



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

16636 RESOLUCIÓN DE 28-7-14 DE C.I.T.M.A. QUE APRUEBA P.R.I. EN PORTA DE LA MORERA DEL MUNICIPIO DE ELX

Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 28 de julio de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior en Porta de la Morera del municipio de Elx.

Visto el expediente relativo al Plan de Reforma Interior "Porta de la Morera" del municipio de ELX (Alicante), y de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El proyecto se sometió a información pública durante un mes por Decreto del Teniente de Alcalde de fecha 18 de septiembre de 2012, publicando anuncios en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana de 9 de noviembre de 2012 y en el diario "Información" de 29 de octubre de 2012. Tras el periodo de información pública en el que no se presentaron alegaciones, fue aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 21 de diciembre de 2012.

En fecha 26 de mayo de 2014 el Ayuntamiento Pleno adoptó Acuerdo de aprobación provisional del texto refundido del Plan de Reforma Interior Porta de la Morera.

SEGUNDO.- El proyecto presentado consta de Memoria, Fichas de Planeamiento y gestión, Planos de información y ordenación y Normas Urbanísticas. Acompaña Estudio de Integración Paisajística.

TERCERO.- En primer lugar, y para una mejor comprensión del expediente, es preciso exponer los acontecimientos sucedidos en el ámbito de la propuesta que han motivado la necesidad de redactar un instrumento de planeamiento que dote de ordenación a la manzana delimitada por las calles Eugenio D'Ors, Porta de la Morera, Filet de Fora y Curtidors, con una superficie de 22.629,63 m².

Según consta en la Memoria del documento técnico aportado, con anterioridad a la aprobación en 1998 del vigente Plan General, la manzana de referencia se calificaba como zona verde asociada al colindante Huerto de Ripoll (en los planos de información del vigente Plan General se refleja como Huerto



de palmeras de propiedad privada toda la manzana a excepción de las viviendas existentes en la zona oeste de la misma). Durante los años de vigencia del Plan General de 1986, esa zona no se desarrolló.

El Plan General de 1998 (que es el vigente en la actualidad) estableció ordenación para esta manzana dividiéndola en dos áreas de reparto, el AR 64 que ocupaba casi la totalidad de la manzana a excepción de las zonas entonces edificadas a las que incluyó en el AR 28.11 en la que contaba además con otras dos superficies ubicadas en otros lugares del municipio, la Calle Pedro Juan Perpiñan y la Avenida del Ferrocarril.

La ordenación prevista era la siguiente:

AR 64:

Superficie bruta: 23.487 m²

Superficie computable: 20.744 m²

Aprovechamiento tipo: 0,708 m²/m²s

Edificabilidad: 14.688 m²t a consumir en 4 bloques de 6 alturas situados en la parte este de la manzana, el resto de esta AR no ocupada se ordenaba con una dotación que es el actual centro de congresos, y al sur con una zona verde.

AR 28.11:

Superficie bruta: 8.633 m² (Superficie del AR 28.11 incluida dentro de la manzana objeto del PRI: 1.839 m², el resto se ubica en una manzana en la Calle Pedro Juan Perpiñan y otra pequeña parte en la Avenida del Ferrocarril)

Superficie computable: 6.333 m²

Aprovechamiento tipo: 3 m²/m²s

Edificabilidad: 19.000 m²t que no se consumía en esa manzana sino en una manzana en la calle Pedro Juan Perpiñan.

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en sentencia de fecha 15 de noviembre de 2002, recurso contencioso administrativo 2530/1998, estima la demanda interpuesta por determinados propietarios de las parcelas del AR 28.11 que se encuentran en la manzana de Porta de la Morera contra la resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 25 de mayo de 1998 por la que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Elche.

En concreto, señala su parte dispositiva:

“Estimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto (...) contra la resolución de 25 de mayo de 1998 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que aprobó definitivamente el PGOU del municipio de Elche, anulando y dejando sin efecto dicho Plan General en lo concerniente a la ordenación de la manzana comprendida entre las calles Filet



de Fora, Porta de la Morera, Huertos y Molinos y Curtidores por ser contraria al ordenamiento jurídico, reconociendo el derecho de los recurrentes a obtener una ordenación urbanística de la misma acorde a Derecho o, subsidiariamente y para el supuesto de que ello resultara legalmente imposible, a obtener el correspondiente aprovechamiento urbanístico, sin hacer expresa imposición de costas procesales”.

Como consecuencia de esta sentencia, el ámbito territorial descrito quedó sin ordenación y es por ello que la propuesta se sustancia en la necesidad de dotar al ámbito de referencia de la ordenación que el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha anulado por Sentencia.

Asimismo, cabe señalar que al existir dentro del ámbito un Área de Reparto (AR 28.11) con superficies dentro y fuera de la manzana objeto de la Sentencia, esta resulta indirectamente modificada.

La ordenación propuesta es la siguiente:

Se delimita un ámbito de Plan de Reforma Interior coincidente con la manzana cuya ordenación ha sido anulada, y en ella se delimitan dos áreas de reparto:

AR 64: (coincidente con la de la ordenación anulada, pero con la superficie de una medición actual)

Superficie bruta: 20.791 m²

Superficie neta: 3.096 m²

Superficie computable: 20.744 m²

Edificabilidad: 14.688 m²

Aprovechamiento tipo: 0,708 m²/m²s

La Edificabilidad propuesta se consume en los 4 bloques de 6 alturas situados en la parte este de la manzana que ya existen. El resto de esta AR se ordena con una dotación (que es el actual centro de congresos), y al sur con una zona verde.

AR 28.11. bis: (configurada con los terrenos de la antigua 28.11 que se encontraban dentro de la manzana de Porta de la Morera)

Superficie bruta: 1.839 m²

Superficie neta: 629 m²

Superficie computable: 1.258 m²

Edificabilidad: 3.774 m²

Aprovechamiento tipo: 3 m²/m²s

La edificabilidad a consumir en un bloque de 6 alturas al oeste de la manzana.

La superficie total del ámbito del Plan de Reforma Interior son 22.629,63 m², con una superficie de Red Viaria de 5.779,48 m², un Equipamiento (F/ED) educativo-cultural de 5.298,47 m² y 7.827,04 m² de espacios libres. La edificabilidad total del ámbito es 18.461,83 m². El IEB es 0,816 m²/m²s.



En el documento técnico se justifica que el ámbito del Plan de Reforma Interior cumple las reservas de suelo dotacional exigidas por la LUV y el ROGTU. Se justifica el cumplimiento del Art. 63 de la LUV y se justifica que no hay aumento de edificabilidad sobre la prevista en el Plan General ya que existen excesos de aprovechamiento residencial en el Termino Municipal debidos a distintas modificaciones sucedidas desde su aprobación en las que suelos residenciales se han convertido en dotacionales.

Como consecuencia de la propuesta resultan modificados varios planos del Plan General y las fichas de aprovechamiento de las áreas de reparto AR.64 y AR.28.11, y se añade a las mismas la nueva AR.28.11.bis.

Las áreas de reparto modificadas quedan como sigue:

| Área de Reparto | Clave | Superficie (m²) | | | Total Edif. (m²) E | Aprovechamiento | | | |
|-----------------|-------|-----------------|--------|-----------|--------------------|-----------------|---------|---------|-------|
| | | Bruta B | Neta N | Comput. C | | Neto An | Coef. C | Tipo At | Dif. |
| 64 | 5 | 20.791 | 3.096 | 20.744 | 14.688 | 4,74 | 1,00 | 0,708 | 4,036 |
| Observaciones | | Tipo 2 b | | | | | | | |
| 28.11 | 4 | 6.835,44 | 3.900 | 4.624 | 19.500 | 5 | 1,00 | 3,00 | 2 |
| Observaciones | | Tipo 2 a | | | | | | | |
| 28.11.bis | 4 | 1.839 | 629 | 1.258 | 3.774 | 6 | 1,00 | 3,00 | 3 |
| Observaciones | | Tipo 2 a | | | | | | | |

CUARTO.- Consta en el expediente informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de esta Conselleria, emitido en fecha 18 de junio de 2014 en relación con el Estudio de Integración Paisajística, en el que se considera que las Medidas de Integración Paisajística propuestas en el Estudio se han reflejado en el documento técnico.

QUINTO.- En sesión celebrada el 7 de julio de 2014 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante acordó informar favorablemente el expediente, proponiendo a la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

SEGUNDA.- La documentación se estima completa, a los efectos del cumplimiento del artículo 71 de la LUV.



TERCERA.- Como consecuencia de la sentencia estimatoria de fecha 15 de noviembre de 2002 del TSJCV reflejada en el apartado "III. CONTENIDO" del presente informe, nos encontramos ante la circunstancia singular de un ámbito del casco urbano del municipio que carece a fecha de hoy de ordenación, aunque la realidad refleja que la ordenación que en su día determinó el Plan General vigente, ha sido casi en su totalidad ejecutada a excepción de la zona de la manzana perteneciente a la antigua AR.28.

Se trata pues de dotar de ordenación a una zona del Plan General que no la tiene, por lo que esta Administración ha de verificar que la ordenación que propone el Ayuntamiento cumple la legislación urbanística vigente en la actualidad, cumple los límites a la potestad del planeamiento exigidos en el art. 63 de la LUV y cumple las determinaciones de la LUV y el ROGTU en cuanto a los suelos dotacionales y zonas verdes.

En este sentido y a la vista de lo anterior cabe concluir que las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

CUARTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para emitir dictamen sobre la aprobación definitiva de Planes de Reforma Interior –y de sus modificaciones- de municipios de 50.000 o más habitantes, en los que la competencia para la resolución definitiva corresponde a la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, siempre que modifiquen la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.2 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 8.2 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación,

RESUELVO

1º) Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior en Porta de la Morera del municipio de Elx (Alicante)

2º) Publicar íntegramente la presente resolución aprobatoria junto con la normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los arts. 10 y 46 de la Ley Reguladora de la



Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.”

Valencia, 28 de julio de 2014

**LA CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS.
TERRITORIO Y MEDIO MBIENTE**

Fdº Isabel Bonig Trigueros

Normativa

a) Son de aplicación las normas del Plan General para suelo urbano, clave 4 y las generales.

b) Son de aplicación las normas vigentes sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

c) La ejecución de la edificación está condicionada a la urbanización previa o simultánea de todos sus frentes.

Podría urbanizarse conjuntamente o mediante actuaciones aisladas una vez reparcelada el área si la ejecución lo permite.

d) La parcela mínima se establece en 122,52 m². Pudiendo modificarse justificativamente en el proyecto de reparcelación.

e) La urbanización perimetral completará la existente con el mismo diseño y materiales pudiendo disponer en las fachadas laterales y trasera una acera de 3 m. de anchura máxima; excepto en la fachada norte en la que deberá permitir un paso libre de 5 m.

f) El acceso al aparcamiento o aparcamientos subterráneos, en su caso, se dispondrá exclusivamente desde la C/ Filet de Fora.



- g) Las alineaciones son las grafiadas en el plano O.1 sin chaflanes.
- h) La construcción se integrará paisajísticamente en la manzana y con los edificios existentes en ella por lo que deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Las fachadas se dispondrán sin balcones ni vuelos abiertos.
 - En caso de existir vuelos cerrados serán completamente acristalados formando cuerpos verticales regulares.
 - Los colores de fachada serán claros.
- i) Los usos son los previstos en clave 4 para sótanos y plantas piso. En planta baja deberán destinarse al menos todos los locales situados desde el eje central de la manzana hasta la fachada posterior (este) a los usos de bares, cafeterías, restaurantes y heladerías. La semimanzana recayente a la C/ Filet de Fora puede destinarse a los usos previstos en el Plan General.
- j) Sobre los terrenos obtenidos por expropiación o permuta del Artículo 28.11.bis se estimará un AT 3.



| SUELO URBANO | | | | | ELCHE NUCLEO | | | | |
|--|-------|------------------------------|--------|--------------|--------------------------------|-----------------|----------|---------|------------|
| FICHAS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO | | | | | | | | | |
| * AREAS DE REPARTO PLURIPARCELARIAS.- | | | | | | | | | |
| AREA REP. | CLAVE | SUPERFICIE (M ²) | | | TOT. EDIF. (M ²) E | APROVECHAMIENTO | | | |
| | | BRUTA B | NETA N | COMPUTABLE S | | Neto An | Const. C | Tipo At | Dif. As-At |
| 26.4 | 4 | 5.920 | 2.292 | 3.620 | 11.460 | 5,00 | 1,00 | 3,000 | 2,000 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.5 | 4 | 7.340 | 2.904 | 4.640 | 14.520 | 5,00 | 1,00 | 3,000 | 2,000 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.6 | 4 | 9.003 | 4.020 | 6.703 | 20.100 | 5,00 | 1,00 | 2,999 | 2,001 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.7 | 4 | 2.120 | 865 | 1.440 | 4.325 | 5,00 | 1,00 | 3,003 | 1,997 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.8 | 4 | 6.255 | 3.000 | 5.025 | 15.000 | 5,00 | 1,00 | 2,985 | 2,015 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.9 | 4 | 11.800 | 4.548 | 7.580 | 22.740 | 5,00 | 1,00 | 3,000 | 2,000 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.10 | 4 | 3.680 | 1.332 | 2.220 | 6.660 | 5,00 | 1,00 | 3,000 | 2,000 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.11 | 4 | 6.835,44 | 3.900 | 4.624 | 19.500 | 5 | 1,00 | 3,00 | 2 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.11.b1a | 4 | 1.839 | 629 | 1.258 | 3.774 | 6,00 | 1,00 | 3,000 | 3,000 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.12 | 4 | 9.233 | 4.440 | 6.773 | 20.320 | 4,58 | 1,00 | 3,000 | 1,576 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 26.13 | 4 | 9.455 | 4.080 | 6.835 | 20.400 | 5,00 | 1,00 | 2,985 | 2,015 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |



| SUELO URBANO | | | | | ELCHE NUCLEO | | | | |
|---------------------------------------|-------|------------------------------|--------|--------------|--------------------------------|-----------------|---------|---------|-------------|
| FICHAS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO | | | | | | | | | |
| * AREAS DE REPARTO PLURIPARCELARIAS.- | | | | | | | | | |
| AREA REP. | CLAVE | SUPERFICIE (M ²) | | | TOT. EDIF. (M ²) E | APROVECHAMIENTO | | | |
| | | BRUTA B | NETA N | COMPUTABLE S | | Neto An | Coef. C | Tipo At | Dif. A e At |
| 49 | 4 | 2.480 | 955 | 1.210 | 5.730 | 6,00 | 1,00 | 4,736 | 1,264 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |
| 53 | 4 | 14.735 | 5.611 | 9.352 | 28.055 | 5,00 | 1,00 | 3,000 | 2,000 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 54 | 5 | 5.095 | 2.215 | 3.690 | 11.075 | 5,00 | 1,00 | 3,001 | 1,999 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2a | | | | | | | |
| 55 | 6c | 55.981 | 27.235 | 45.396 | 16.341 | 0,60 | 1,00 | 0,360 | 0,240 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |
| 56 | 6a | 13.440 | 6.880 | 12.088 | 3.096 | 0,45 | 1,00 | 0,256 | 0,194 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |
| 58 | 5-pal | 49.151 | 16.990 | 48.123 | 21.300 | 1,25 | 1,00 | 0,443 | 0,811 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |
| 61 | 5 | 46.245 | 9.460 | 43.930 | 23.040 | 2,44 | 1,00 | 0,524 | 1,911 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |
| 64 | 5 | 20.791 | 3.096 | 20.744 | 14.688 | 4,74 | 1,00 | 0,708 | 4,036 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |
| 66 | 11 | 7.936 | 6.098 | 7.146 | 7.317 | 1,20 | 1,00 | 1,024 | 0,176 |
| OBSERVACIONES: | | TIPO 2b | | | | | | | |