías 2, 3 y 4, se han incluido en sendas áreas de reparto, el suelo ocupado por la primera de ellas, mayoritario como se ha indicado, se ha dividido en diferentes áreas que permiten el desarrollo en actuaciones aisladas en función del grado de consolidación y de urbanización de las mismas.

En cuanto al suelo urbanizable se han creado dos sectores ordenados, con tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela de 2.000 m², al Este del núcleo, y de núcleo rural tradicional, al Sur, y situado junto al suelo urbano con la misma tipología.

Finalmente, para completar el desarrollo de la edificación previsto por el Plan, se ha previsto una zona de reserva de suelo urbanizable sin ordenar, ubicada al Oeste del núcleo, y con una tipología de edificación de vivienda unifamiliar en parcela de 2.000 m².

Los Balsares.

Se delimita como suelo urbano la zona así calificada en el planeamiento anterior, diferenciada en cuatro áreas. La primera de ellas comprende la zona más consolidada del caserío y está calificada como núcleo rural tradicional; la segunda comprende el sector situado al Sur del núcleo y en fase de desarrollo, con una tipología de viviendas adosadas en parcelas de 250 m² y de viviendas aisladas en parcelas de 400 m²; la tercera está situada junto a la anterior y se le asigna una tipología de vivienda adosada en parcela de 250 m²; finalmente la última área está ubicada al Norte del núcleo, comprende la zona menos consolidada y su tipología es de núcleo tradicional.

En cuanto al suelo urbanizable, el crecimiento del núcleo se estructura mediante la planificación de dos sectores, uno de ellos situado al Norte y con tipología de vivienda aislada en parcela de 1.000 m², y el otro ubicado al Oeste y que abarca la totalidad del camping existente, con una tipología de vivienda adosada en parcela de 250 m².

Perleta.

Se delimita como suelo urbano la zona más consolidada del núcleo tradicional formando una única área de reparto con tipología de núcleo rural y ordenada mediante dos manzanas. En la mayor de ellas se sitúan los espacios libres y la parcela para la ampliación de la Iglesia.

El crecimiento del núcleo se estructura a través de cuatro sectores de suelo urbanizable situados alrededor del mismo, uno de ellos manteniendo la tipología de núcleo tradicional y los tres restantes con la calificación de vivienda unifamiliar aislada en parcela de 1.000 m².

Nucleos Costeros.

El Altet.

Se propone el mantenimiento de la estructura del núcleo urbano con dos áreas de reparto a las que corresponden dos niveles de alturas: la Carretera y el eje San Francisco-Dama de Elche, con cinco plantas, y el resto del núcleo consolidado, con cuatro plantas.

El resto de áreas se conforman en función de las distintas circunstancias de cada una de ellas.



En cuanto al suelo urbanizable, se ordena pormenorizadamente el sector nº 5 a partir del plan parcial en tramitación corregido, ajustando su aprovechamiento tipo a la media del urbanizable. Asimismo se cambia el carácter de ronda del vial Sur que pasa a constituir un viario local y actúa como ronda el vial central E-O.

Los sectores 6, 7, 8 y 9 de media baja y baja densidad se plantean con un marcado carácter turístico, previéndose que sus desarrollos cuiden especialmente los valores naturales y paisajísticos de su entorno, y que se creen espacios libres de ocio y recreo tanto públicos como privados.

El resto de sectores se encuentran sin ordenar y están situados todos ellos en la Zona Sur del núcleo rural.

Se prevé la creación de dos zonas industriales: una de ellas constituye un pequeño sector urbano situado al Norte de la Carretera y constituido por la manzana de la gasolinera, la posterior y la situada enfrente, al otro lado de la Carretera; el segundo sector se plantea como urbanizable y se sitúa en el límite Oeste, junto al Camino de Elche.

En cuanto a la estructura viaria, se recoge la variante enterrada de la Carretera de Cartagena y se desarrolla una calle ronda para el núcleo desde el Camino Viejo de Santa Pola-Alicante hasta el Camino de Elche.

Finalmente, se recogen unas actuaciones específicas sobre la zona del Aeropuerto concretándose en las siguientes intervenciones:

- Reservar los terrenos necesarios para ampliaciones futuras.
- Limitar los usos por incompatibilidad con los niveles sonoros propuestos por el Aeropuerto. Se grafía la línea límite de vivienda y se condiciona la edificación en el triángulo formado entre las Ctras. N-340, N-332 y Aeropuerto a informe vinculante por alturas y ruidos.
- Clasificar únicamente las zonas húmedas comprendidas entre la Ctra. de Cartagena y el mar.
- Clasificar como suelo no urbanizable común, por no ser posible las grandes actuaciones, el resto del triángulo formado entre las Ctras. N-340 y N-332.

La Marina.

El Plan recoge la ordenación consolidada del suelo urbano ordenado en el planeamiento anterior y ya gestionado destinado a vivienda plurifamiliar, las zonas urbanas consolidadas situadas al sur del núcleo apoyadas en la carretera nacional y el acceso a la playa por el camino de los Ruices, el planeamiento parcial aprobado situado al Este del núcleo y cercano a la costa destinado a vivienda unifamiliar cuyo procedimiento de gestión y urbanización está en marcha.

Los sectores de planeamiento contiguos al actual suelo urbano consolidado, con un cierto grado de consolidación y cuya rápida gestión es vital para el núcleo con el fin de resolver la circulación alternativa a la carretera nacional, se proyectan como sectores ordenados pormenorizadamente subdivididos a su vez en pequeñas unidades de ejecución que permitan una dinámica de gestión inmediata.

El Plan también prevé áreas destinadas a vivienda familiar en baja densidad con diversificación de densidad y parcelas mínimas, reservando las zonas de menor densidad y mayor superficie de parcela al Oeste del núcleo, como transición a la zona de monte.



La solución a la problemática de: relación del núcleo con la costa, la oferta turística en relación a la conservación del medio natural, la protección de las dunas y la pinada permitiendo a la vez el uso y disfrute de la playa, quedan supeditados a un estudio pormenorizado y pluridisciplinar de mayor concreción del nivel de planeamiento general, con la previsión de la redacción de planeamiento parcial (franja situada entre el suelo urbano y la pinada) y plan especial de protección (dunas, costa y pinada), cuyas determinaciones y condicionantes quedan reflejados en la ficha correspondiente al sector.

Arenales.

En Arenales cabe distinguir varias zonas:

La zona consolidada correspondiente al planeamiento parcial de los años 70, cuyo impacto es irreversible, y sus zonas de expansión en dirección a Alicante y a Santapola.

El Plan mantiene la propuesta del Plan General 1986 y la ordenación actual la zona consolidada, si bien adaptando la normativa a la general de Elche, y la protección del sistema costero y la cadena dunar, orientando el crecimiento hacia las zonas posclot de exteriores a dicho sistema costero, y limitándolo con la zona del Clot de Galvany.

Se establece como condición para la redacción de los nuevos Planes Parciales al Sur del actual suelo urbano la reserva de grandes superficies de espacios libres en las zonas cercanas al Clot, con el fin de poder crear en el futuro un área natural de ocio.

6.06. Las parcelaciones rurales.

De las 51 parcelaciones con densidades superiores a 1 vivienda por hectárea detectadas durante la información urbanística se han seleccionado siete que, al margen de las parcelaciones de Peña de las Águilas y de Alzabares, lindantes con el casco urbano de Elche objeto de un estudio particularizado, reúnen las condiciones para su inclusión en la categoría de suelo urbanizable y que son las siguientes:

- Buenos Aires
- Los Limoneros
- Maitino
- Torre Azul
- El Vinclé
- Montesol
- Costa Bella

Con excepción de las dos últimas, el criterio de selección ha sido que se trata de agrupaciones con una cierta entidad en cuanto al número de viviendas existentes, ubicadas en suelo no sometido a algún tipo de protección y que disponen de unas mínimas condiciones de urbanización que incluyera, al menos, pavimentado de calzadas, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

En cuanto a las parcelaciones de Montesol y Costa Bella, se trata de pequeños núcleos a caballo entre dos términos municipales como consecuencia de problemas de deslinde con los términos de Aspe y Guardamar respectivamente.



Se ha seguido como criterio general la clasificación de estas parcelaciones como urbanizable ordenado con tipología de edificación igual a la existente en todas ellas y coincidente con la Clave 6f, con excepción de Costabella, clasificada como Suelo Urbano en coincidencia con el Plan de Guardamar.

Se ha delimitado con los criterios establecidos en la LRAU, una sup. de suelo suficiente para absorber los estándares establecidos en la misma, resultando como mínimo una sup. de zona verde del 10 % del suelo ordenado y una sup. mínima de 1.000 m² para equipamientos.

Bonavista.

Se ha delimitado como suelo urbano la zona contenida en el Plan 1986, ordenada mediante Plan Especial y urbanizada en parte y las zonas en proceso de urbanización resultante del último planeamiento, manteniendo las tipologías: vivienda unifamiliar en parcelas de 2.000 m² y en parcelas de 250 m²).

Se han delimitado dos sectores de suelo urbanizable con tipologías similares.

Como consecuencia de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y varios propietarios, se ha calificado situada al sur de la Autovía como residencial de baja densidad para viviendas unifamiliares en parcelas de 1.000 m².

Altamira.

La urbanización Altamira constituye un pequeño núcleo de viviendas unifamiliares en parcelas de 2.000 m², con su origen en una parcelación rural, absolutamente consolidado que el Plan General 1986 calificó como suelo urbano.

El Plan mantiene su actual estructura y calificación sin expectativas de crecimiento dada su situación aislada y en un promontorio.

New Valverde.

Esta parcelación con un origen similar al de la urbanización Altamira, está parcialmente consolidada.

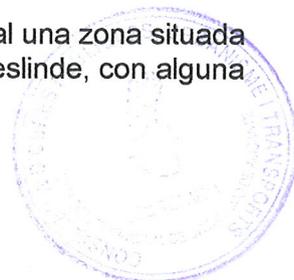
El Plan propone su clasificación como suelo urbanizable, manteniendo su estructura y parcelación en 2.000 m² ya que por su integración en el medio rural no es deseable el impacto que puede generarán incremento de edificabilidad

6.07. El Plan en relación con otros términos municipales.

Alicante.

Se considera incuestionable el mantener la protección de la zona de Costa a pesar de la ruptura con Alicante.

Carretera nacional 340. El Plan General de Alicante destina a uso industrial una zona situada al Oeste de Alicante apoyada en la N-340 y que llega hasta la línea del deslinde, con alguna



nave construida a caballo entre los dos términos municipales. Para dar solución a esta problemática el Plan mantiene la clasificación de suelo urbanizable destinado al uso industrial que introdujo el Plan 1986 junto al término municipal de Alicante.

Santa Pola.

- Paraje de las Salinas. Suelo de especial protección en el Término de Santa Pola. El suelo colindante en el Término de Elche está clasificado como no urbanizable de saladares y carizales, suelo común general, montes y lomas sometido a un plan especial de protección y una pequeña zona residencial de baja densidad, ya calificada y gestionada en parte con anterioridad a la delimitación del Paraje de las Salinas. El Plan de Elche además de las limitaciones establecidas en cada clase de suelo no urbanizable según el grado de protección previsto, ha definido una zona de protección del paraje de 500 metros de conformidad con lo previsto en el Plan Rector de las Salinas de Santa Pola.
- Balsares. En el linde Sur del Término de Elche Santa Pola tiene una gran área de suelo residencial de media y alta densidad (Gran Alacant) junto a la partida de Balsares y Arenales. En el Término municipal de Elche el suelo colindante contiene áreas sometidas a especial protección como el Clot de Galvany o la zona de dunas costera. A pesar de la tensión creada por la existencia de una zona de gran densidad de edificación junto a un suelo protegido, el Plan mantiene esta calificación y reserva la de suelo urbanizable para las áreas intermedias entre la zona protegida de la costa y el Clot de Galvany, destinándolo a suelo urbanizable residencial de baja densidad.

Guardamar.

Junto al Término Municipal de Elche, en Guardamar se dan las siguientes clasificaciones de suelo:

Se incluyen los terrenos de la pinada y de la costa como no urbanizable protegido, y el resto como suelo de categoría común, con la única salvedad de la pequeña urbanización "Costabella", que se clasifica al igual que en Guardamar como suelo urbano con la misma tipología que en Guardamar.

San Fulgencio.

El Plan clasifica el suelo colindante como no urbanizable sometido a protección debido a sus características de montes y lomas.

Aspe.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos de monte situados junto al linde de Término y como urbanizable ordenado los ocupados por la parcelación Montesol como urbanizable ordenado, en coherencia con el Plan General de Aspe.

Monforte.

Se mantiene la calificación de suelo no urbanizable en el que hay edificación dispersa por los mismos motivos que en la zona colindante con Monforte.



Dolores.

El suelo se clasifica en el límite del término como no urbanizable común al igual que en Dolores.

6.08. Áreas susceptibles de generar tráfico intenso.

El Plan regula define las grandes superficies comerciales de conformidad con el Decreto 256/1994 de 20 de diciembre de la conselleria de Industria, Comercio y Turismo, y establece las áreas y condiciones en que se permiten.

Como criterio general se pospone la regulación de este uso a la redacción de un Plan de Acción Territorial de Comercio que esté previsto redactar a través de la Conselleria d'Ocupació, Indústria i Comerç.

6.09. Áreas consolidadas de Suelo Urbanizable Ordenado con reducción de estándares.

Elche.

Sector E-33.

El área E-33 de 68.388 m², de superficie, destinada al uso industrial, está situada al Noroeste de la Ciudad junto a la Ronda Oeste, es un pequeño sector, de transición entre el Polígono Industrial de Carrús y el Sector E-13 (residencial y de servicios) de difícil intervención por las numerosas construcciones existentes en el mismo.

La ordenación del sector E-33 ha venido condicionada por los límites del mismo, la industria en funcionamiento existente, los acuerdos amistosos a que se llegó en su día con los propietarios del sector para la obtención de terrenos destinados a la Ronda Norte, y la carga de dotaciones pertenecientes a la red estructural, incluidos en el mismo.

Por lo anterior el Plan destina a equipamientos y zona verde los terrenos necesarias para completar la dotación escolar situada al sur, y reserva para uso privado las únicas dos manzanas libres resultantes de la ordenación, único modo de que resulte gestionable.

Urbanizaciones Periurbanas.

Alzabares. Sector ALZ-1.

El sector ALZ-1 de 673.288 m², de superficie (incluyendo dotaciones estructurales), comprende un área de viviendas unifamiliares en parcelas de 2.000 m²., construidas con licencia municipal en suelo no urbanizable, al amparo de normativas anteriores.

Su situación próxima al suelo urbano la ha convertido en una zona de primera residencia.

La ordenación del sector ha venido condicionada por su alto grado de consolidación, el mantenimiento de la parcelación actual y la imposibilidad de ubicación de la superficie



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

en parcelas de 2.000 m², con licencia concedida por el Ayuntamiento de Aspe.

Por sus especiales características el Plan prevé una ordenación coherente con la zona de urbanización situada en término de Aspe, y delimitada en sus dimensiones actuales, por lo que ha sido necesario reducir los estándares previstos.



CAPÍTULO VII. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Áreas de reparto y Aprovechamiento tipo.

7.01. Criterios de delimitación de áreas de reparto.

De conformidad con los criterios establecidos en el Capítulo Segundo del Libro Tercero de la LRAU todo el suelo urbano y urbanizable clasificado por el Plan queda incluido en áreas de reparto delimitadas o previstas adecuando su ámbito a criterios objetivos.

Se ha procurado que cada área o grupos de áreas de reparto se refiera a aprovechamientos, tipologías y culturas homogéneas, con el fin de que la asignación de cargas se realice en igual proporción entre suelos de aprovechamientos similares en unos casos y para establecer equivalencia de valoraciones en otros.

7.02. Aprovechamiento tipo.

El Plan General asigna a todo el suelo urbano y urbanizable el aprovechamiento tipo para cada área de reparto mediante un coeficiente de edificabilidad calculado conforme a lo establecido en el artículo 64 de la LRAU.

Suelo Urbano.

7.03. Áreas de Reparto en Suelo Urbano Ordenado.

Con el fin de analizar la situación existente y poder aplicar con facilidad los mecanismos de gestión, se han definido dentro del suelo urbano ordenado, coincidentes en general con la unidad base de barrio corregida por lo delimitación de polígonos catastrales, zonas de aprovechamiento homogéneo.

Analizadas las distintas zonas de aprovechamientos homogéneos, se ha podido constatar que gran parte de los terrenos dotacionales han sido adquiridos por la Administración a través de distintos procedimientos: cesión de viales de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo 1956, reparcelaciones, expropiaciones o bien por compra amistosa a sus propietarios.

La proporción de terrenos dotacionales de propiedad pública en suelo urbano consolidado, con la excepción de la red viaria secundaria, es muy heterogénea, por lo cual la integración de los terrenos dotacionales que no son de propiedad pública en áreas de reparto pluriparcelarias dentro del barrio donde están situadas resultaría muy injusta, ya que se equipararían los propietarios de terrenos que ya han efectuado cesiones a los que no las han hecho soportando además unos barrios más cesiones que otros.

Es así mismo discutible la afección de determinadas dotaciones al servicio de un barrio concreto, aunque aparentemente tengan este carácter, ya que las dotaciones suelen servir no solamente a los residentes de un barrio sino también a aquellos que tienen en el mismo su lugar de trabajo, la escolarización, enseñanza o aprendizaje, y también al resto de habitantes de la ciudad que las usan.

Por otra parte, no puede darse el mismo tratamiento a las zonas urbanas consolidadas que



mantienen su actual ordenación, que aquellas que han sido objeto de remodelación, con mejora de sus condiciones actuales y/o incremento de edificabilidad.

Para establecer las Áreas de Reparto se ha elegido, para la mayor parte del suelo urbano, el sistema de áreas Uniparcelarias, aplicando un coeficiente reductor corrector del Aprovechamiento Tipo de conformidad con lo regulado en el artículo 64.4. de la LRAU, que permita la obtención gratuita de los terrenos dotacionales aún no adquiridos por el Ayuntamiento, e incluidos en el Área de Reparto dotacional. De este modo se permite así mismo la participación de los propietarios de estos terrenos dotacionales en los beneficios del Plan, mediante Transferencias de Aprovechamiento, y en su caso mediante pagos monetarios.

Como resultado de lo anterior todos los solares urbanos tienen un excedente de aprovechamiento en el mismo porcentaje de su aprovechamiento tipo.

Este coeficiente no se ha calculado con criterios reparcelatorios de todo el suelo urbano, sino que se han baremado las cesiones en función del estándar medio dotacional del suelo urbano.

En aquellos casos singulares, en que para mejorar el funcionamiento de un barrio, o integrar dos áreas contiguas, se han introducido modificaciones de la tipología de edificación, aprovechamiento, o usos permitidos, que impliquen plusvalías, se han delimitado Áreas de Reparto Pluriparcelarias, continuas o discontinuas, que tienen asignadas cesiones de suelo que representan una carga equivalente a las plusvalías generadas.

Se han definido pues tres tipos de Áreas de Reparto en suelo urbano:

a. Área de Reparto de suelo dotacional (DOT 120).

A los efectos previstos en el artículo 63.b de la LRAU, se incluyen en una única área de reparto los terrenos dotacionales que no son de propiedad pública y que están al servicio del suelo urbano, sirven de conexión con el urbanizable, y no están adscritos a ningún sector.

b. Áreas de Reparto Uniparcelarias.

La práctica totalidad del suelo urbano está incluido en este tipo de Áreas, agrupadas a efectos de facilitar la gestión de reservas y transferencias de aprovechamiento, y establecer equivalencia de valoración en zonas de aprovechamiento homogéneo.

Integran cada área de reparto la propia parcela y el terreno dotacional colindante cuya urbanización sea necesaria para que dicha parcela adquiera la condición de solar.

Están sujetas al régimen de Actuaciones Aisladas.

c. Áreas de Reparto Pluriparcelarias.

Son las que se corresponden con las zonas reordenadas por el Plan mediante una operación de reforma interior, a las que se les imponen determinadas cargas que es necesario sean asumidas por el conjunto de parcelas del área.

Siendo el objetivo principal de las operaciones previstas en estas áreas el elevar el nivel de la calidad urbana del entorno en cada una de ellas, se ha atendido más al diseño urbano que a la proporcionalidad de la superficie de destino público calificada en cada una de ellas. Con el fin de homogeneizar las cargas entre áreas de plusvalías similares, a algunas de ellas se les han asignado cesiones de terrenos dotacionales situados en un ámbito exterior de las mismas de aprovechamiento similar.



7.04. Areas de reparto en áreas sometidas a planeamiento diferido.

En todas las áreas de suelo urbano en las que se prevé un planeamiento pormenorizado de rango inferior al Plan General tal como Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle, se ha delimitado un Area de Reparto coincidente con ámbito de planeamiento en la que se incluyen los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado y los de destino dotacional publico.

El instrumento de planeamiento a redactar y/o el Programa, deberá establecer el modo de gestión del área, y determinar el tipo de actuaciones.

7.05. Aprovechamiento tipo en áreas de reparto de suelo con destino dotacional público.

El aprovechamiento tipo de las áreas de suelo con destino dotacional público se ha calculado con arreglo al promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico, de conformidad con el apartado 2 B) del artículo 63 de la LRAU.

Los terrenos dotacionales al servicio del suelo urbano y del urbanizable situados en zonas de borde y con un carácter periurbano, incluidos en el área de reparto Dot se ha calculado el promedio entre el aprovechamiento urbanístico máximo del suelo urbanizable y el de las áreas de borde del suelo urbano. (1 m²/m²)

7.06 Aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado. Áreas Uniparcelarias.

Aprovechamiento tipo

Es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan a cada parcela por la superficie de dicha parcela más la del terreno dotacional colindante cuya urbanización sea necesaria para que dicha parcela adquiriera la condición de solar, excluyendo aquel que ya ha sido adquirido por el Ayuntamiento, corregido en función de un coeficiente reductor que genera en la totalidad de las parcelas un excedente de aprovechamiento.

El cálculo de dicho coeficiente se ha efectuado baremando las superficies de terrenos integrados en el área dotacional en relación a la superficie de suelo urbano incluida en zonas de Areas de Reparto Uniparcelarias, resultando 0'969356 por ciento.

CÁLCULO DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

Superficie Parcela Edificable	Se	m ²
Superficie dotacional colindante (Deducido la de titularidad pública)	S _d	m ²
Aprovechamiento objetivo unitario	N	m ² /m ²
Aprovechamiento objetivo total	N x Se	m ²



Aprovechamiento tipo	$\frac{N \times Se}{(Se+Sd)} \text{ m}^2/\text{m}^2$
Aprovechamiento unitario Área de Reparto Dotacional	1 m ² /m ²
Coefficiente corrector	0' 969356
Aprovechamiento tipo Corregido o subjetivo	$\frac{N \times Se}{(Se+Sd)} \times 0' 969356 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Aprov. Subjetivo Parcela edificable	$Se \times \frac{N \times Se}{(Se+Sd)} \times 0' 969356 \text{ m}^2$
Aprov. Subjetivo Suelo dotacional colindante	$Sd \times \frac{N \times Se}{(Se+Sd)} \times 0' 969356 \text{ m}^2$
Aprov. Subjetivo Total	$N \times Se \times 0'969356$
Excedente de Aprovechamiento	$Ea = N \times Se - N \times Se \times 0'969356$

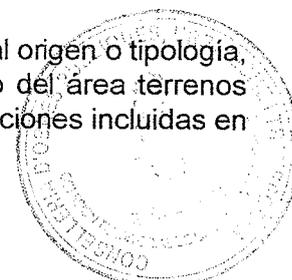
Como excepción a la norma general, el Plan asigna a determinadas áreas uniparcelarias un aprovechamiento tipo igual al aprovechamiento objetivo, y son:

- Áreas incluidas en Unidades de Actuación en el Plan 1986, que ya han cumplido sus deberes urbanísticos de cesión por haber sido gestionada la unidad.
- Áreas a las que el Plan bonifica minorando las cesiones para incentivar la implantación de usos privados de interés público: sanitario, educativo, asistencial, deportivo, religioso y aparcamiento, según lo regulado en el artículo 65.3 de la LRAU.

7.07. Aprovechamiento tipo en áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano reordenado.

El aprovechamiento tipo en áreas de suelo urbano ordenadas pormenorizadamente por el Plan, mediante una operación de reforma interior o mejora urbanística, se ha calculado para aquellas áreas que contienen terreno dotacional, dividiendo el aprovechamiento urbanístico u objetivo asignado por el Plan al área de reparto entre la superficie de ésta, excluido el terreno dotacional público ya afectado a su destino.

El aprovechamiento tipo así calculado se ha asignado a cada área de igual origen o tipología, aún cuando por razones de diseño urbano no se hayan incluido dentro del área terrenos dotacionales, en cuyo caso el área contribuye a la adquisición de las dotaciones incluidas en



las bolsa común de dotaciones al servicio del suelo urbano.

Las cesiones de terrenos dotacionales correspondientes a cada área responden a la plusvalía generada en la misma.

7.08. Aprovechamiento tipo en áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano de planeamiento diferido.

El aprovechamiento tipo en áreas de suelo urbano sujetas a planeamiento diferido es el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico u objetivo asignado por el Plan al área de reparto entre la superficie de ésta, excluido el terreno dotacional público ya afectado a su destino.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO	
GRUPO 1. ÁREAS UNIPARCELARIAS	
TIPO	RÉGIMEN
Tipo 1 a Zonas de aprovechamiento homogéneo en las que el Plan no modifica la ordenación existente, que comprenden áreas uniparcelarias excedentarias de aprovechamiento.	Actuaciones Aisladas
Tipo 1 b Zonas de aprovechamiento homogéneo que comprenden áreas uniparcelarias no excedentarias que han cumplido sus deberes urbanísticos y mantienen el derecho al aprovechamiento urbanístico adquirido, aún cuando se haya modificado su destino y las no excedentarias de aprovechamiento por incluir usos incentivados por el Plan.	Actuaciones Aisladas
GRUPO 2. ÁREAS PLURIPARCELARIAS	
Tipo 2 a Manzanas reordenadas que disponen de todos los elementos de urbanización, y a las que el Plan ha incrementado el aprovechamiento y asignado cargas compensatorias por las plusvalías generadas.	Actuaciones Aisladas
Tipo 2 b Zonas ordenadas por el Plan mediante una operación de reforma interior, y/o cuya urbanización está incompleta o es obsoleta.	Actuación Integrada de obra pública



08
MAYO 1998**Suelo Urbanizable.****7.09. Áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.**

El criterio general utilizado para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente ha sido el de abarcar zonas de calificación urbanística y aprovechamiento homogéneos incluyendo en las mismas los terrenos destinados a la edificación privada y las dotaciones públicas al servicio del área, así como la superficie de suelo dotacional perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas, en la proporción adecuada para que el aprovechamiento resulte similar al del resto del suelo urbanizable.

En las zonas con un cierto grado de consolidación dado que se han disminuido los estándares en proporción a su consolidación, resulta que los estándares se cumplen para el suelo no ocupado, al cual se asigna como carga urbanística la cesión del viario que le afecta y el resto de suelo dotacional incluido en el sector.

A la zona consolidada por la edificación, se le asigna como carga urbanística además del viario que le afecta la cesión de la superficie suficiente de terrenos dotacionales pertenecientes a la red estructural, para que resulte el mismo aprovechamiento tipo que para el suelo no ocupado.

Esta cesión exterior al sector se hará efectiva en el momento de solicitud de licencia de obras de nueva planta por renovación o en la parte proporcional correspondiente cuando se realicen ampliaciones.

El Área de Reparto en estos suelos consolidados estará formada por el sector ordenado pormenorizadamente y una porción de suelo dotacional de la red estructural suficiente para equilibrar el Aprovechamiento Tipo del suelo libre de edificación y el consolidado.

Los terrenos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas adscritos como carga urbanística a estos sectores, pertenecen al área de reserva de suelo dotacional más próxima cuya gestión está prevista mediante expropiación, con el fin de garantizar los derechos de los propietarios del suelo dotacional, ya que estando adscritos a áreas consolidada al cien por cien la materialización de su aprovechamiento se dilataría mucho en el tipo.

Los sectores deficitarios de dotaciones que tienen como carga urbanística la cesión de suelo dotacional de la red estructural, cuando se produzca la renovación de la edificación existente, son los siguientes:

Elche:

Sectores	Características	Superficie.	Consolidación.	Red Estructural de Dotac.
E-33	Uso Industrial			

Partidas rurales:

MAR-7	Viv. unifam. aislada o agrupada. Parcela variable.			
MAR-11	Viv. unifamiliar en parcelas de 2000 m2.			



Urbanizaciones Periurbanas:

Sectores	Características	Superficie.	Consolidación.	Red Estructural de Dotac.
----------	-----------------	-------------	----------------	---------------------------

ALZ-1	Viv. unifamiliar en parcelas 2000 m2.			
-------	---------------------------------------	--	--	--

GAL-1	Viv. unifamiliar en parcelas 2000 m2.			
-------	---------------------------------------	--	--	--

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Parcelaciones aisladas:

MONT-1	Viv. unifamiliar en parcelas de 2000 m2.			
--------	--	--	--	--

7.10. Áreas de reparto en suelo urbanizable no ordenado.

Las áreas de reparto en suelo urbanizable no ordenado comprenden los terrenos incluidos en el sector y la proporción de suelo dotacional público perteneciente a la red estructural de dotaciones, incluido en el dicho sector o externo al mismo, en la proporción adecuada para equilibrar el aprovechamiento de dicho sector con el del resto del suelo urbanizable.

7.11. Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

El aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable se ha calculado conforme a lo previsto en el art. 64 de la LRAU.

Para todo el suelo urbanizable el aprovechamiento tipo resulta similar, una vez homogeneizado en función de la tipología, localización y rendimiento económico de los sectores, ya que las diferencias de aprovechamiento resultantes se han compensado mediante la asignación de parte de los terrenos destinados a la red primaria estructural de dotaciones públicas, especialmente huertos de palmeras.

En aquellos sectores donde se dan usos que producen rendimientos económicos diferentes, el Plan ha introducido coeficientes correctores de la edificabilidad asignando el valor 1 al uso dominante en cada sector.

Para el uso residencial, partiendo del valor 1 para la clave 31, se ha establecido una escala entre 0'77 para la clave 34d y 1'387 para la clave 34e. En la clave 34f, destinada a vivienda unifamiliar en parcelas de 2.000 m2., y de muy bajo aprovechamiento se ha aplicado el coeficiente de 2'538.

Para el suelo industrial el coeficiente a aplicar es 0'66.

Con independencia de lo anterior se han introducido coeficientes correctores de las edificabilidades representativas del rendimiento previsto en cada sector en comparación con



los demás con el fin de obtener valores urbanísticos equivalentes.

Estos coeficientes intersectoriales se han calculado en función del uso, dificultad de urbanización y de localización, y son los mismos para cada uso.

El factor de localización se ha utilizado como coeficiente reductor en función de la distancia al núcleo consolidado y los mayores o menores costes de conexión de infraestructuras, así como el tamaño del núcleo urbano más próximo, y oscilan entre 0'5 y 1.

El resultado de la aplicación de los coeficientes correctores citados con un coeficiente de valor urbanístico equivalente que multiplicado por la edificabilidad del sector da el índice que permite comparar el valor urbanístico de los diferentes sectores.

Para equilibrar los aprovechamientos tipo en los distintos sectores, el Plan adscribe ponderadamente determinadas superficies de Suelo dotacional perteneciente a la Red Primaria o Estructural de dotaciones públicas externas al sector.

Los aprovechamientos tipo asignados por el Plan a los distintos sectores de planeamiento son los siguientes:

Aprovechamiento Tipo

SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
E1	0,518	Residencial Servicios	Alta	Convenio Urbanístico
E2		Docente		Universidad
E3	0,888	Residencial		Gestionado P.G. 1986
E4	0,543	Residencial Servicios	Media-Alta	
E5	0,499	Residencial Servicios	Media-Alta Baja	
E-6	0,39	Residencial Servicios	Baja	
E-7	0,419	Industrial		Convenio urbanístico
E-8	0,502	Industrial		
E-9	0,510	Industrial		
E-10	0,521	Industrial		
E-11	0,557	Industrial Servicios		



SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
E-12	0,601	Residencial Servicios	Alta	
E-13	0,685	Residencial Servicios	Alta Media-Alta	Área degradada muy consolidada
E-14	0,498	Residencial Servicios	Media-Alta Media-Baja Baja	
E-15	0,417	Residencial Servicios	Media-Alta Baja	
E-16	0,574	Residencial Servicios	Media-Alta	
E-17	0,389	Residencial Servicios	Media-Baja	
E-18	0,295	Residencial Servicios	Baja	Gestionado P.G. 1986
E-19	0,536	Residencial Servicios	Media-Alta	
E-20	0,539	Residencial Servicios	Media-Alta	
E-21	0,688	Residencial Servicios	Media-Alta	Carga exterior edificada
E-22	0,565	Industrial		
E-23	0,502	Industrial		
E-24	0,581	Residencial Servicios	Media-Alta	
E-25	0,579	Residencial Servicios	Media alta	
E-26	0,580	Residencial Servicios	Media baja Media alta	



SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
E-27	0,520	Residencial Servicios	Alta	
E-28	0,539	Industrial		
E-29	0,511	Industrial		
E-30	0,578	Industrial		
E-31	0,512	Industrial		
E-32	0,511	Industrial		
E-33	0,406	Industrial Servicios		
E-34	0,565	Industrial		
E-35	0,580	Industrial		
E-36	0,497	Industrial		
E-37	0,527	Residencial Industrial	Media baja	
E-38	0,629	Industrial		Consolidado
E-39	0,609	Industrial		Parque Industrial
E-40	0,565	Industrial		Parque Industrial
E-41	0,570	Industrial		
E-45	0,736	Residencial		Area degradada de Rehabilitación.

Partidas Rurales

SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
AL-1	0,512	Industrial		
AL-2	0,216	Residencial	Baja	
AL-3	0,529	Residencial Servicios	Media-Baja	
AL-4	0,630	Residencial Servicios	Media-Baja	



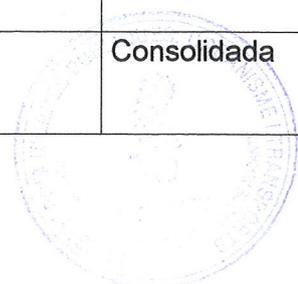
SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
AL-5	0,233	Residencial	Baja	Planeamiento en trámite P.G. 1986
AL-6	0,330	Residencial	Baja	
AL-7	0,339	Residencial Servicios	Baja	Turístico

BS-1	0,385	Residencial		Área consolidada y degradada
------	-------	-------------	--	------------------------------

BY-1	0,580	Residencial Servicios	Media-Baja	
BY-2	0,240	Residencial	Muy baja	

HO-1	0,332	Residual	Baja	
HO-2	0,587	Residencial Servicios	Media-Baja	
HO-3	0,585	Residencial	Media-Baja Media-Baja	

MR-1	0,670	Residencial Servicios	Media-Alta	
MR-2	0,580	Residencial Servicios	Media-Baja	
MR-3	0,580	Residencial Servicios	Media-Baja	
MR-4	0,217	Residencial Servicios	Muy baja	
MR-5	0,306	Residencial Servicios	Baja	
MR-6	0,240	Residencial Servicios	Muy baja	Consolidada



SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
MR-7	0,339	Residencial Servicios	Baja	
MR-8	0,231	Residencial	Muy baja	
MR-9	0,347	Residencial	Media-Baja Baja	Gestionado P.G. 1986
MR-10	0,320	Industrial Servicios		
MR-11	0,134	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000m2

MAT-1	0,446	Residencial	Media	Núcleo rural
MAT-2	0,120	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000m2
MAT-3	0,130	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000m2

PER-1	0,400	Residencial	Media	Núcleo
-------	-------	-------------	-------	--------

AR-1	0,336	Residencial Servicios	Media	Turístico
------	-------	--------------------------	-------	-----------

TO-1	0,483	Industrial Residencial	Media-Baja	
TO-2	0,297	Residencial	Baja	
TO-3	0,608	Residencial Servicios	Media-Alta	
TO-4	0,473	Industrial		

VAL-1	0,240	Residencial	Muy baja	
VAL-2	0,128	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000 m2
VAL-3	0,209	Residencial	Muy baja	



08 MAYO 1998

Urbanizaciones Periurbanas

SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
ALZ-1	0,135	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000 m2
ALZ-2	0,159	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000 m2
GAL-1	0,133	Residencial	Muy baja	Parcela 2.000 m2
LLA-1	0,228	Residencial	Muy baja	Clave 2
PEÑA-1	0,194	Residencial Servicios	Muy baja	Parcela 2.000 m2
BON-1/2	0,128	Residencial	Baja Muy baja	Consolidada en parte
BOS-1	0,270	Residencial	Baja	
BAI-1	0,129	Residencial	Muy baja	
LIM-1	0,129	Residencial	Muy baja	
MAI-1	0,126	Residencial	Muy baja	
NVV-1	0,222	Residencial	Muy baja	Consolidada en parte
TAZ-1	0,126	Residencial	Muy baja	
VIN-1	0,125	Residencial	Muy baja	
MONZ-1	0,130	Residencial	Muy baja	



7.12. Adscripción de la red estructural de dotaciones a áreas de reparto.

De acuerdo con lo regulado en el artículo 62.1b) de la LRAU, el Plan adscribe suelos dotacionales de destino público, propios de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional, y que no forman parte de sector alguno a efecto de cumplimiento de estándares, a distintas Areas de Reparto de Suelo Urbanizable en la proporción adecuada para equilibrar el aprovechamiento tipo en esta clase de suelo.

También se han adscrito, aunque en pequeña proporción, a áreas de reparto de suelo urbano, como carga impuesta para compensar las plus valías generadas a consecuencia de la remodelación efectuada por el Plan.

Los elementos de la red estructural que se han adscrito a las distintas áreas de reparto son:

- Palmeral histórico.
- Espacios libres públicos.
- Dotaciones docentes.
- Red viaria.

Como criterio general se han adscrito a cada sector de planeamiento la parte de red estructural de dotaciones situada dentro de la delimitación del sector, y los grandes espacios libres públicos exteriores.

Cuando se trata de huertos de palmeras urbanos, que constituyen el palmeral histórico de Elche, con el fin de resaltar su carácter de palmeral afecto al uso público y sometido a especial protección, se han denominado con la clave PAL, asignándoles una numeración indicativa de localización y otra del sector al que están adscritos.

PAL.n

De este modo en los planos de ordenación aparece la referencia

----- que indica:

E.N

PAL : Palmeral histórico

n : número de referencia del huerto.

E : Sector del suelo urbanizable.

N : Número de Sector / Área de Reparto.

Los huertos de palmeras adscritos a los sectores de suelo urbanizable son los siguientes:



HUERTOS DE PALMERAS	SECTOR / AREA DE REPARTO
PAL - 1	E-24
PAL - 2	E-15
PAL - 3	E-20
PAL - 4	E-19
PAL - 5	E-15
PAL - 6	E-12
PAL - 7	E-26
PAL - 8	E-25
PAL - 9	E-12
PAL - 10	E-24
PAL - 11	E-25
PAL - 12	E-15
PAL - 13	E-24
PAL - 14	E-25
PAL - 15	E-12
PAL - 16	E-26
PAL - 17	E-15
PAL - 18	E-24
PAL - 19	E-20
PAL - 20	E-4

Dos huertos se han adscrito a Areas de Reparto situadas en suelo urbano que han sido remodeladas por el Plan generando plus valías:

HUERTO DE PALMERAS	AREA DE REPARTO
PAL - 21	61
PAL - 22	58



Suelo Urbano.

7.13. Desarrollo urbanístico en la ciudad consolidada.

En la ciudad consolidada, esto es en las áreas clasificadas como suelo urbano, el desarrollo de las determinaciones del Plan General es el previsto por la Ley para esta clase de suelo:

- a) Areas de edificación directa por cuanto tienen definidas alineaciones y rasante y no están sujetas a la posterior tramitación de instrumentos de planeamiento y/o gestión, a desarrollar mediante actuaciones aisladas en suelo urbano para la ejecución de aquellas de obras de edificación y, en su caso, obra complementaria de edificación
- b) Actuaciones integradas para la ejecución de obra pública.
- c) Planes de Reforma Interior, previstos en el Plan General o que puedan desarrollarse con posterioridad y a través de los procedimientos de delimitación de ámbitos que la Ley del Suelo y el propio Plan General determinan.
- d) Estudios de Detalle previstos en el Plan General o planteados en los supuestos regulados en el mismo.

7.14. Suelo urbano ordenado. Condiciones para su edificación.

El Plan ha ordenado la práctica superficie del suelo urbano con el fin de permitir su ejecución directa mediante Actuaciones Aisladas que tiendan a completar la urbanización del suelo y licencias de edificación.

El suelo delimitado en la ciudad de Elche está completamente urbanizado, salvo algún pequeño enclave.

En los núcleos de las partidas rurales los terrenos delimitados están parcialmente urbanizados, ya la normativa urbanística y ordenanzas de los distintos planes que han estado en vigor en el municipio desde 1962, han hecho excepción de las condiciones generales para estos núcleos, exigiendo condiciones menores de urbanización.

Es voluntad del Ayuntamiento el facilitar la gestión de este tipo de suelo a los particulares, dinamizando la concesión de licencias, garantizando a la vez unas condiciones mínimas de urbanización que permitan el normal funcionamiento de las distintas zonas urbanas.

Por ello se distingue entre las zonas de residencia permanente y las de residencia temporal o estacional y entre las zonas urbanas de media y alta densidad y las de baja y muy baja.

Para las zonas de media y alta densidad destinadas principalmente a primera residencia se exige la total urbanización, en las condiciones reguladas en la normativa urbanística, para permitir su edificación.

En los núcleos rurales y para las zonas de baja densidad destinadas a viviendas unifamiliares, se considera que las parcelas son edificables si reúnen las condiciones siguientes **los viales** a que den frente las parcelas:



Pavimentado.

Vial abierto, explanado y compactado a su rasante oficial con encintado de aceras, y pavimentado de las mismas en el tramo correspondiente a la fachada de la parcela en que se pretenda realizar la construcción.

Agua potable.

Red de suministro de agua potable a pie de parcela.

Alumbrado público.

Instalación de alumbrado público en la fachada de la parcela.

Alcantarillado.

Instalación de estaciones depuradoras biológicas individuales o colectivas de aguas residuales de modo transitorio hasta la construcción de las redes generales de alcantarillado.

7.15. Suelo urbano de ordenación diferida.

Aquellas zonas en las que el plan delimita determinadas áreas de suelo urbano que han de ser desarrolladas mediante un instrumento de ordenación posterior y de rango inferior al Plan General.

7.16. Actuaciones aisladas.

El Plan, de conformidad con la LRAU, prevé la posibilidad de completar la urbanización de manzanas o pequeñas unidades de suelo urbano para su conversión en solar mediante Actuaciones Aisladas, siempre que se trate de un actuación que tenga como fin principal la edificación donde, al menos, una de las parcelas tenga la consideración de solar en las condiciones definidas en este Plan, circunstancia que se da sobre todo en los núcleos rurales y parcelaciones.

La posibilidad de que los particulares puedan promover Programas para el desarrollo de estas actuaciones convirtiéndose en agentes urbanizadores de obra pública, y, en su caso, la simultánea edificación, cuando se trate de titulares de todo el terreno afectado por la actuación, permitirá dinamizar la gestión del suelo urbano. En el primer caso el urbanizador si bien de entrada tiene que hacer la inversión correspondiente a las obras puede resarcirse de los costos a través del modo establecido en el programa.

7.17. Actuaciones integradas.

El Plan apuesta por la gestión de todo el suelo urbano mediante Actuaciones Aisladas, no obstante en los sectores de planeamiento diferido pueden preverse en los Planes de Reforma Interior Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución, sin que ello implique mayores cargas que las definidas en las fichas de sector correspondiente.



Las unidades de ejecución delimitadas en el Plan 1986 cuyas características son similares a las de las actuaciones integradas, pero que ha sido objeto de reparcelación, se podrán ejecutar mediante actuaciones aisladas si las condiciones de urbanización de la zona lo permite y promover programas para su ejecución parcial, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la reparcelación tramitada.

7.18. Programas en suelo urbano.

En suelo urbano están previstos programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas que se definan en los instrumentos de planeamiento para las áreas de planeamiento diferido, y para la ejecución de obra pública en el resto del suelo urbano.

Los programas de las áreas de planeamiento diferido pueden delimitar unidades de actuación para ejecutar obra pública de superficie inferior al sector de planeamiento, abarcando siempre manzanas completas e incluyendo los viales perimetrales.

Están así mismo previstos programas para la ejecución de Actuaciones Aisladas, cuando sea necesario gestionar suelo, por estar afectado más de un propietario.

7.19. Unidades de ejecución en suelo urbano.

El Plan prevé la posibilidad de delimitación para la ejecución de obra pública en suelo urbano, cuando así lo requiere la calidad de la urbanización.

La delimitación de estas unidades de ejecución aunque han de gestionarse de modo similar a las situadas en suelo urbanizable no implicar mayores obligaciones de cesión de suelo que la establecida en el Plan.

7.20. Reparcelaciones.

En aquellas áreas de planeamiento diferido cuya gestión se prevea mediante actuaciones integradas se realizarán las reparcelaciones necesarias para conseguir un equitativo reparto de cargas.

Así mismo se efectuarán las reparcelaciones necesarias en todas las actuaciones que no sea posible gestionar mediante transferencias de aprovechamiento.

7.21. Transferencias y reservas de aprovechamiento.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente la asunción de los deberes urbanísticos por los propietarios afectados en la casi totalidad del suelo urbano se realizará mediante transferencias de aprovechamiento, como reparcelación voluntaria.

Teniendo en cuenta que la total gestión del Plan en suelo urbano y la afección a su fin de todas las dotaciones previstas necesitará de la intervención municipal, también se prevé la posibilidad de que las transferencias de aprovechamiento se realicen mediante la cesión al municipio de terrenos situados en suelo urbanizable.

La capacidad de gestión del Ayuntamiento de Elche, y su patrimonio municipal le permite intervenir en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable por lo cual este tipo de cesiones



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MARZO 1998

permitirá al Ayuntamiento la obtención de otros suelos urbanos dotacionales mediante permutas u otro tipo de operaciones.

En las transferencias y reservas de aprovechamiento está prevista la aplicación de un coeficiente corrector en función de la localización y uso predominante que resulta de dividir el valor unitario del polígono fiscal donde se ubica el terreno excedentario de aprovechamiento y el correspondiente del terreno donde se materializa la cesión.

Para efectuar cesiones y reservas de aprovechamiento que impliquen a suelo urbano y urbanizable los propietarios de suelo solicitantes han de efectuar una oferta razonada aplicando un coeficiente de proporcionalidad que permita comparar suelo urbano sin cargas de urbanización con suelo pendiente de gestión, sin que se den desequilibrios económicos. Estas ofertas serán estudiadas por el Ayuntamiento en base a los mismos criterios que establece la LRAU para la adquisición de aprovechamiento urbanístico en metálico.

El Ayuntamiento y el Urbanizador, cuando adquieran terrenos dotacionales a título oneroso podrán hacer reserva de aprovechamiento haciéndolo constar así en el Título e inscripción en el Registro de la Propiedad y actuar posteriormente en el Area de Reparto correspondiente con los mismos derechos que el propietario inicial.

Así mismo los titulares de reservas de aprovechamiento, podrán, si así lo desean, obtener terrenos situados en suelo urbanizable en proporción adecuada y participar en la gestión de los mismos o esperar a que el Ayuntamiento disponga de terrenos edificables. Si se trata de agentes promotores habituales en el municipio dispondrán de una reserva de aprovechamiento para resarcirse en las sucesivas peticiones de licencia de obras que realicen. También podrán solicitar, transcurrido un plazo de tres años, la expropiación de las reservas de aprovechamiento efectuadas.

7.22. Obras de Urbanización en suelo urbano.

7.22.1. Obras de urbanización en suelo ordenado.

Las obras de urbanización en suelo urbano ordenado podrán realizarse mediante un proyecto ordinario de urbanización redactado y gestionado por el Ayuntamiento y la imposición de contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación, con arreglo a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

También pondrán realizarse mediante la delimitación de una unidad de ejecución y el programa correspondiente, con arreglo a los preceptos de la LRAU, con respecto del 100 por cien de las cuotas de urbanización.

7.22.2. Obras de urbanización en áreas de planeamiento diferido.

Las obras de urbanización de estas áreas se definirán en el Programa de actuación correspondiente.

Cuando el programa afecte a una parte del sector será necesario la redacción de un anteproyecto de urbanización de toda la zona que sirva de base al proyecto de urbanización parcial.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Las obras que se ejecuten serán las suficientes para que los terrenos que integran la actuación adquieran la condición de solar, debiendo abarcar, al menos, manzanas completas con sus calles perimetrales, en las condiciones previstas en la normativa.

Si los gastos de urbanización de la unidad de ejecución delimitada son superiores a la parte proporcional correspondiente a la superficie delimitada el urbanizador podrá hacer una reserva de derechos sobre el resto del sector que le dará derecho a participar en la gestión del mismo y a resarcirse de los gastos efectuados mediante el correspondiente reparto de cuotas o mediante la obtención de terrenos de valor equivalente, si así lo establece el programa.

Suelo Urbanizable Ordenado.

7.23. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado.

El desarrollo del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente está prevista mediante Actuaciones Integradas.

Se trata de zonas situadas en el borde de los núcleos urbanos, muy consolidados por la edificación, urbanizadas en parte y con algunos servicios urbanos.

Para el desarrollo de estas áreas es necesario la conexión con las infraestructuras urbanas y viario urbano existente, así como que quede garantizado el suministro de agua potable y la evacuación de aguas residuales a Estación Depuradora.

En las áreas de vivienda unifamiliar de los núcleos rurales se permite la instalación de estacionales de depuración biológica individuales o comunitarias hasta la construcción de la red de alcantarillado.

7.24. Programas en suelo urbanizable ordenado.

El desarrollo de las Actuaciones Integradas en suelo urbanizable ordenado, está previsto mediante Programas, los cuales podrán tener un ámbito inferior al Area de Reparto y coincidir con las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan o proponer otras.

Las propuesta de delimitación de Unidades de Ejecución abarcar manzanas completas y sus calles limítrofes en las condiciones previstas en la normativa.

El Programa deberá proponer así mismo el modo de gestión de la Unidad.

En aquellos sectores consolidados en parte en los cuales el Plan ha minorado los estándares dotacionales en función del grado de consolidación de conformidad con lo regulado en el artículo 22.2 de la L.R.A.U. a fin de que se cumplan las previsiones del Plan, los Programas deberán regular la participación de las parcelas consolidadas y cuya construcción no impida la ejecución del planeamiento, en los gastos, de urbanización y las cesiones de suelo dotacional pertenecientes a la parcela necesaria para que el viario colindante pueda ser urbano.



7.25. Reparcelaciones en suelo urbanizable ordenado.

Cuando sea necesario para conseguir un equitativo reparto de cargas en la gestión de las Actuaciones Integradas se efectuarán las reparcelaciones correspondientes, de conformidad con lo previsto en el Programa.

El ámbito de la reparcelación deberá coincidir con el de la Unidad de Ejecución programada, pudiendo los terrenos afectados resultar excedentarios o deficitarios de aprovechamiento respecto al Aprovechamiento Tipo del Área.

Si las fincas resultantes de la reparcelación fuesen deficitarias de aprovechamiento se inscribirá la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de los titulares de las mismas o del Urbanizador, en su caso.

Los casos en que se produzcan excedentes de aprovechamiento deberá de resolverse la compensación del desequilibrio, cuando sea posible, a través de los excesos en los gastos de urbanización o condicionando los programas a la ejecución de la unidad deficitaria

7.26. Obras de urbanización en suelo urbanizable ordenado.

Las obras de urbanización afectarán a todo el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada y habrán de definirse en el Programa de actuación correspondiente.

Las obras que se ejecuten serán las suficientes para que los terrenos que integran la actuación adquieran la condición de solar, debiendo abarcar, al menos, manzanas completas con sus calles perimetrales.

Si los gastos de urbanización de la unidad de ejecución delimitada son superiores a la parte proporcional correspondiente a la superficie delimitada el urbanizador podrá hacer una reserva de derechos sobre el resto del sector que le dará derecho a participar en la gestión del mismo y a resarcirse de los gastos efectuados mediante el correspondiente reparto de cuotas o mediante la obtención de terrenos de valor equivalente, si así lo establece el programa.

Cuando los terrenos integrantes de la actuación fuesen excedentarios de aprovechamiento podrá compensarse este exceso con los mayores gastos de urbanización.

Suelo Urbanizable No Ordenado.

7.27. Desarrollo del suelo urbanizable no ordenado.

El desarrollo del suelo urbanizable no ordenado está prevista mediante la redacción de Planes Parciales y Programas.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

7.28. **Ámbito de las actuaciones.**

El ámbito de planeamiento será siempre el sector delimitado en el Plan cuya delimitación tiene el carácter de ordenación estructural.

Los programas pueden proponer actuaciones en ámbitos inferiores al sector delimitando Unidades de Ejecución que comprendan, al menos, una manzana completa y sus calles limítrofes en las condiciones definidas en la normativa, así como el viario e infraestructuras necesarios para conectar con la red de infraestructuras primaria.

El ámbito de la reparcelación y de la urbanización deberá coincidir con el de la Unidad de Ejecución.

Cuando la unidad de ejecución no abarque el sector completo será necesaria la redacción de un estudio, a nivel de anteproyecto o similar, de urbanización que justifique la idoneidad de las obras de urbanización proyectadas en relación a las pendientes para otras fases de ejecución.

7.29. **Diferencias de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución.**

Los aprovechamientos urbanísticos de las Unidades de Ejecución en que se subdivida un sector de planeamiento podrán ser diferentes.

Los desequilibrios que se produzcan pueden corregirse:

Mediante mayor o menor participación en la reparcelación de terrenos pertenecientes a la red primaria o estructural de dotaciones.

Inscribiendo a favor de los titulares de las fincas resultantes los excesos de aprovechamiento. Efectuando compensaciones entre las diferencias de aprovechamiento urbanístico y los gastos de urbanización conforme a lo descrito en el apartado referente a suelo urbanizable ordenado.

Conexionando y condicionando la adjudicación del Programa deficitario al excedentario o viceversa.

Reserva de Suelo Dotacional.

7.30. **Terrenos dotacionales sujetos a expropiación forzosa.**

El Plan prevé la reserva de suelo dotacional para su adquisición mediante expropiación forzosa en aquellos casos que no es posible o no resulta conveniente la aplicación de las técnicas de reparto reguladas en la LRAU. En los anexos de esta memoria se relacionan las áreas sujetas a este procedimiento.

Está prevista la expropiación para:

Los terrenos dotacionales pertenecientes a la red primaria estructural de dotaciones situadas en suelo urbanizable no incluidos en áreas de reparto.

Los terrenos dotacionales situados en suelo no urbanizable.

La adquisición de parcelas resultantes de reparcelación o compensación en ejecución del planeamiento anterior que han cumplido sus deberes urbanísticos y que el presente plan afecta al uso público.



Cuando sea necesaria la obtención de dotaciones en suelo urbano o urbanizable ordenado, con independencia de la aplicación de las técnicas de transferencias o reservas de aprovechamiento, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación previo acuerdo motivado justificando la urgencia y necesidad de la actuación, y las circunstancias que la aconsejan.

7.31. Áreas de tanteo y retracto.

Por voluntad municipal se ha definido como área en las que se prevé ejercer el derecho de tanteo y retracto siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 99 de la LRAU los huertos de palmeras situados en suelo urbano y urbanizable, así como los clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, clave 62.

También se prevé la posibilidad de delimitación de áreas de tanteo y retracto en los suelos incluidos en la clave 54, previsión de desarrollos.

7.32. Universidad.

Los terrenos destinados a la construcción de la Universidad Miguel Hernández pertenecientes a la red estructural de dotaciones están adscritos en parte al sector de planeamiento E-1, y el resto deberá ser adquirido por el Ayuntamiento mediante expropiación.

La adscripción de suelo perteneciente a la red estructural de dotaciones en los nuevos planes parciales que se redacten en suelo no urbanizable, y a las áreas deficitarias de estándares debido a su grado de consolidación, permitirá disminuir la carga municipal.



CAPÍTULO VIII. DIRECTRICES DE LA EXPANSIÓN URBANA. EVALUACIÓN DE LA PUESTA EN PRÁCTICA DEL PLAN.

8.01. Crecimiento de la ciudad.

Como planteamiento global y utilizando los mecanismos que establece la vigente legislación urbanística, se pretende flexibilizar el Plan para que las necesidades de crecimiento de la población puedan desarrollarse de forma coherente y ordenada, corregir los desajustes que se han venido observando así como atender reiteradas demandas de la forma mas realista posible.

El Plan recoge, como determinante del futuro crecimiento urbano de Elche, la natural estructura del territorio, tanto como elemento delimitador (espacios a preservar de la ocupación por su alto valor ambiental) como definidor de la forma de crecimiento.

Así mismo recoge como determinante y apoyo del crecimiento urbano la actual configuración y los proyectos de las infraestructuras y dotaciones.

Partiendo de los condicionantes naturales y estructurales del viario, el crecimiento de la ciudad se apoya en el eje de la carretera nacional 340, Crevillente-Elche-Alicante y queda limitado por la Autovía y los montes por el Norte.

La circunvalación y el ferrocarril delimitan el crecimiento por el Sur.

Por otra parte los elementos naturales definitorios de la estructura del territorio en sentido Norte-Sur: el río Vinalopó y los barrancos, han representado históricamente hitos para las distintas fases del crecimiento: La ciudad salta a la margen derecha del Vinalopó a principios de siglo, y queda contenida en su crecimiento por el Barranco de San Antón y el Barranco de los Arcos, que solamente sobrepasan la edificación dispersa y la industria.

El presente Plan mantiene estos elementos naturales como límites progresivos del desarrollo de la ciudad a los que suma las barreras estructurales de las rondas Este y Oeste.

La propuesta de desarrollo potencia el eje Elche-Torrellano, apoyado a la vez en un nuevo trazado viario al norte de la CN-340, desde el desvío de Bacarot hasta enlazar con la ronda norte de la ciudad, el puente de la ronda y la Universidad.

Se prevé la paulatina integración de la ciudad de Elche y Torrellano, de modo que se consolide el corredor como área de desarrollo de nuevas actividades, con incursiones de áreas libres, o de vivienda.

8.02. Planes Parciales en Suelo No Urbanizable.

En la Normativa Urbanística se regulan las condiciones necesarias para el desarrollo de estos Planes, y que fundamentalmente tienden a la coherencia del desarrollo y crecimiento de la ciudad, el normal funcionamiento de las infraestructuras, la homogeneidad de cargas con el



suelo clasificado como urbanizable por el Plan, la protección de la red viaria primaria y los sistemas naturales estructurantes del territorio como los barrancos.

Por ello se presta especial atención a la dotación de suministro de agua potable y evacuación de residuales, así como a la conexión con la red viaria primaria de carácter estructural.

Por otra parte de conformidad con el espíritu de la vigente legislación urbanística se exige la homogeneidad de aprovechamientos con los establecidos en este Plan para todo el suelo urbanizable, para lo cual se prevé la posibilidad de incorporar áreas de suelo perteneciente a la red estructural y no incluidos en ningún sector de suelo urbanizable aún cuando en principio estuviese prevista su adquisición mediante expropiación. Se considera suelo de inclusión preferente en este tipo de planeamiento el reservado para la implantación de la Universidad de Elche Miguel Hernández.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

8.03 Localización.

El Plan prevé aquellas áreas en las que se permite la modificación de la clasificación del suelo a través de la tramitación de un Plan Parcial, convirtiendo suelo No Urbanizable en Suelo Urbanizable.

En la descripción gráfica y escrita de las directrices de desarrollo se especifican las áreas susceptibles de planeamiento así como el destino global.

La delimitación de estas "Áreas de Desarrollo No Previsto" (Áreas D.N.P.) se contiene en los planos de ordenación, series A.1 a escala 1/10.000 y E.2-3 a escala 1/25.000.

Estas áreas se ciñen al eje Elche-Alicante, las zonas calificadas como de desarrollo estructural, y el entorno de los núcleos urbanos.

8.04. Cuantificación de la propuesta.

Datos numéricos.

En el anexo a esta memoria se incluyen, sistematizados mediante fichas y conceptos, las cifras del Plan General.

En resumen las cifras son las siguientes:



RESUMEN DE SUPERFICIES SUELO

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 8 MAYO 1998

SUELO URBANO.

	Residencial M2	Industrial y Terciario M2	Suma Suelo Urbano M2
Elche	8.258.331	3.118.523	11.376.854
Núcleos rurales	3.183.545	17.110	3.200.655
Urbanizac. periurbanas	2.086.887	-----	2.086.887
Parcelaciones Aisladas	1.063.766	-----	1.063.766
SUMA SUELO URBANO	14.592.529	3.135.633	17.728.162

SUELO URBANIZABLE.

	Residencial M2	Industrial/Terciario M2	Suma Suelo Urbaniz. M2
Elche	5.403.736	4.060.302	9.464.038
Núcleos rurales	4.325.154	526.929	4.852.083
Urbanizac. Periurbanas	2.420.270	-----	2.420.270
Parcelaciones aisladas	3.492.524	-----	3.523.844
TOTAL SUELO URBANIZABLE.	15.641.684	4.587.231	20.228.397

TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	30.234.213	7.722.864	37.957.077
--------------------------------------	------------	-----------	------------



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	M2
Común General (clave 51)	140.688.934
Común Reserva (clave 52)	37.740.259
Saladares y carrizales (clave 53)	23.814.695
Previsión de desarrollos (clave 54)	17.782.500
Protección de sistemas (clave 55)	2.250.855
Huertos dispersos de palmeras (clave 56)	2.315.334

224.592.577

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	M2
Litoral (clave 61)	1.640.334
Montes y áreas forestales (clave 62)	35.914.314
Zonas húmedas, cauces y barrancos (clave 64)	22.255.010

DOTACIONES	M2
Zonas verdes	627.921 m2
Equipamiento docente y deportivo .	214.458 m2
Equipamiento sanitario.	304.000 m2.
Aeropuerto	2.995.827 m2

SUMA TOTAL	288.543.441
-------------------	--------------------



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN. DESGLOSE.

CLAVE 64	M2
Barranco Barbasena	789.992
Barranco Los Arcos	843.442
Barranco San Antón	633.372
Barranco El Grifo	462.978
Total barrancos	2.729.784
Río Vinalopó	1.737.306
Laguna del Hondo	12.848.853
El Saladar	2.576.770
Clot de Galvany	713.994
Agua Amarga	1.349.933
Lagunas de Balsares	298.370
Total clave 64	22.255.010

CLAVE 61	M2
La Marina	636.064
Arenales del Sol	1.004.270
Total clave 61	1.640.334

CLAVE 62	M2
Montes	35.914.314



POTENCIAL

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

SUELO URBANO.

	Techo residencial M2	Viviendas Nº	Hab.Suelo Urbano Nº
Elche	9.188.994	90.253	305.055
Núcleos rurales	2.636.070	21.932	74.130
Urbanizaciones periurbanas	285.009	2.376	8.031
Parcelaciones aisladas	162.501	1.355	4.580
TOTAL SUELO URBANO	12.272.574	115.916	391.796

SUELO URBANIZABLE.

	Techo Residencial M2	Viviendas Nº	Habitantes SueloUrbaniz. Nº	Habitantes Suelo Urbano + Suelo Urbanizable. M2
Elche	2.080.229	18.916	63.936	368.991
Núcleos rurales	1.310.915	8.261	27.922	102.052
Urbanizac. periurbanas	330.077	2.395	8.095	16.126
Parcelaciones aisladas	519.756	3.770	12.741	17.321
TOTAL S. URBANIZABLE	4.240.977	33.342	112.694	504.490

TOTAL SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE	16.513.551	149.258	504.490
---	-------------------	----------------	----------------



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE - 8 MAYO 1998

RED ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		TOTAL		TOTAL
	M2		M2		M2		M2
	G	F	G	F	G	F	F+G
Elche	1.476.128	1.335.525	824.974	1.019.003	2.301.102	2.354.528	4.655.630
Núcleos rurales	115.601	134.254	72.843	76.314	188.444	210.568	399.012
Urbanizaciones periurbanas	11.036	1.353	24.456	26.297	35.492	27.650	63.142
Parcelaciones aisladas	43.540	7.140	-----	-----	43.540	7.140	50.680
TOTAL	1.646.305	1.478.272	922.273	1.121.614	2.568.578	2.599.886	5.168.464

DOTACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Zonas verdes	627.921 m2.
Equipamiento	518.458 m2.
Aeropuerto	2.995.827 m2.
TOTAL	4.142.209 M2.

ESTÁNDARES DOTACIONALES ESTRUCTURALES.

Se incluye en el cómputo de estándares de la Red Primaria o Estructural a los efectos del apartado 2a) del artículo 17 de la L.R.A.U. la superficie de dotaciones públicas estructurales sin incluir viario, no computables en los sectores de Ordenamiento.

5.168.464 M2.

----- = 10'245 m2./Habit.

504.490 hab.



ZONAS VERDES PUBLICAS

2.568.578 m2.

----- = 5'091 m2./Habit.

504.490 hab.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE - 8 MAYO 1998



EQUIPAMIENTO PUBLICO

2.599.886 m2.

----- = 5'153 m2/Habit.

504.490 hab.

Si se incluye en el conjunto las zonas de verde público ubicadas en medio rural resulta:

Dotaciones públicas, sin incluir viario:

6.114.171 m2

----- = 12'12 m2/hab.

504.490 hab.

Zonas verdes públicas:

3.196.499 m2

----- = 6'33 m2//hab.

504.490 hab.

Equipamiento público, sin incluir viario ni aeropuerto:

3.118.344 m2

----- = 6'181 m2/hab.

504.490 hab.



Para el cómputo del potencial de techo residencial en suelo urbano, donde no se da una diferenciación por zonas con uso característico comercial y residencial apareciendo mezclados incluso en el mismo edificio, se ha considerado destinado al uso comercial un porcentaje de las plantas bajas.

Este porcentaje según las estadísticas elaboradas en la fase de información urbanística es en cada barrio:

Centro: 100%
Carrús, Altabix, LLano: 75%
Raval/Camí Vell/Barrio Patilla/: 20%
Palmerales: 10%
Ciudad Jardín/Porfirio Pascual/Sagrada Familia: 0%

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE - 8 MAYO 1998

Se hace excepción de los barrios de nueva creación, nacidos de la gestión y urbanización de sectores de planeamiento en suelo urbanizable, donde aparecen claramente diferenciadas las zonas según usos.

Para el cálculo del potencial de habitantes se ha considerado una superficie del orden de los 100 m² por vivienda, y una media de 3,38 habitantes, resultando el potencial siguiente que figura en los cuadros que se adjuntan.

El potencial de habitantes es pues de 469.713, más una previsión de 34.777 estacionarios, lo que representa un total de 504.490 habitantes para un horizonte de 10 años.

8.05. Justificación de la adecuación de las dimensiones y estándares urbanísticos del Plan a la legislación urbanística.

De los datos especificados anteriormente y en las fichas que figuran en el anexo, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- a. El Plan da cumplimiento en cuanto a su dimensionado, las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El resumen de estándares es el que figura en los cuadros anteriores, en los cuales el cómputo de dotaciones no se han incluido los equipamientos privados, las infraestructuras técnicas ni el viario.

La superficie de los espacios libres públicos de la red primaria o estructural de dotaciones es de 2.568.578 m²., equivalentes a 676,70 m²/Ha., para todo el suelo clasificado.

Siendo la población prevista de 504.490, por cada millar potencial de habitantes hay 5.091 m²., de zonas verdes (17'20 m²/viv), que se ajusta a lo establecido en el artículo 17 de la LRAU.

Los equipamientos públicos pertenecientes a la red estructural ocupan una superficie de 2.599.886 m²., o sea 684,955 M²/Ha, para todo el suelo, y 5.153 m²., por cada millar de habitantes (17'41 m²/ vivienda).



- b. El potencial total de habitantes se sitúa dentro de los márgenes de flexibilidad adoptados como óptimos. Con un potencial de 379.377 habitantes de primera residencia en suelo urbano y 90.336 en suelo urbanizable, con un total de 469.713 habitantes y una previsión demográfica para los próximos diez años del orden de 250.000, el coeficiente de mayoración es de 1,88.

Si se tiene en cuenta que el cómputo se ha realizado en base a la hipótesis que da como resultado un mayor número de viviendas, y que no se ha incluido en las estimaciones de incremento previsto de población, el que generará el sector de la Universidad (con una previsión de 18.000 alumnos). Se puede considerar este coeficiente correcto ya que la diferencia entre las previsiones de crecimiento demográfico y el potencial del Plan, permite flexibilizar la oferta de suelo sin inflacionarla ni favorecer la especulación.

- c. Los datos del Plan demuestran también la prevista importancia del suelo urbano dentro de las previsiones generales del mismo. En efecto el potencial del suelo urbano con 391.796 habitantes, es de por sí superior a las previsiones demográficas, lo cual permite que la oferta del suelo urbanizable opere en cuanto a potencial diversificador espacial y temporal de la oferta, con posibilidades a largo plazo de poder acometer operaciones de vaciado urbano por obsolescencia de las viviendas y recuperar espacios libres.
- d. Las cifras del Plan demuestran también la importancia creciente de los núcleos rurales que pueden canalizar la demanda de primera y segunda residencia junto aun centro urbano vivo con características semirurales.

8.06. Análisis comparativo entre las previsiones del Plan 1986 y el actual.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE - 8 MAYO 1998

Potencial de habitantes.

Relación del potencial de habitantes:

REGIMEN DE SUELO	PLAN 1986 HABITANTES	PLAN 1997 HABITANTES
Suelo Urbano	322.012	391.796
Suelo Urbanizable	64.785	112.694
TOTAL	386.797	504.490

En el conjunto del número de habitantes del presente plan se ha considerado un coeficiente de 3'38 habitantes/vivienda, inferior al utilizado en el plan anterior, debido a la disminución del número de componentes de la unidad familiar.

También se ha de destacar que en el presente plan se incluyen las parcelaciones y urbanizaciones periurbanas existentes que el anterior planeamiento no contabilizaba. Además se han computado las viviendas destinadas a uso turístico y de segunda residencia.



Suelo dotacional:

Espacios libres.

Relación de superficies calificadas como espacios libres:

REGIMEN DE SUELO	PLAN 1986 M2	PLAN 1997 M2
Suelo Urbano	1.470.873	1.646.305
Suelo Urbanizable	499.272	922.273
Suelo No Urbanizable	18.456	627.921
TOTAL	1.988.641	3.195.851

El conjunto de superficies del plan de 1986 contabiliza las claves G1: Espacios Libres y las claves G2: Espacios Libres Equipado. Aplicándose a estos últimos un coeficiente reductor del 20%, el cual se deduce de la superficie ocupada por el equipamiento permitido.

Una vez analizados los datos y comparando la relación de superficie de espacios libres por habitante, observamos que el presente plan aumenta la relación de suelo destinado a espacios libres respecto al anterior.

	PLAN 1986	PLAN 1997
Superficie Espacios Libre:	1.988.641 m2	2.568.578 m2
-----	-----	-----
Habitantes	486.125 hab.	504.490 hab.
	= 4'09 m2/hab.	= 5'091 m2/hab.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE - 8 MAYO 1998

Equipamientos.

Relación de superficies calificadas como equipamiento, sain incluir Aeropuerto:

REGIMEN DEL SUELO	PLAN 1986 M2	PLAN 1997 M2
Suelo Urbano	1.098.165	1.478.272
Suelo Urbanizable	513.480	1.121.614
Suelo No Urbanizable	679.695	518.458
TOTAL	2.291.340	3.118.335

El cómputo de superficies del plan de 1986 contabiliza las claves F1: Dotaciones existentes y



las claves F2: Dotaciones de nueva creación. Debiendo destacarse que en las dotaciones existentes se incluyen las dotaciones privadas que en el presente plan han pasado en su gran mayoría a ser calificadas con la Clave 10: Servicios.

De un análisis de los datos y comparando la relación de superficie de dotaciones por número de habitantes, observamos que el presente plan aumenta la relación de suelo dotacional por habitante respecto al anterior, sin considerar suelo no urbanizable.

	PLAN 1986	PLAN 1997
Relación Superficie Equipamiento	2.291.340 m2	2.599.886 m2
	----- = 4'71 m2/hb. ----- = 5'153 m2/hab	
Habitante	486.123 hab.	504.490 hab.

Relación de superficies calificadas.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE - 8 MAYO 1998

REGIMEN DE SUELO	PLAN 1986 M2	PLAN 1997 M2
Suelo Urbano	13.721.527	17.728.162
Suelo Urbanizable	9.523.104	20.228.397
Suelo No Urbanizable	295.955.369	288.543.441
TOTAL	319.200.000	326.500.000

El incremento de la superficie total del término municipal respecto al Plan 1986, se deriva de la inclusión de la modificación del linde con el Término de Aspe como consecuencia de un deslinde Judicial.

8.07. Dotación y proyección de consumo de agua potable y capacidad de las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales

Agua Potable.

El municipio de Elche dispone de dos fuentes de abastecimiento de agua potable: La Mancomunidad de los Canales del Taibilla y los pozos particulares existentes en Villena, con una evolución del consumo de ambos suministros de desde 9.515.947 m3 en el año 1983, a 16.472.978 m3 en el año 1997.

El abastecimiento con aguas procedentes de Villena está estabilizado entre 2 y 2,9 Hm3 anuales, lo que supone un caudal medio de 90 litros/segundo aproximadamente, y no se esperan variaciones importantes en este suministro que suponen un 19 por ciento del total de Elche.

La dotación de agua proporcionada por el Taibilla es de 14 Hm3 anuales, muy inferior a las dotaciones suministradas a los otros municipios de su abastecimiento, lo que permite a Elche crecimientos importantes en su dotación diaria.

Las previsiones de índice de crecimiento del consumo realizadas por la Mancomunidad para la totalidad de su ámbito de suministro, sitúan éste en un 3% anual, y no se esperan situaciones de falta del mismo, salvo restricciones excepcionales por situaciones de extrema sequía, averías o inundaciones.



08 MAYO 1998

Por otra parte está en proyecto la construcción de una planta desaladora para Alicante y Elche, que tiene en principio una toma aguas arriba de Elche con un depósito de entrega de 5 Hm³.

Las conclusiones pues para las previsiones del abastecimiento de agua a la ciudad son las siguientes:

El consumo actual de agua por habitante y día es de 201 litros/habitante y día, por lo que para mantener el actual nivel de consumo sería necesario disponer de un abastecimiento para el techo potencial de 504.490 habitantes a 10 años de 101.402.490 litros/día, 0'1014 Hm/día, 37'58 Hm/año anuales.

Barajando la hipótesis de que el incremento de suministro para Elche fuese equivalente al 3% previsto para todo el ámbito del suministro de las mancomunidad del Taibilla, se dispondría a 10 años de un caudal procedente de esta fuente de 18,83 Hm³ anuales, a los que sumados la media de 2,5 Hm³ procedente de los pozos de Villena y 5 Hm³ procedentes de la estación desaladora, daría un total de 26,33 Hm³ anuales, equivalentes a 142'85 litros/habitante y día.

Aguas Residuales.

El municipio de Elche dispone de 3 estaciones depuradoras de titularidad municipal, gestionadas por la Entidad de Saneamiento de la Generalidad Valenciana: Algorós, Arenales y Carrizales.

La Estación Depuradora de Algorós tiene un caudal de depuración de proyecto de 30.000 m³/día, estando depurando en la actualidad un caudal medio de 22.000 m³/día.

La Estación Depuradora de Arenales tiene un caudal de depuración de proyecto de 4.400 m³/día, habiendo depurado durante 1997 un caudal medio de 1.712 m³/día.

La Estación Depuradora de Carrizales tiene un caudal de depuración de proyecto de 1.000 m³/día, estando depurando en la actualidad un caudal medio de 890 m³/día.

La estación Depuradora de Algorós que recibe a las aguas residuales de Elche y su entorno, funciona al 73'73% de su capacidad.

La de Arenales, que recibe las aguas de Torrellano, Arenales, Saladas y El Altet, al 38'90%.

La de Carrizales, que recibe las aguas de La Hoya y La Marina, al 89'00%.

Considerando que:

El incremento del suministro de agua a Elche procedente de la mancomunidad del Taibilla ha de ser superior a la media en el caso de que se produzca la demanda por ser el suministro actual procedente de esta fuente, en proporción a la población, inferior al de los demás municipios.

Que en el cómputo de habitantes para calcular el potencial teórico se han incluido los correspondientes a viviendas de segunda residencia.

Que se ha previsto un potencial superior al crecimiento demográfico esperado, introduciendo un coeficiente de mayoración del 1'88 con el fin propuesto en el apartado b) del artículo 8.06.



Se considera que está garantizado el suministro de agua potable y la capacidad de las estaciones depuradoras para el dimensionamiento de la ciudad previsto en el Plan a 10 años.

En cualquier caso la programación en el tiempo de los distintos sectores de planeamiento llevará aparejado el estudio de la disponibilidad de abastecimiento suficiente de agua potable y punto de vertido de las aguas residuales.

8.08. Evaluación del Plan.

El Plan, en coherencia con el espíritu y lo regulado en la LRAU, pretende ser un instrumento ágil tanto para los ámbitos en que es posible su aplicación directa, como aquellos que han de ser desarrollados mediante Planes Parciales o Planes de Reforma Interior, por lo que sus propuestas están muy ligadas a las posibilidades reales de ser llevadas a cabo por los promotores locales, bajo el control y la dirección del Ayuntamiento.

Se pretende que sea el instrumento básico que con carácter estratégico oriente en el tiempo las políticas de inversión en el territorio.

Las previsiones del Plan en cuanto a las necesidades futuras de suelo se ha hecho teniendo en cuenta las expectativas de crecimiento de la población y sus actividades, existiendo la posibilidad de realizar operaciones a pequeña escala programando el suelo ordenado pormenorizadamente, lo que se hará en función de las circunstancias y necesidades de cada momento.

También en los sectores de suelo no ordenado, una vez redactado el instrumento de planeamiento que debe abarcar todo el sector para conseguir un planeamiento coherente, podrá acometerse la gestión y urbanización de superficies inferiores al sector, acomodadas a la demanda y soportando inversiones menores.

En suelo urbano, los mecanismos de Transferencias y Reservas de aprovechamiento, van a permitir una buena gestión de las dotaciones públicas así como el desbloqueo de sectores paralizados durante mucho tiempo por no haber poder sido gestionadas de un modo conjunto.

Por otra parte, por primera vez en el planeamiento municipal, se ha introducido un mecanismo que permite la participación de los palmerales en el reparto de cargas y beneficios, asignándoles aprovechamiento tipo y estando definida su gestión, lo cual permitirá si las previsiones de desarrollo se cumplen, el que el Ayuntamiento pueda acometer la planificación y tratamiento del conjunto del palmeral urbano, tal como prevé el Plan.

8.09. Priorización de actuaciones.

De conformidad con los criterios de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el Plan no establece un orden cronológico para su desarrollo que queda supeditado a su programación en el tiempo según la demanda social y económica de expansión de la ciudad, si bien esta demanda debe supeditarse a unas condiciones objetivas, distintas en cada caso que han de cumplirse necesariamente para el desarrollo de las actuaciones integradas, reguladas en la normativa del Plan y entre las que se encuentran la correcta conexión con las infraestructuras y la red estructural de dotaciones.



En las directrices de la expansión urbana y ocupación del territorio, se detalla la priorización de las actuaciones.

8.10. Inversiones programadas por otras Administraciones Públicas.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1997

Actuaciones promovidas por el Ministerio de Fomento:

Tramo Circunvalación sur desde la Ctra. N-340 en dirección Alicante hasta la Ctra. Casas del León	4.474.794.368.-
Nuevo Eje viario Alicante/Elx. Aprobado por Consejo de Minis/Tros. (Anivel de Estudio Informativo).	10.000.000.000.-
Circunvalación de La Marina. (A nivel de Proyecto de Construcción).	1.300.906.916.-
Variante del Altet de la N-332 (A nivel de Proyecto de Construcción).	1.339.431.108.-
Conversión en Autovia del denominado Camino de Castilla (A Nivel de Estudio Informativo).	5.848.896.000.-

Actuación de la Conselleria de Obras Públicas de la Generalitat Valenciana:

Desdoblamiento de la Ctra. De Aspe a Santa Pola (A nivel de Proyecto básico)	1.721.842.743.-
Construcción de la Ronda Norte: Tramo 1º	553.677.982.-
Tramo 2º	734.728.371.-

Consorcio de Municipios del Baix Vinalopó:

Plan de recuperación y reciclado de residuos sólidos Urbanos.	2.000.000.000.-
---	-----------------

Universidad	20.000.000.000.-
-------------	------------------

8.11. Evaluación económica del Plan.

Las consecuencias económicas que se derivan del Plan son producto de las inversiones que puede motivar con la consiguiente creación de riqueza y empleo.

La aparición de nuevas empresas urbanizadoras y gestoras de suelo, aprovechando la agilidad que en la gestión introduce la LRAU, la inversión en la urbanización del suelo clasificado, la construcción del potencial de viviendas, la instalación de la Universidad,



(construcción y urbanización.), etc.

La urbanización y construcción del cincuenta por ciento de la totalidad del suelo clasificado como urbanizable de uso residencial, estimando que el promedio de la superficie destinada a viario es del 20 por ciento y las zonas verdes del 10 por ciento representaría una inversión en obras de urbanización de 20.236.610.000.- Ptas.

La inversión en construcción de vivienda, suponiendo el mismo porcentaje de ejecución 91.348.800.000.- Ptas.

En suelo industrial la inversión podría alcanzar un total de 8.011.650.000.- Ptas en obras de urbanización y de 22.754.930.000.- Ptas en edificación.

Todo ello podría representar para la ciudad en un horizonte de 10 años, ejecutado el cincuenta por ciento de todos los sectores de: 142.351.990.000.- Ptas.

La cesión al municipio del 10 por ciento del potencial de techo edificable clasificado como urbanizable (considerando los mismos porcentajes de ejecución que para la inversión en urbanización/edificación) representa unas cifras teóricas de 228.959 m²., de techo residencial, 150.111 m²., de techo industrial/servicios.

Considerando una repercusión de suelo de 8.000.- Ptas/m²., para suelo residencial y de 4.000.- Ptas/m²., para suelo industrial, una vez deducidos los gastos de urbanización, resultaría un patrimonio municipal de 1.807.672.000.- Ptas., de suelo residencial y 600.444.000.- Ptas., de suelo industrial.

La cesión de los terrenos sobre los que se pueda materializar esta cesión implica que el Ayuntamiento dispondrá de una gran reserva de suelo y tener la posibilidad de incidir en el mercado directamente o a través de la empresa municipal PIMESA.

8.12. Vigilancia Ambiental.

Se prevé que durante el periodo de vigencia del Plan General se redacte anualmente un informe ambiental que analice la aplicación de las medidas protectoras y correctoras, del cumplimiento de programa de vigilancia ambiental descrito en el capítulo 6.4 del Estudio de Impacto Ambiental, de los efectos de aplicación del Plan General del grado de correspondencia de éstos con los previstos en la valoración del Estudio de Impacto Ambiental y en especial acerca de los siguientes aspectos.

- Mejoras efectuadas en las infraestructuras de Saneamiento previas a la elaboración del Plan Integral de Depuración de Aguas Residuales.
- Remisión de un ejemplar del Plan Integral de Depuración de Aguas Residuales.
- Seguimiento y medidas adoptadas para evitar la proliferación de viviendas dispersas.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

**OBJETIVOS DEL PLAN Y DIRECTRICES
DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA
EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL
TERRITORIO.**



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

OBJETIVOS DEL PLAN Y DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO.

Son los objetivos del Plan:

- La clara delimitación de los espacios naturales del territorio sometidos a especial protección, los aptos para asentamientos de población y aquellos que pueden ser utilizados con limitación de usos en sus distintos niveles.
- Completar y mejorar la estructura del territorio mediante su ordenación estructural, definida como elemento estable, salvo que así se disponga en el Plan de Acción Territorial de la Comunidad Valenciana, o se den razones justificadas y mediante autorización autonómica.
- Crear suelo edificable para la construcción de viviendas y actividades, en la proporción adecuada a la demanda y con un nivel suficiente de dotaciones para asegurar la calidad de vida.
- Consolidar los núcleos rurales, mejorando su estructura, ordenación y comunicación con la ciudad, potenciándolos como lugar de residencia alternativa.
- Recuperación para el uso público y protección del palmeral histórico de la ciudad.
- Crear suelo para oferta turística en las proximidades de las playas de Arenales, El Altet y La Marina, potenciando los valores naturales de la propia costa y su entorno.

Secuencia de desarrollo. Priorización de actuaciones.

Son prioritarias aquellas actuaciones necesarias para la obtención de suelo dotacional destinado a:

- Red estructural viaria: Las rondas Norte, Sur y Este y sus conexiones con la ciudad. Rondas del Altet y la Marina, vial de conexión Parque Industrial.
- Dotaciones educativas grafadas en el Mapa Escolar como ED-1 por tratarse de equipamientos necesarios para paliar el déficit actual.
- Dotaciones deportivas del barrio de Carrús.
- Desarrollo de suelo destinado a asentamientos turísticos en la Marina, el Altet y Arenales.
- Recuperación del palmeral histórico.

Como consecuencia de lo anterior se considera prioritaria por orden decreciente la programación de las Actuaciones Integradas de los sectores de planeamiento siguientes:



E-1	Universidad.
E-4	
E-20	
E-25	Crecimiento inmediato del núcleo por el Este.
E-19	
E-14	
E-5	
E-12	Crecimiento del núcleo por el Oeste.
E-14	
Sectores turísticos	
El Altet, La Marina, Arenales.	Oferta de suelo para actividades turísticas.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

En lo referente a la ejecución de infraestructuras de planeamiento se consideran prioritarias la ejecución de la red de saneamiento de los núcleos urbanos consolidados situados en las cuencas de las zonas húmedas.

En general el desarrollo y gestión de las diferentes Actuaciones Integradas se supeditará a la capacidad de las Estaciones Depuradoras de aguas Residuales del término municipal.

Condiciones objetivas para el desarrollo de Actuaciones Integradas en suelo clasificado como urbanizable por el Plan General.

- Se podrán programar todos los sectores, o parte del sector, contiguos al suelo urbano de Elche y de las partidas rurales, en los que sea posible la conexión directa con la red viaria primaria, y las infraestructuras y servicios urbanos, así como los núcleos dispersos de muy baja densidad, siempre que se pueda resolver la conexión con la red viaria básica y se puedan dotar de servicios urbanísticos en las condiciones definidas en la normativa urbanística.
- Para la programación de sectores delimitados no contiguos a suelo urbanizado, debería justificarse la conveniencia de su programación y establecer en el Programa las condiciones de conexión con la red estructural viaria y los servicios urbanos, delimitando los terrenos que haya que incluir en la programación para realizar dicha conexión.
- No se podrá programar ningún suelo urbanizable sin que quede garantizado el suministro suficiente de agua potable y la ejecución de la red de saneamiento y su conexión hasta las instalaciones de tratamiento previstas en el Plan.



Condiciones para el desarrollo de actuaciones integradas en suelo no urbanizable.

Para la programación de suelo no urbanizable se han de cumplir las condiciones siguientes:

- Se realizará la programación conjuntamente con su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial.
- Los Planes Parciales que modifiquen la clasificación del suelo no urbanizable a urbanizable, únicamente podrán redactarse en las áreas determinadas en este Plan, y que se relacionan a continuación, respetando los usos característicos y compatibles establecidos para estas áreas en la normativa urbanística.

- Area 1. Residencial de baja densidad.
- Area 2. Industrial o servicios, compatible con baja densidad.
- Area 3. Universidad.
- Area 4. Residencial de alta y media densidad.
- Area 5. Residencial de baja densidad.
- Area 6. Residencial de baja densidad con usos alternativos de Industrias y servicios.
- Area 7. Aeropuerto.
- Area 8. Turístico residencial.
- Area 9. Ocio y recreativo deportivo.
- Perímetro de núcleos de Clave: Residencial baja densidad.
- Clave 54 del núcleo de Valverde: Sanitario, Asistencial, Recreativo-Turístico, excluyendo el uso residencial.

- Se complementará la reserva de espacios libres públicos y equipamientos colectivos con la superficie de suelo suficiente para cumplir los estándares previstos en el art.17.2 de la LRAU.
- Se respetarán los criterios del Plan para la determinación del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.
- Deberá justificarse la conveniencia de su programación y será necesaria la conexión a la red estructural viaria con independencia de las carreteras existentes, así como la dotación de todas las infraestructuras y servicios urbanos y su conexión a la red de la ciudad.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



EQUIPAMIENTO DOCENTE.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE **08 MAYO 1998**



EQUIPAMIENTO DOCENTE.

1. POBLACIÓN.

El censo actual de población de Elche a 1 de mayo de 1996 es de 166.923 habitantes en el casco urbano y 24.889 en el campo y núcleos urbanos de las partidas rurales, con un total de 191.812 habitantes.

De los estudios sociológicos realizados para la información urbanística del Plan, se deduce que según las previsiones más optimistas se alcanzarán los 215.000 habitantes en el año 2001, con un crecimiento anual de 1500 habitantes, lo cual representa par los 10 años de horizonte del Plan, una población de 225.000 habitantes.

De la superficie de suelo clasificada por el Plan General se deduce un potencial teórico de 387.446 habitantes en suelo urbano y 124.815 en suelo urbanizable con un total de 512.261 se deduce, tal como se justifica en la Memoria, un potencial de suelo muy superior al crecimiento de la población prevista para las expectativas más altas.

El Plan ha considerado que se ha empleado un coeficiente de mayoración que entra dentro de los márgenes de flexibilidad considerados como óptimos ya que esta diferencia entre las previsiones de crecimiento demográfico y el potencial teórico del Plan, permite flexibilizar la oferta de suelo sin inflacionarla ni favorecer la especulación.

En los gráficos adjuntos se refleja la evolución de la población del término municipal.

La población en edad de escolarización en el año 1996 es de 32.250 niños, distribuida de la siguiente forma:

Casco urbano Elche:

Escuelas Infantiles Privadas	500
Escuelas Infantiles Públicas	4.000
Enseñanza Primaria	14.300

Suma	18.800
Enseñanza Secundaria	12.150

Total casco urbano	30.950

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



Partidas rurales:

Infantil + Primaria	1.800
Enseñanza Secundaria	500

Total partidas rurales	2.300
Total población escolar 1996	33.250
Censo Nacimientos 1996	1.746

Población escolar	34.996

2. EQUIPAMIENTO EXISTENTE. MAPA ESCOLAR.

El municipio de Elche, contiene además del núcleo central de la propia población de Elche, varias partidas rurales con un pequeño núcleo urbano por lo cual cabe distinguir entre la dotación escolar de Elche ciudad, la de los núcleos rurales y las escuelas del campo situadas en suelo no urbanizable que sirven a la población dispersa del medio rural no absorbida por los colegios de los propios núcleos.

Las partidas rurales que disponen de núcleo urbano son las siguientes:
Torrellano Alto, El Altet, La Hoya, La Marina, Las Bayas, Matola, Valverde (Alto y Bajo), Balsares y Perleta.

Los colegios situados en suelo no urbanizable están localizados en las partidas rurales de Algoda, Algorós, Altabix, Asprillas, Alzabares, Daimés, Derramador, Jubalcoy, Llano de San José, Pusol y Torrellano Bajo.

En el cuadro adjunto se relacionan todos los Centros de Enseñanza Primaria y Secundaria del término municipal de Elche, públicos y privados, indicando la superficie de parcela, ocupación y construida.

La superficie calificada como dotación escolar existente (ED) es la siguiente:

Elche:

Colegios Públicos	306.908 m2
Institutos y FP Públicos	133.535 m2
Colegios Privados	170.686 m2

Partidas rurales:

Colegios Públicos	78.145 m2

Total superficie docente	688.275 m2

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998



La superficie de terreno dotacional escolar actual es de $688.275 \text{ m}^2/33.250 = 20,24 \text{ m}^2/\text{niño}$ y la superficie construida es de $249.299/33.250 = 7,5 \text{ m}^2/\text{niño}$.

De acuerdo con el informe emitido por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia para cubrir la población escolar actual y considerando que es inviable o de difícil ejecución la adaptación de algún centro al perfil determinado en el mapa escolar, debido a lo reducido de la superficie de parcela, es necesario reservar suelo en los sectores de suelo urbanizable situados junto a los distritos deficitarios, que puedan cubrir las necesidades de dicho distrito.

3. PREVISIÓN DEL PLAN EN RELACIÓN AL MAPA ESCOLAR.

Para atender las necesidades actuales de conformidad con lo anterior, el Plan ha reservado suelo en las zonas de referencia, grafiadas como ED1, y que son las siguientes:

ELCHE. RESERVA SUELO DOTACIONAL DOCENTE

DISTRITO ESCOLAR	SUELO URBANO			SUELO URBANIZABLE			SECTOR
	M2	Nº	PERFIL	M2	Nº	PERFIL	
01	10.000	1	9I + 18P				
	8.000	1	6I + 12P				
	4.000	1	PREESCOLAR /OTROS				
02	8.000	1	6I + 12P	8.000	1	6I + 12P	E-12
03				16.000	2	6I + 12P	E-1
				16.000	1	INSTITUTO	
04				16.000	2	6I + 12P	E-27
05	20.000	1	9I + 18P	15.942	1	INSTITUTO	E-16
06							
TOTAL SUMA SUELO URBANO	50.000			71.942			

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

El Plan incluye las reservas de suelo docente situadas en sectores del suelo urbanizable que están destinadas a cubrir las necesidades de la población asentada en suelo urbano y su crecimiento, en la red estructural de dotaciones públicas no computables como estándares del sector.



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

PARTIDAS RURALES.

En los núcleos urbanos de las distintas partidas rurales se ha reservado el suelo necesario para ampliar las dotaciones escolares existentes, o en el caso en que no es posible la ampliación, como es el caso de La Hoya, se ha reservado una nueva parcela.

De este modo el suelo dotacional reservado por el Plan con destino educativo se ajusta a las previsiones del Mapa Escolar.

Suelo Urbano:

PARTIDA	M2.	PERFIL	OBSERVACIONES
Torrellano	12.000	Instituto	Nuevo
	7.350	3 I + 6 P	Existente
	5.100	3 I + 6 P	Ampliación
La Hoya	10.000	Instituto	Nuevo
	6.000	3 I + 6 P	Nuevo
	3.320	-----	Existente
El Altet	7.070	3 I + 6 P	Existente
	2.925	Infantil	
La Marina	6.500	3 I + 6 P	Ampliación
Las Bayas	5.000	3 I + 6 P	Ampliación
Algoda/Matola	6.315	3 I + 6 P	Existente
Perleta	3.000	-----	Ampliación
Balsares	756	-----	Existente
Valverde	3.280	-----	Ampliación

Los colegios aislados rurales se consideran suficientes para atender la demanda.

En cuanto al suelo urbanizable deberán efectuarse las reservas mínimas para la población prevista ajustándose a los módulos escolares, aunque en cualquier caso hay que considerar que la población para la que está destinado este suelo es la estacional, por lo que generará poca demanda.

4. PREVISIONES DEL PLAN EN RELACIÓN AL POTENCIAL DE POBLACIÓN PREVISTO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.

El Plan General prevé 45 sectores de suelo urbanizable, de los cuales 20 están ya ordenados pormenorizadamente por el Plan.

La reserva de suelo destinada a uso docente de acuerdo con los módulos establecidos en el Reglamento de planeamiento no se ajustan a los que se derivan de los actuales programas educativos de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, pudiendo resultar en sectores de reducidas dimensiones, reservas de suelo dotacional que no se



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 JUNIO 1998

ajustan a las parcelas mínimas establecidas en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación.

A estos efectos, las reservas docentes, se han hecho de acuerdo con el estudio pormenorizado realizado por los Servicios Técnicos de la Conselleria, agrupando dotaciones en algunos sectores y exonerando a otros, de modo que siempre se reserven superficies adecuadas al potencial de población previsto y a los módulos educativos.

Estas reservas, únicamente se han grafiado cuando es de interés prefigurar su ubicación, indicando en la ficha de cada sector la superficie de suelo dotacional cuyo uso ha de ser docente, con independencia de la reserva estructural que responde a las necesidades del suelo urbano.

Relación de sectores de suelo urbanizable destinados al uso residencial y reserva de suelo dotacional docente:

SECTOR 1	RESERVA SECTOR		OTROS SECTORES	TOTAL SECTORES
	PRIMARIA	SECUNDARIA		
	M2		M2	M2
E-1	16.000	12.000	32.000	28.000
E-3	8.000	12.500		20.500
E-4	8.000	SECTOR E-20		8.000
E-5	16.000	16.000		32.000
E-6	SECTOR E-17	SECTOR E-5		EXONERADO
E-12	8.000	SECTOR E-13		8.000
E-13	8.000	12.000		20.000
E-14	8.000	SECTOR E-3		8.000
E-15	5.500	11.000		16.500
E-16	8.000	SECTOR E-15		8.000
E-17	SECTOR E-6	SECTOR E-5		EXONERADO
E-18	SECTOR E-6	SECTOR E-5		EXONERADO
E-19	SECTOR E-14	SECTOR E-3		EXONERADO
E-20	16.000	15.000		31.000
E-21	8.000	10.000		18.000
E-24	8.000	SECTOR E-25		8.000
E-25	8.000	11.000		19.000
E-26	11.000	11.000		22.000
E-27	16.000	12.000		26.000
E-37	SECTOR E-27	SECTOR E-27		EXONERADO
PRI-1 Camí Vell de Crevillent	11.000	10.000		21.000
PRI-2 Camí Vell de Crevillent	SECTOR E-14	SECTOR E-3		EXONERADO
TOTAL SECTORES				280.500



APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

ANEXO.

PARÁMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES ESCOLARES.

1. Número de habitantes por vivienda. = 3,2

pp.ee. (niños de 3 a 12 años), necesarias en Centros de Educación Infantil-Primaria.

Porcentaje de población prevista: 14

pp.ee. (jóvenes de 12 a 18 años), necesarias en Centros de Educación Secundaria Completa.

Porcentaje de población prevista: 12

2. Superficies de las parcelas docentes.

2.a. CENTROS DE EDUCACIÓN INFANTIL PRIMARIA.

LÍNEAS	PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (M2) (1)
1	3 I + 6 P	225	5.500-6.000
2	6 I + 12 P	450	8.000-8.500
3	9 I + 18 P	625	10.500-11.000

2.b. CENTROS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA COMPLETA.

PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (M2) (1)
12 SO+4B+2CF	560	10.000-11.000
12 SO+6B+2CF	630	11.000-12.000
16 SO+4B+2CF	680	11.500-12.500
16 SO+6B+2CF	750	12.000-13.000
20 SO+4B+4CF	800	12.500-13.500
20 SO+6B+4CF	930	14.500-15.000

3. Planes Parciales.

El Plan Parcial de cada sector estudiará las necesidades de reserva de suelo para Equipamiento docente con arreglo a los módulos anteriores y en relación con los sectores colindantes.



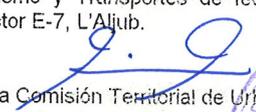
SIMBOLOGÍA UTILIZADA:

pp.ee.: puestos escolares
I : Infantil
P : Primaria

SO: Secundaria obligatoria
B : Bachiller
CF: Ciclos Formativos de F.P.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE U 8 MAYO 1998

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado
definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras
Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 25 de Mayo de 1998,
excepto en el sector E-7, L'Aljub.


El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

