

Modificación Puntual del Plan General de Elche

Ampliación Elche Parque Empresarial

*Plan de Ordenación
Pormenorizada*



Memoria Informativa y Justificativa

Modificación Puntual del Plan General de Elche
Ampliación Elche Parque Empresarial
Plan de Ordenación Pormenorizada
Memoria Informativa y Justificativa

Promueve



Ajuntament d'Elx

Gestiona

pimesa

Autor del Estudio

IDOM

Emilio Puig Abad (Arquitecto)
David Moncholí i Badillo (Ingeniero de Caminos)
Mavi Vivas Bellver (Lda CC Ambientales y Lda en Biología)
Benjamín Muñoz Pando (Ldo Derecho)
Amparo Román Lillo (Lda en ADE)
Maria Encarna Jiménez Monreal (Ingeniero Industrial)
Montserrat García Hernández (Ingeniero Agrónomo)
Raúl Albors Martínez (Delineante)

Colabora:

Daniel Serra Font (Grado en Fundamentos de la Arquitectura)
Elena García García-Téllez (Ing. Civil y Máster en Ing. Ambiental)

Marzo, 2018



ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

0. OBJETO	5
1. ANTECEDENTES	5
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	5
1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR.....	5
2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LA LOTUP	8
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS	9
4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	10
4.1. CONDICIONES FÍSICAS	10
4.1.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR	10
4.1.2. TOPOGRAFÍA	10
4.1.3. CLIMA	11
4.1.4. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS	11
4.1.5. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	12
4.1.6. USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.	13
4.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES	17
4.2.1. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	17
4.2.2. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	22
5. INFRAESTRUCTURA VERDE	27
5.1. INTRODUCCIÓN	27
5.2. INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO.....	28
5.3. ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	29
5.3.1. ELEMENTOS EN EL ENTORNO DEL SECTOR.....	29
5.3.2. ELEMENTOS EN EL INTERIOR DEL SECTOR.....	32
5.3.3. DIRECTRICES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	32
6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	35
6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS	35



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

6.2.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	35
6.2.1.	ALTERNATIVA 1	36
6.2.2.	ALTERNATIVA 2	38
6.2.3.	ALTERNATIVA 3	40
6.2.4.	CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES	42
6.3.	CONCLUSIONES Y ALTERNATIVA ESCOGIDA.....	43
7.	ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA	45
7.1.	RED VIARIA	45
7.1.1.	RED VIARIA MOTORIZADA	45
7.1.2.	RED VIARIA NO MOTORIZADA	46
7.1.3.	SECCIONES VIARIAS.....	48
7.2.	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	50
7.2.1.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES51	
7.2.2.	ZONAS VERDES Y COMPATIBILIDAD DE LAS MISMAS CON EL TRATAMIENTO DEL RIESGO DE INUNDACIÓN.	52
7.3.	EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.....	60
7.3.1.	BIENES PATRIMONIALES EN EL SECTOR.....	60
7.3.2.	JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	61
8.	ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
	68	
8.1.	AFECCIONES Y ORDENACIÓN	68
8.1.1.	ZONAS DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS.....	68
8.1.2.	AFECCIONES ACÚSTICAS	70
8.1.3.	SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.....	70
8.1.4.	LÍNEAS ELÉCTRICAS.	71
8.1.5.	CONDUCCIÓN DE AGUA.....	72
8.2.	ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLAN GENERAL DE ELCHE.....	73
9.	SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	75
9.1.	ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES	75
9.2.	APROVECHAMIENTOS	76
10.	RESUMEN DE SUPERFICIES.....	77
11.	RETRANQUEOS Y ALTURAS	77
12.	ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.....	78



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

13.	CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS	78
14.	NORMAS URBANÍSTICAS.....	79



MEMORIA INFORMATIVA

0. OBJETO

La redacción de la presente Versión Preliminar del Plan de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Puntual del Plan General de Elche (sectores E39 – E40) tiene por objeto el desarrollo pormenorizado del ámbito territorial previsto en el que se realizará la ampliación del actual Parque Empresarial de Elche.

1. ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El Plan General de Elche fue aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 25 de mayo de 1998.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Elche, de Ampliación de Elche Parque Empresarial – Sectores E-39 y E-40, cuenta particularmente con los siguientes antecedentes administrativos:

- En fecha 27 de julio de 2016, por Resolución de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio se acuerda tramitar por el procedimiento de urgencia, por existir razones de interés público que lo aconsejan, la Modificación Puntual del Plan General de Elche, de Ampliación de Elche parque Empresarial.
- El 17 de agosto de 2016 el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica recibe la documentación correspondiente al Documento Inicial Estratégico y Avance de Planeamiento de la Modificación Puntual del Plan General de Elche, de Ampliación de Elche Parque Empresarial.
- En la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 1 de diciembre de 2016 se acuerda emitir el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación Puntual Ampliación de Elche Parque Empresarial Sectores E-39 y E-40.

El presente documento, junto con la restante documentación que compone el proyecto recoge las consideraciones y recomendaciones realizadas en el Documento de Alcance referido en los párrafos anteriores.

1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR

En la Versión Preliminar de la Modificación Puntual del Plan General de Elche (sectores E39 – E40) se delimita un ámbito de Suelo Urbanizable de ampliación de Elche Parque Empresarial.

Los parámetros definitorios del ámbito en cuestión y que serán la base de la ordenación pormenorizada propuesta están definidos en la siguiente ficha de gestión:



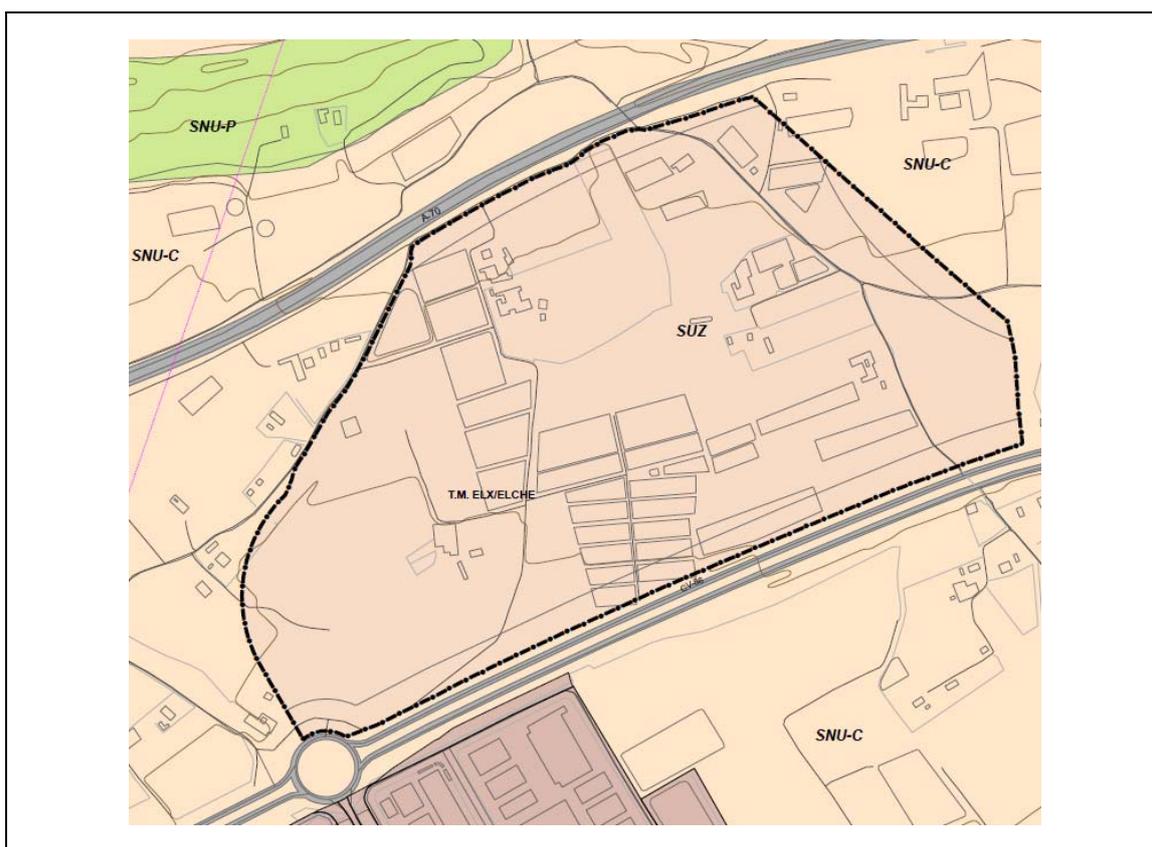
Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

FICHA DE GESTIÓN	SECTOR	E-49 / SUZ-IN (Ampliación EPE)
-------------------------	---------------	---------------------------------------

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN / Ampliación EPE
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	Ver en MEMORIA JUSTIFICATIVA de la Modificación Puntual del Plan General de E.P.E, (CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO)

PLANO DELIMITACIÓN DEL SECTOR





**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

(m2s)			
SUPERFICIE DEL SECTOR	569.651,61	I.E.B. (m2t/m2s)	0,5658
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	44.741,13	<i>I.E.R. (m2t/m2s)</i>	<i>0,0000</i>
<i>Sup. Inscrita comunicaciones</i>	<i>44.741,13</i>	<i>I.E.T. (m2t/m2s)</i>	<i>0,0902</i>
<i>Sup. Inscrita zonas verdes</i>	<i>0,00</i>	<i>I.E.I. (m2t/m2s)</i>	<i>0,4755</i>
<i>Sup. Inscrita equipamientos</i>	<i>0,00</i>	Edificabilidad Residencial Total (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	Edificabilidad Viviendas VPP (m2t)	0,00
<i>Sup. Adscrita comunicaciones</i>	<i>0,00</i>	Porcentaje de reserva de VPP (%)	0,00%
<i>Sup. Adscrita zonas verdes</i>	<i>0,00</i>	Nº de viviendas total	0
<i>Sup. Adscrita equipamientos</i>	<i>0,00</i>	Nº de habitantes estimados	0
SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO <i>(camino existentes)</i>	30.895,00	Nº de viviendas por hectárea	0
SUPERFICIE COMPUTABLE	538.756,61		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Se asegurará la adecuada conexión viaria de la actuación, asegurando con ello que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
2. Se asegurará la adecuada conexión con la carretera CV-86 mediante una conexión viaria a la glorieta existente, previo informe favorable de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori de la Generalitat Valenciana.
3. Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda del proyecto, debidamente acreditada por el Organismo de Cuenca competente.
4. La red de saneamiento será separativa, depurando las aguas residuales en la EDAR Elx-Arenales.
5. La red de recogida/evacuación de aguas pluviales deberá ajustarse a las determinaciones y conclusiones del Estudio de Inundabilidad realizado. En su caso, las aguas limpias se verterán a cauces o infraestructuras con capacidad suficiente, previa autorización de las administraciones y organismos competentes.
6. Respecto a los residuos generados se deberá recoger las disposiciones de la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana, quedando prohibido cualquier tipo de vertido e inyección al subsuelo.
- 7.- Integración red caminera del entorno: La ordenación del Sector integrará en su red viaria el Camino de Saladas a Torrellano, permitiendo su continuidad.
8. Zonas de servidumbre CV-86 y A-70: La ordenación del sector respetará las zonas de servidumbre en materia de carreteras establecidas en la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado y en la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunitat Valenciana.
9. Bienes Patrimoniales Catalogables: La ordenación del sector evaluará medidas para la integración de la edificación protegida y de los otros bienes catalogables definidos en el Informe Patrimonial anexo al EATE. Se deberá prestar especial atención a lo indicado en el apartado 9 del Estudio de Paisaje en el que se determinan las medidas y normas de integración paisajística a considerar para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística.
10. Servidumbres aeronáuticas: La ordenación del Sector respetará las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Alicante, conforme a lo determinado en el preceptivo y vinculante informe de la Dirección General de Aviación Civil.
11. La ordenación del sector deberá proponerse atendiendo a las normas de integración paisajística definidas en el Estudio de Paisaje elaborado.



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PP	GESTION	IND / DIR
<p>UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECUENCIA TEMPORAL: Todo el sector constituye una única unidad de ejecución y su desarrollo no está condicionado al desarrollo previo ningún otro sector.</p> <p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: La definición de la ordenación pormenorizada se realizará de acuerdo al Anexo IV de la LOTUP, en cuanto a las dimensiones de la red viaria y las reservas de suelo dotacional de la red secundaria.</p> <p>ÁREAS SEMICONSOLIDADAS: En su caso, se dará el tratamiento previsto en la legislación urbanística a las áreas semiconsolidadas que puedan existir en el interior del sector.</p> <p>DOTACIONES y SERVICIOS: Correrá con cargo al sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ejecución o adecuación del colector de la Red de Saneamiento que permita la conducción, hasta la EDAR Elx-Arenales, de las aguas residuales generadas por el sector. - la ejecución del desvío, e integración en la ordenación, de la conducción de agua que actualmente discurre por el sector y que parte de un depósito de regulación situado en el margen norte de la A-70 y que, a su vez, se abastece de la conducción de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla. 			

Tabla 1. Ficha de gestión

2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LA LOTUP

La Ley5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana en su Artículo 35 enuncia que:

“Artículo 35 Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.

e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

f) La fijación de alineaciones y rasantes.

g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. *Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.*

3. *Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.”*

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Considerando el Documento de Alcance emitido el 1 de diciembre de 2016 se definen un conjunto de criterios a seguir por la ordenación pormenorizada. Estos criterios se toman como objetivos prioritarios de la misma y son los siguientes:

- OB01 Protección, conservación y regeneración del medio natural
 - OB01.1 Conservar elementos que alberguen valores naturales, agrológicos, paisajísticos o culturales.
 - OB01.2 Desarrollos fuera de zonas que linden con espacios de valores y riquezas significativos.
 - OB01.3 Prever usos del suelo compatibles con los valores del objeto a proteger.
- OB02 Prevención de riesgos naturales e inducidos
 - OB02.1 Orientar desarrollos a zonas que no presenten riesgos graves
 - OB02.2 Compatibilizar la presencia urbanística con las masas arbóreas de relevancia.
 - OB02.3 Orientar desarrollos a zonas no inundables
- OB03 Uso sostenible y protección de los recursos hídricos
- OB04 Conservación y revitalización del patrimonio cultural
 - OB04.1 Implantar medidas necesarias para proteger las construcciones y edificaciones protegidas o con valor tradicional y cultural.
- OB05 Adecuada gestión de los residuos
- OB06 Dotar al territorio de vías de comunicación, dotaciones y equipamientos que incrementen su competitividad



Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

- OB06.1 Reservar terrenos para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras.
- OB07 Integrar de forma adecuada y eficaz la protección y conservación del medio natural por medio de la Infraestructura Verde
 - OB07.1 Definir los elementos integrantes de la misma y las posibles conexiones entre ellos.
- OB08 Disponer de los medios adecuados para favorecer la eficiencia en la movilidad urbana, tanto peatonal como en bicicleta.
 - OB08.1 Crear recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, permitiendo la conexión interurbana y el acceso a equipamientos y dotaciones.
- OB09 Articular eficazmente los espacios públicos y dotaciones
- OB10 Proteger del paisaje
 - OB10.1 Delimitar la infraestructura verde a escala urbana.
 - OB10.2 Garantizar el disfrute público del paisaje.
 - OB10.3 Preservar el carácter visual del municipio.
 - OB10.4 Favorecer movilidad sostenible y acceso a los paisajes de mayor valor.

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

4.1. **CONDICIONES FÍSICAS**

4.1.1. **LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

Elche es un municipio de la zona litoral de la provincia de Alicante, de cuya capital dista aproximadamente unos 23 Km. Su altitud sobre el nivel del mar es de 82 metros. Sus límites son: al norte, la ciudad de Alicante y los municipios de Monforte del Cid y Aspe; al este, Santa Pola; al oeste, Crevillente, y al sur, los términos de Dolores, San Fulgencio y Guardamar del Segura.

La plataforma Elche Parque Empresarial (en adelante EPE), objeto de la Modificación Puntual, se ubica al noreste del municipio, a 7 Km del centro urbano de Elche. Se encuentra casi totalmente consolidado, con una superficie superior a los 2.500.000 m², siendo uno de los centros de empresas más relevantes del sureste español. El Parque Empresarial linda al norte con la carretera autonómica CV-86 y al sur con la estatal N-340.

El suelo objeto de la ordenación pormenorizada, ampliación de EPE, se encuentra al norte del sector denominado "Elche Parque Empresarial" y directamente vinculado al mismo, lindando por el norte con la autovía A-70 y por el sur con la CV-86. Por el este es delimitado por el Camí de les Salades y por el oeste con Suelo No Urbanizable Común de uso agrario.

4.1.2. **TOPOGRAFÍA**

Elche se asienta sobre una llanura cruzada por las sierras del Molar, Tabaiá y Castellás, últimas estribaciones de las cordilleras Béticas que configuran los variados paisajes del término municipal. La ciudad es atravesada por el río Vinalopó, de escaso caudal, pero con una cuenca que llega a alcanzar los 100 m.s.n.m., dividiendo el término municipal de norte a sur.



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

4.1.3. CLIMA

La climatología del municipio de Elche, está plenamente adscrita a la región climática del sureste peninsular, caracterizada por veranos calurosos, ausencia de invierno térmico, y valores pluviométricos medios por debajo de los 300 milímetros anuales con sequía estival y preponderancia cuantitativa equinoccial.

Así, para la serie de estudio 1961-1990, el número de días al año con temperaturas medias mínimas superiores a 20°C es de 110,4, a lo que se suman los 182,3 días en los que las máximas diarias superan los 25°C (Pérez Cueva, 1994)

Los días anuales de precipitación son escasos, pero las precipitaciones suelen ser de elevada intensidad horaria, limitando la capacidad del terreno de absorber las escorrentías provocadas por las lluvias torrenciales e incrementando los riesgos asociados a la climatología.

Así, para periodos de retorno de 2 años, según proceso metodológico de Gumbel 5, son 37,4 los milímetros de precipitación máxima en 24 horas esperados; 93,4 para 75 años y 120,4 para 500 (González Alonso, 1999).

Periodo de retorno en años	Probabilidad de aparición del registro extremo en un año	Precipitación máxima en 24 horas (Pd)
2	50%	37,4
5	20%	53,5
10	10%	64,1
25	4%	77,6
50	2%	87,6
75	1,3%	93,4
100	1%	97,5
250	0,4%	110,5
500	0,2%	120,4

Tabla 2. Precipitación máxima en 24 horas para distintos periodos de retorno (González Alonso, 1999)

4.1.4. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS

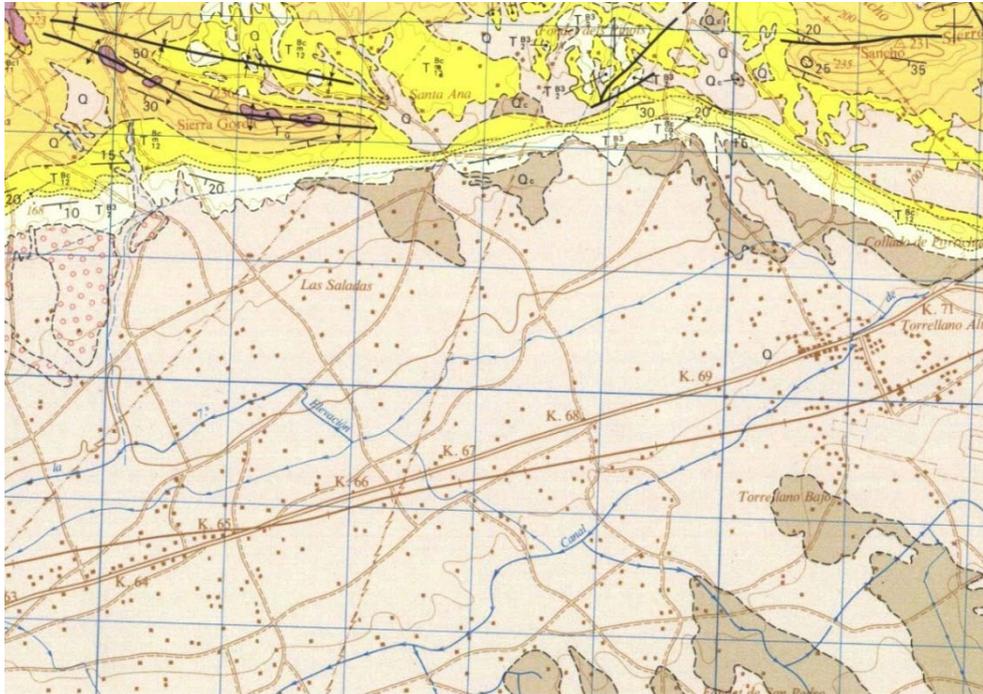
La zona de actuación se encuentra ubicada en la hoja 893 del mapa geológico de España.

Presenta en su mayoría sedimentos del cuaternario no diferenciado formado por una serie de formaciones más recientes, coluviones, aluviones, depósitos salobres y detritos en general. Según se avanza hacia el norte, coincidiendo con las áreas forestales, aparecen sedimentos del mioceno y plioceno, principalmente conglomerados combinados con areniscas con escafópodos y margas.

Son estructuras geomorfológicas erosionadas y, desde un punto de vista paisajístico, alargadas y redondeadas, con escasos retazos de vegetación natural, y sobre las cuales se encaja, con dirección norte-sur, una red de marcado componente no estructural, sino erosivo, fruto de la excepcionalidad pluviométrica y de las litologías escasamente permeables.

La calidad edáfica, como consecuencia del predominio de litologías impermeables no consolidadas, es elevada, pero con limitaciones derivadas de la escasa entidad de los horizontes superficiales, con ligeras limitaciones físico-químicas para las actividades agrícolas.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



LEYENDA

SEDIMENTOS POST-MANTO

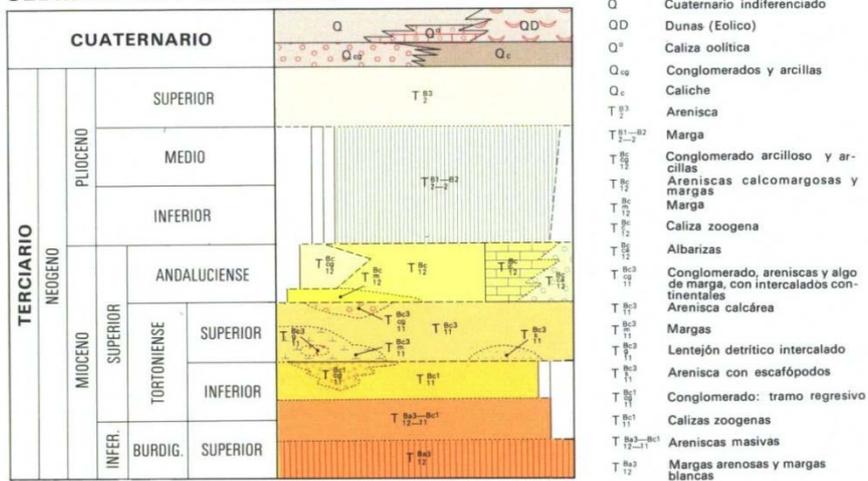


Imagen 1. Geología y geomorfología

4.1.5. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

El río Vinalopó atraviesa el término municipal de Elche que posee, además, una red arterial de canales y balsas que abastecen al municipio, principalmente para el riego.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

La zona de estudio pertenece a un espacio de transición entre los sistemas acuíferos del Prebético alicantino y el Sistema Cuaternario Guadaletín- Segura.

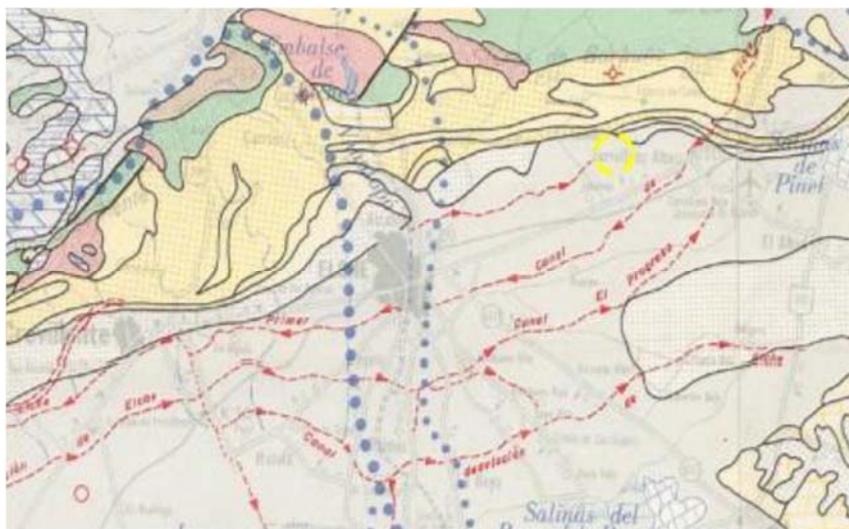


Imagen 2. Hidrología e hidrogeología

4.1.6. USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

4.1.6.1. Usos

El sector se encuentra en su mayoría con parcelas de uso agrícola sin producción, a excepción de pequeñas zonas de uso agrícola de frutales y una gran zona al este con cultivo de naranjos.

También se observan varias edificaciones aisladas e invernaderos vinculados a la explotación agrícola, así como balsas de regadío.

4.1.6.2. Estructura de la propiedad del suelo

El parcelario existente en el sector se encuentra dividido, debido a la pervivencia de la estructura derivada de los cultivos agrícolas de regadío. La parcela media tiene una superficie de 7.500 m².



Imagen 3. Estructura parcelaria

Las parcelas afectadas por la ordenación son las siguientes:



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Polígono	Parcela
161	79
161	81
161	118
160	90
160	91
160	92
160	93
160	94
160	95
160	96
160	97
160	98
160	99
160	100
160	101
160	102
160	103
Polígono	Parcela
163	671
163	673
163	678
163	681

Polígono	Parcela
160	104
160	105
160	106
160	107
160	109
160	111
160	112
160	113
160	114
160	115
160	116
160	117
160	119
160	120
160	121
160	123
160	127

Polígono	Parcela
160	128
160	129
160	130
160	131
160	132
160	133
160	135
160	137
160	138
160	147
160	148
160	153
160	156
160	162
160	163
163	600
163	669

Tabla 3. Parcelas afectadas

4.1.6.3. Edificaciones y patrimonio

Existen en el ámbito 10 edificaciones de las cuales prácticamente la totalidad son viviendas secundarias relacionadas con la explotación agrícola.

La edificación 1 es el elemento patrimonial "Casa de la Mina". El resto de edificaciones contienen almacenes típicos de las labores de labranza, siendo casetas típicas de almacenaje. En su mayoría se encuentran en un avanzado estado de deterioro, o tienen una calidad muy baja.

También se encuentran varios invernaderos en estado avanzado de deterioro, a excepción de dos explotaciones al sur y al norte.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

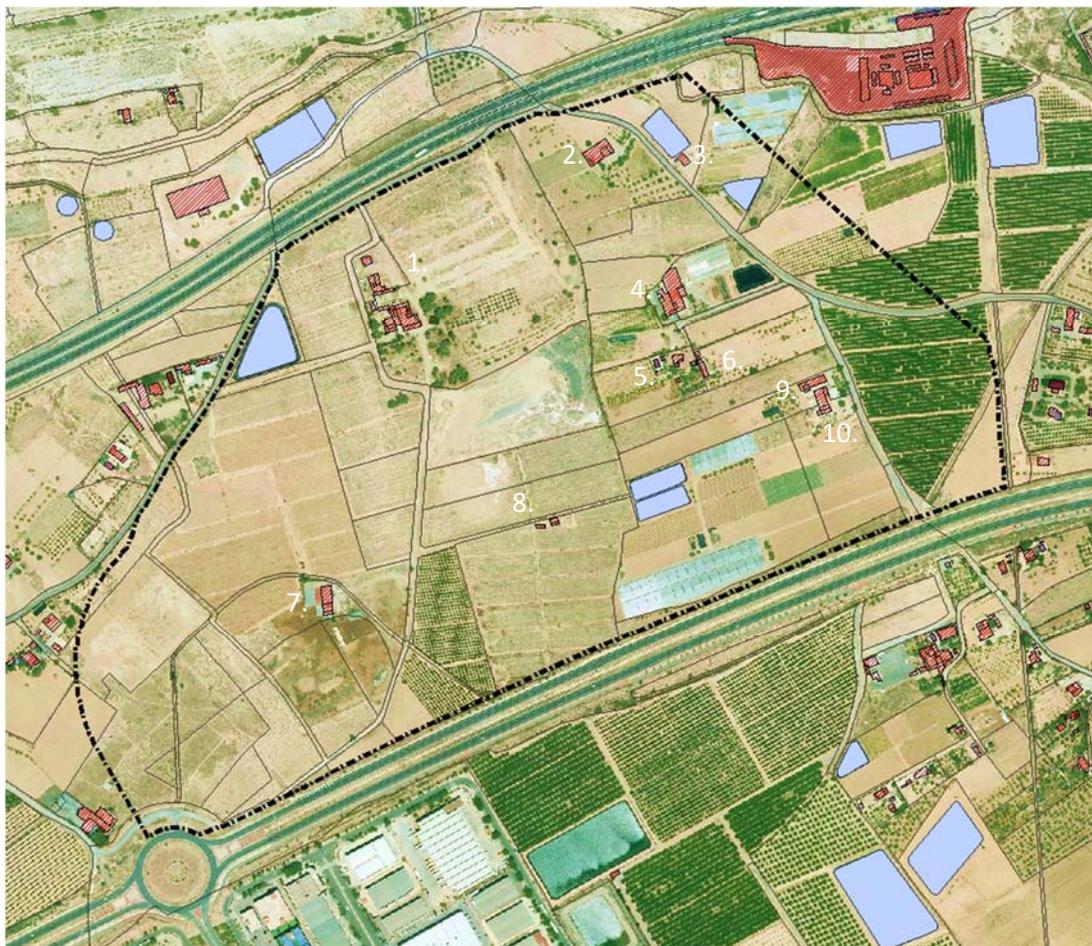


Imagen 4. Edificaciones en el ámbito

Las edificaciones existentes en el ámbito que poseen algún tipo de valor arquitectónico o etnológico se encuentran definidas en el Informe Patrimonial.

4.1.6.4. Sistema viario

Los accesos a la zona objeto de estudio se encuentran condicionados por dos ejes viarios principales de carácter estructural como son la A-70 por el norte y la Cv-86 por el sur. El acceso se producirá desde la CV-86, debido a que se trata de una vía comarcal que actualmente da acceso a Elche Parque Empresarial. La conexión se producirá por la misma rotonda que da acceso a E.P.E., garantizando así la continuidad de la estructura urbana del mismo con la zona de ampliación objeto de esta memoria.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

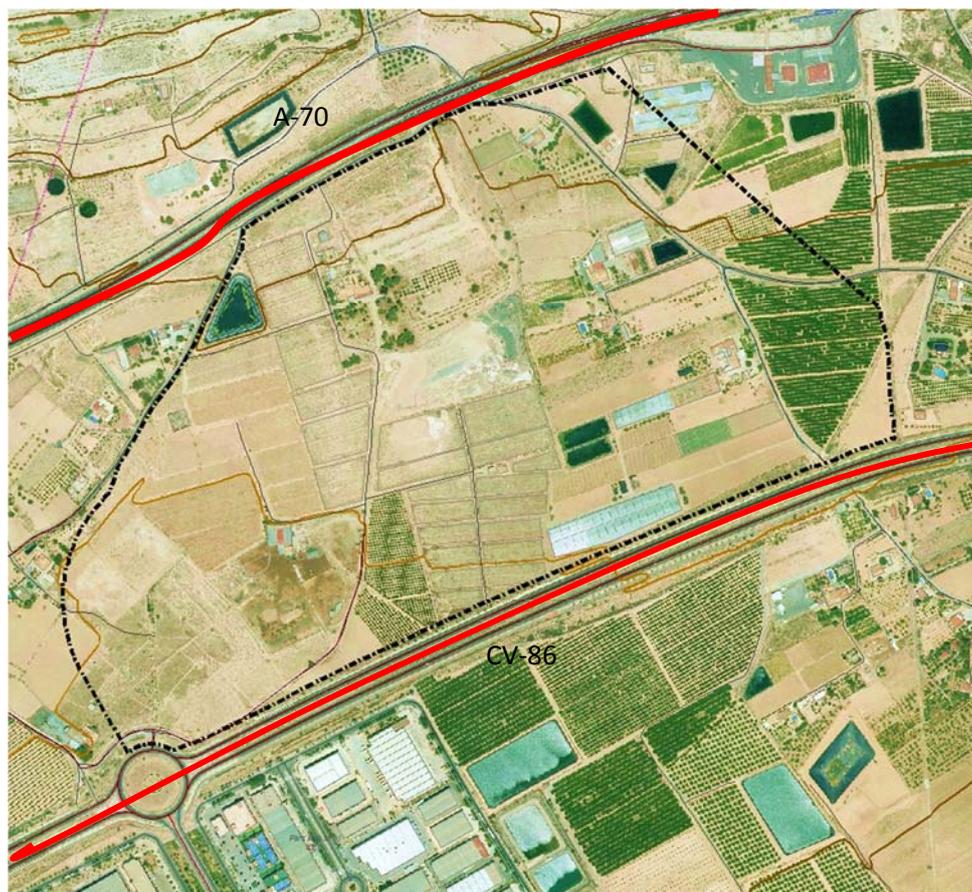


Imagen 5. Sistema viario

4.1.6.5. Abastecimiento de agua y red eléctrica

Discurre una red de abastecimiento de agua por el sector de titularidad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, concretamente por el trazado actual del Camí de les Salades, la cual deberá integrarse (o desviarse) en la ordenación del sector.

Por otra parte, discurre próxima a la zona oeste del sector una línea aérea de Alta Tensión de 220 KV perteneciente a la Red Nacional. Esta infraestructura no genera afecciones en el mismo. Por otra parte, salvo indicación técnica contraria, se prevé que se realizará el suministro eléctrico a través de una subestación situada al oeste de la actuación.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

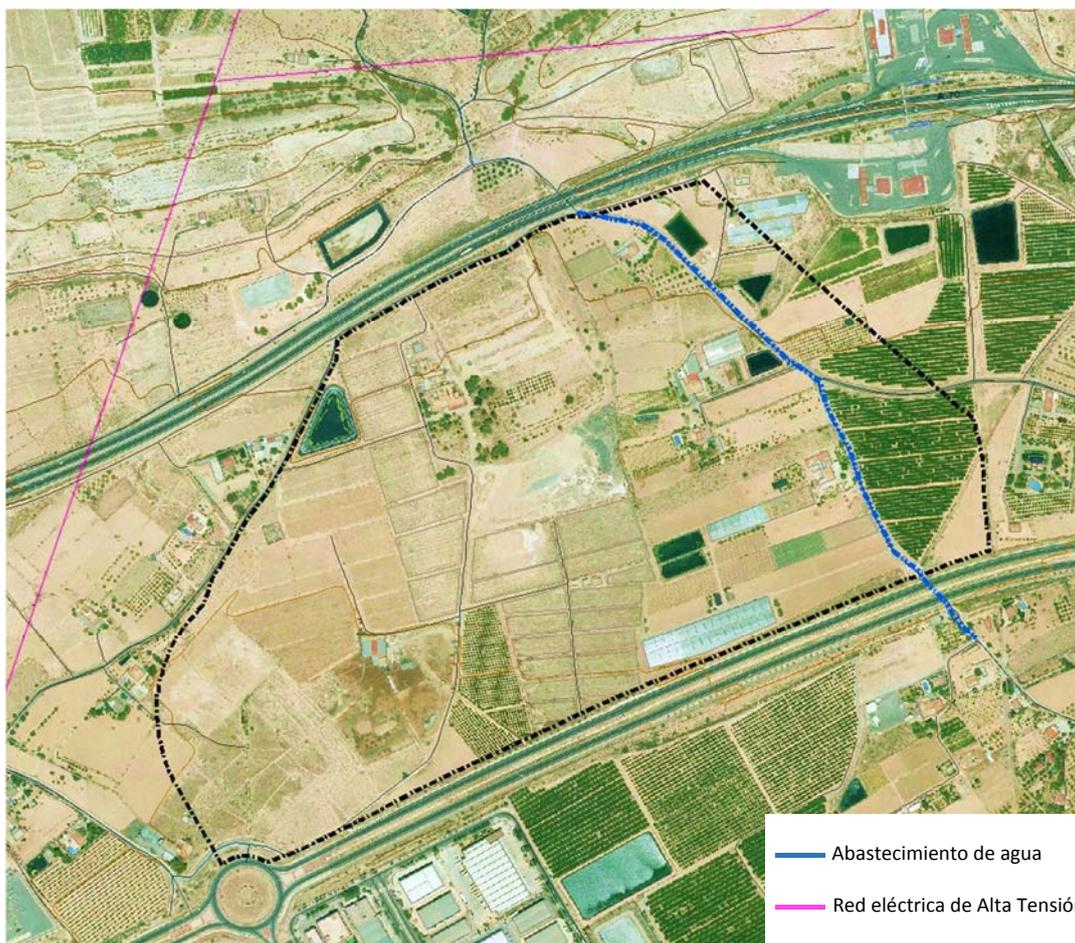


Imagen 6. Abastecimiento de agua y red eléctrica

4.2. **CONDICIONES INSTITUCIONALES**

4.2.1. **AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

4.2.1.1. **Servidumbres aeronáuticas**

Normativa aplicable y criterios de referencia

Real Decreto 367/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Alicante

Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Alicante/Elche aprobado por orden de 19 de julio de 2001 del Ministerio de Fomento definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional.

Afecciones sobre el territorio

La totalidad del sector se encuentra incluido en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Alicante. Estas servidumbres limitan las alturas de la edificación respecto al nivel del mar.

Una pequeña parte del sector se encuentra dentro de la zona de despegue y aterrizaje, donde el propio terreno vulnera las alturas máximas permitidas, mientras que el resto se encuentra en

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

la zona del cono de aproximación, con unas limitaciones de alturas preestablecidas respecto al nivel del mar, lo que se muestra en la imagen que se anexa a continuación.

Cabe comentar, por último, que aun cuando sobre el ámbito se aprecia la afección de las servidumbres aéreas, en el Anexo I – Nota Técnica del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil (de fecha 25 de octubre de 2016 – expte 160286) se indica que las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones no podrán superar la cota de 15 metros sobre el terreno. Igualmente se indica que la ejecución de cualquier construcción, instalación [...] o plantación, requerirá acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

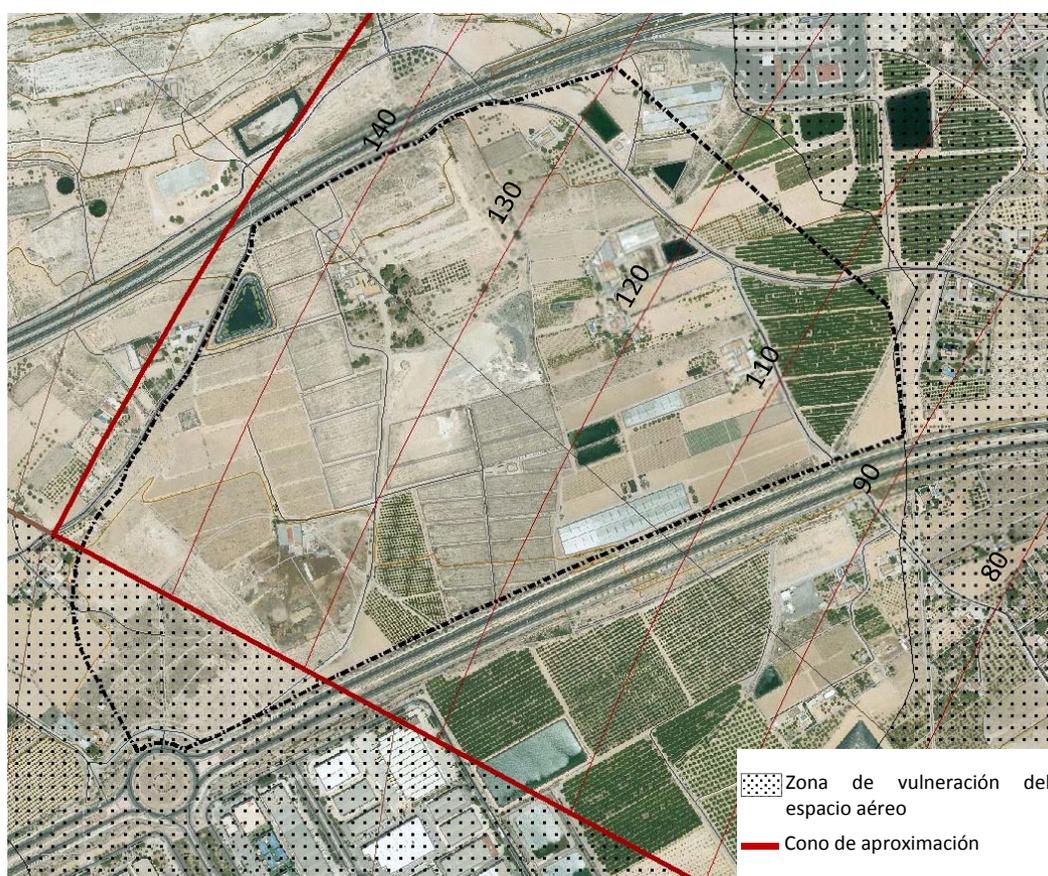


Imagen 7. Servidumbres aeronáuticas

4.2.1.2. Afecciones por carreteras

Normativa aplicable y criterios de referencia

Para las afecciones generadas por las carreteras del estado: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Para las afecciones y servidumbres generadas por carreteras pertenecientes a la Comunidad Valenciana: Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana

Afecciones sobre el territorio



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

El sector se encuentra lindando al norte por la autovía A-70 y por el sur por la carretera CV-86. Ambas generan unas afecciones y servidumbres en el ámbito que se detallan a continuación:

- Autovía A-70: Titularidad estatal

Zona de servidumbre	Zona de afección	Zona de limitación a la edificabilidad
25 m	100 m	50 m

Tabla 4. Afecciones y servidumbres de la A-70

Según enuncia la ley de carreteras del estado sobre la zona de servidumbre:

“2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.”

Según enuncia la ley de carreteras del estado sobre la zona de limitación a la edificabilidad:

“Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.”

Según enuncia la Ley de Carreteras del estado sobre la zona de afección:

“2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.”

- Carretera CV-86: Titularidad de la Generalitat

Zona de dominio público	Zona de protección
5 m	25 m

Tabla 5. Afecciones y servidumbres de la CV-86

Según enuncia la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en la zona de protección:

“4. En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.”

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

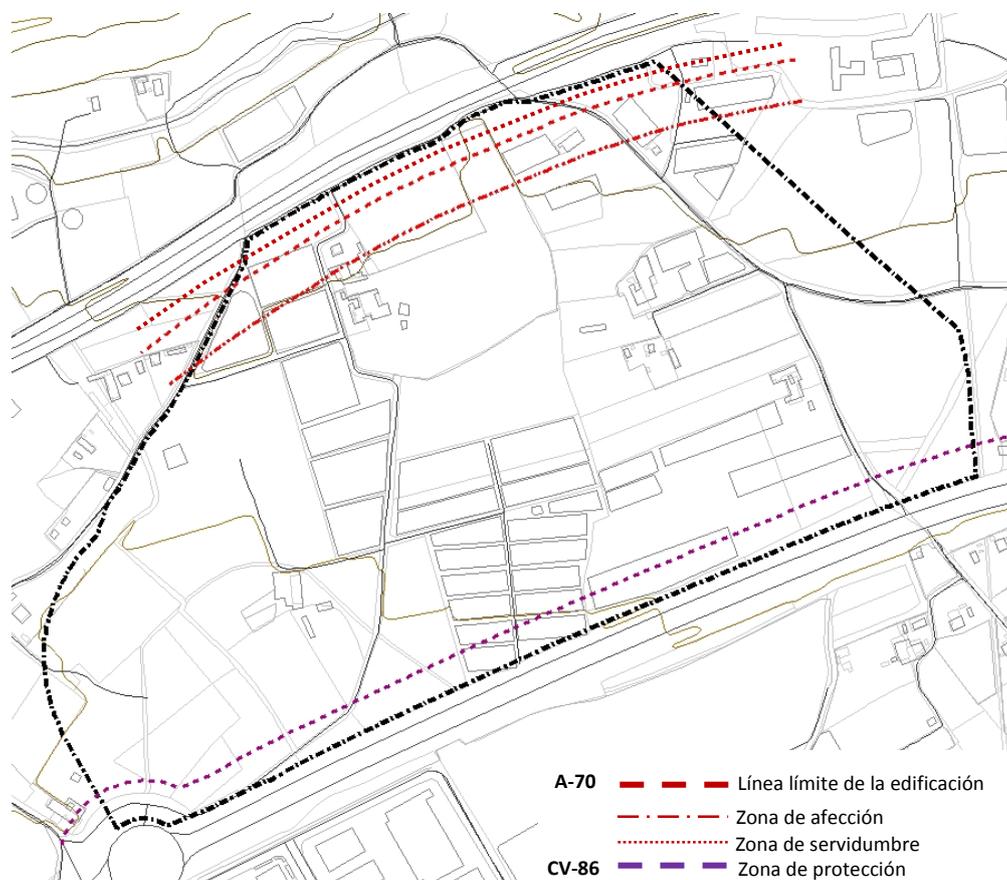


Imagen 8. Afecciones carreteras

4.2.1.3. Afecciones acústicas

Las fuentes sonoras externas que generan mayores afecciones acústicas sobre el ámbito son las siguientes:

- Autovía A-70
- La CV-86.
- Y en mucha menor medida, por su lejanía, la carretera N-340.

Todas estas infraestructuras, cuentan con su propia carga de tráfico que produce una emisión sonora asociada a esta. Se verán afectadas en diferente grado, por la carga adicional de tráfico que generará la actuación residencial prevista.

Las fuentes internas de tráfico la integran los viales interiores de la actuación, que reciben principalmente el tráfico propio con origen o destino dentro del sector Industrial. Corresponden, en el estado actual, a caminos agrícolas y accesos a alguna edificación aislada situada en el interior del ámbito.

De las mediciones realizadas en el estudio acústico se concluye la existencia de un reseñable nivel de ruido de fondo en el ámbito de estudio generado por la combinación de las diferentes actividades de transporte viario presente.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

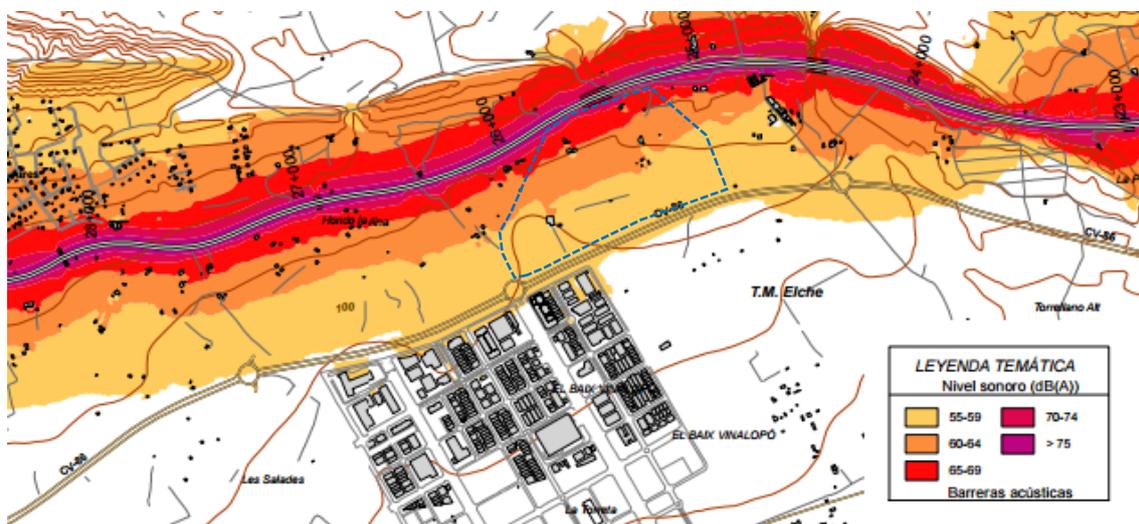


Imagen 9. Niveles sonoros L_{den} (día-tarde-noche) de la A-70. Mapas de ruido 2012

El análisis pormenorizado de las afecciones acústicas se recoge en el correspondiente **Estudio Acústico** anexo.

4.2.1.4. Cementerio de Torrellano

Cercano al ámbito de actuación se encuentra ubicado, al este del mismo, el Cementerio de Torrellano.

Sobre dicha infraestructura se tramitó un Plan Especial para la Ampliación de la reserva de Suelo Dotacional – Cementerio de Torrellano (año 2014). En la propuesta de ordenación se modificaron las servidumbres definidas por el PG de Elche vinculadas a dicho Cementerio de forma que, tanto la ampliación prevista para el cementerio como los perímetros de protección asociados a dicha ampliación se articularon de conformidad con el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

A continuación, se muestra la Ordenación Vigente en relación con el Cementerio de Torrellano, su ampliación y su perímetro de protección.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



SIMBOLOGÍA

— p	PROPIEDAD PÚBLICA
S	SERVIDUMBRES:
---	LÍMITE DE EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE CARRETERAS
---	CEMENTERIO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

DOTACIONES

A	Viario
F	Equipamientos
F/TD	Asistencial
G3	Espacios libres de titularidad privada
□	Dotaciones Estructurales

Imagen 10. Ordenación Vigente – Plan Especial Ampliación Cementerio de Torrellano (año 2014)

A la vista de estas determinaciones, se considera que la existencia del Cementerio de Torrellano no afecta a la actuación propuesta.

4.2.2. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

4.2.2.1. Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana – PATRICOVA

El Riesgo de Inundación es una variable espacial que cuantifica, en cada punto del territorio, la probabilidad de que se produzca un fenómeno de inundación con una magnitud dada. Trata de medir la frecuencia y la magnitud con la que se produce un fenómeno.

De acuerdo con la escala regional manejada, se optó por adoptar un esquema de cuantificación del riesgo en 6 niveles, producto del cruce de los asumidos en la valoración de las dos variables principalmente manejadas en su cálculo: frecuencia y calado.



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Por lo que se refiera a los niveles de Frecuencia, se distinguen los 3 siguientes:

- Alta: que se corresponde con el de las zonas sometidas a inundaciones con periodo de retorno inferior a 25 años (probabilidad anual del 4 %).
- Media: para periodos de retorno entre 25 y 100 años (probabilidades anuales entre el 1 y el 4 %).
- Baja: para periodos de retorno de 100 a 500 años (probabilidades anuales entre el 0,2 y el 1 %).

El calado es la variable adoptada como representativa de la magnitud de la avenida, puesto que es el factor más importante y de más sencilla estimación. En todo caso, otros factores de interés, como la velocidad o el volumen de acarreo, mantienen una elevada correlación con el calado.

Los niveles adoptados para la discretización del Calado son los siguientes:

- Bajo: cuando el nivel general esperado en la zona es inferior a 80 cm. Se considera que conlleva pérdidas de menor cuantía y que las medidas a adoptar son más sencillas.
- Alto: para calados por encima de 80 cm. Suponen daños de gran importancia.

Los seis niveles de riesgo se ordenan como muestra el cuadro siguiente:

NIVELES DE RIESGO			
CALADO	FRECUENCIA		
	Baja 100 a 500 años	Media 25 a 100 años	Alta < 25 años
Bajo (< 80 cm)	6 (BAJO)	4 (MEDIO)	3 (MEDIO)
Alto (> 80 cm)	5 (BAJO)	2 (ALTO)	1 (ALTO)

Tabla 6. Niveles de Riesgo de Inundación.

De acuerdo con lo establecido en el PATRICOVA, “el SNU afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, excepto en aquellos municipios de elevado riesgo en los que deberá justificarse, tendrá restricciones de implantación y deberá orientarse hacia lugares con menor riesgo. Los usos contemplados en el art. 22 tienen limitaciones para su implantación en el SNU si éste tiene riesgo comprendido entre 2 y 6.

En el término municipal aparece Riesgo de Inundación en su mayoría en las zonas de cauce del río Vinalopo.

Según el PATRICOVA, existe Riesgo de Inundación en la zona sur del municipio de Elche próxima al cauce del río y distintas zonas con peligrosidad geomorfológica que se identifican con aquellas masas de agua de drenaje existentes en el municipio, en concreto. En la zona objeto de la Modificación Puntual existe una zona con peligrosidad geomorfológica. Estas zonas se identifican en el Plano de Riesgo de inundación. PATRICOVA.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

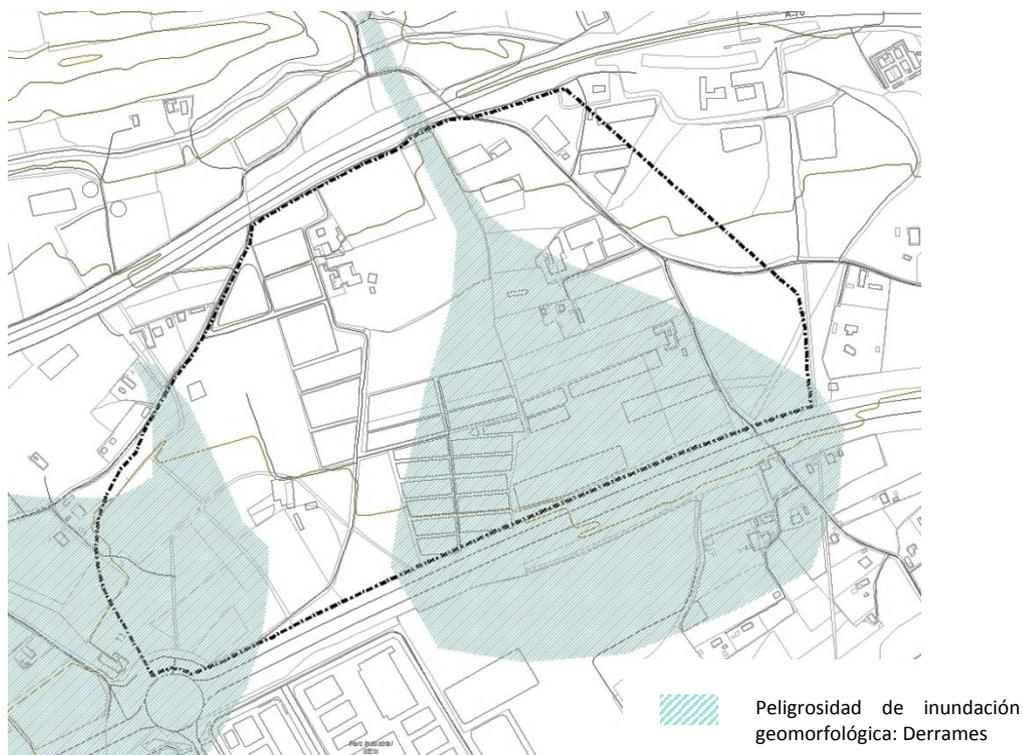


Imagen 11. PATRICOVA – afección al sector

4.2.2.2. Riesgo de erosión actual

El Riesgo de Erosión Actual en la zona objeto de la Modificación Puntual tiene un valor cuantificado como **muy bajo** (0-7 Tm/ha/año) (Fuente: Servidor de Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana, capa de Riesgo de Erosión Actual).

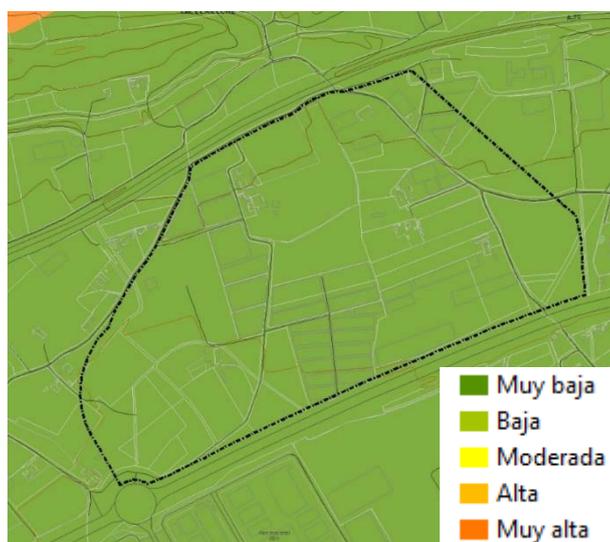


Imagen 12. Erosión actual

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

4.2.2.3. Riesgo de erosión potencial

El Riesgo de Erosión Potencial en la zona objeto de la Modificación Puntual tiene un valor cuantificado como bajo (7-15 Tm/ha/año) (Fuente: Servidor de Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana, capa de Riesgo de Erosión Potencial).

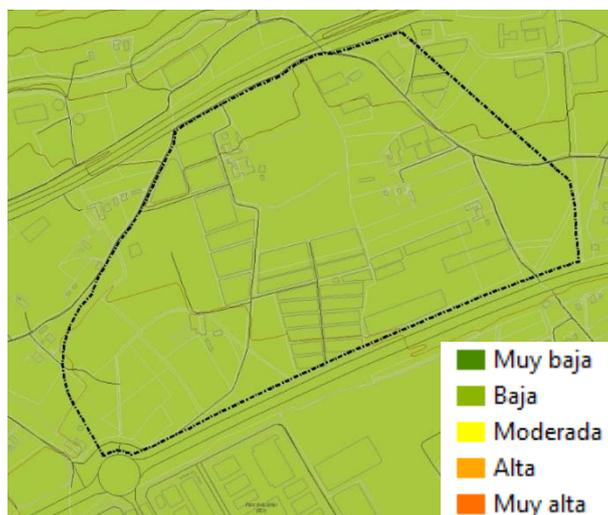


Imagen 13. Erosión potencial

4.2.2.4. Riesgo sísmico

La sismicidad de la Comunitat Valenciana y su área de influencia poseen carácter superficial, pudiendo agruparse en áreas o agrupamientos espaciales. Así en la parte sur se reconocen claros alineamientos sísmicos de direcciones N45W y N45E. Las áreas más activas son las provincias de Alicante y el sur de Valencia, pudiendo considerarse tanto el norte de Valencia como Castellón, zonas prácticamente asísmicas.

El informe de Subdirección General de Emergencias indica que según la vigente Norma de Construcción Sismorresistente 2002 (NCSR-02), norma estatal, la aceleración sísmica del municipio de Elche es de 0,15g, en consecuencia, se deberá asumir todas las medidas establecidas en la norma vigente.

Seguidamente se muestra el Peligro Sísmico para diferentes periodos de retorno en la Comunitat Valenciana.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

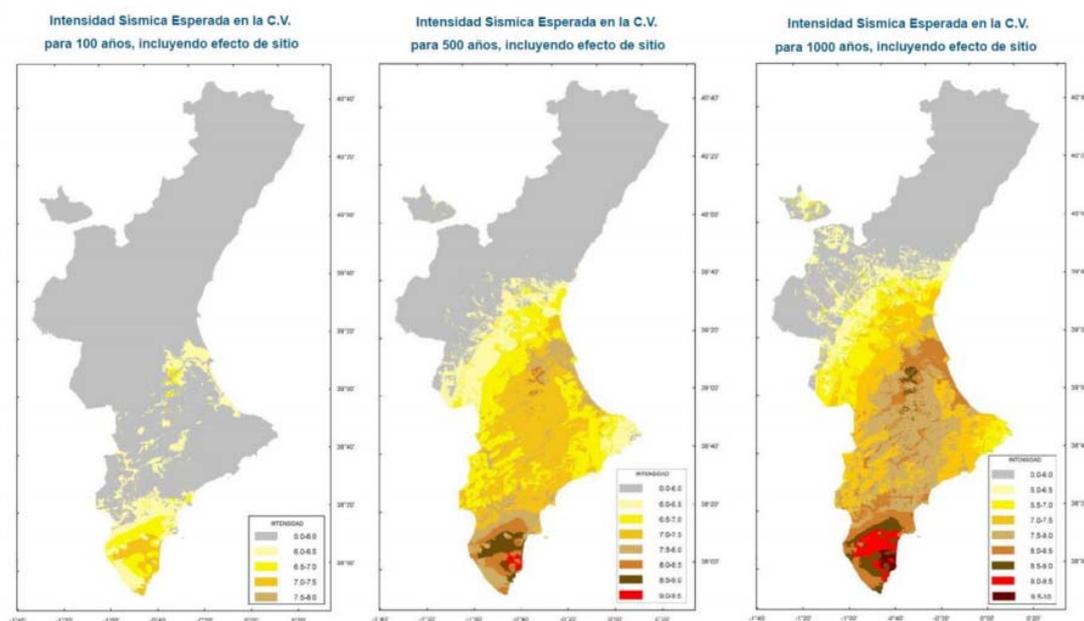


Imagen 14. Peligrosidad Sísmica en la Comunitat Valenciana, año 2010 (Universidad de Alicante)

En estos mapas observamos que:

En el de cien años de periodo de retorno, aparece el foco de Torrevieja donde se espera una intensidad de 6,5 grados y otro algo más pequeño en la zona de Alcoy de 6 grados. El primero afecta al término municipal de Elche teniendo un valor de 6 grados.

En el de quinientos años de periodo de retorno, el foco de mayor intensidad sigue estando en la zona de la Vega Baja del Río Segura, con una intensidad esperada de 8,5 grados, y se sigue manteniendo el foco de la comarca de l'Alcoià que se extiende hacia el sureste de la provincia de Valencia. Tomando un valor en el municipio de estudio de 7,5 grados.

En el de mil años, la intensidad esperada llega a grado 9 de intensidad en la comarca del Bajo Segura y se mantienen los mismos focos que en los casos anteriores.

Todos estos resultados están referidos a los efectos sobre roca.

Adicionalmente, el Plan Especial frente al riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana, Decreto 44/2011, de 29 de abril del Consell, establece para Elche una intensidad sísmica de 9,0 (EMS), para un periodo de retorno de 500 años que se tendrá en cuenta el Plan de Actuación Municipal elaborado.

4.2.2.5. Vulnerabilidad de acuíferos

La Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, se liga a una cualidad del medio geológico que las contiene, que ofrece un cierto grado de protección a la contaminación de las aguas debido a sus características hidráulicas intrínsecas (porosidad, permeabilidad, espesor, capacidad de cambio, etc.), atenuadores de la carga contaminante original. Indicará, por tanto, el diferente grado de protección que el territorio ofrece a la transmisión y difusión de agentes

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

contaminantes hacia las aguas subterráneas. Aparecen cinco categorías, en función del grado de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas.

El Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas en la zona objeto de la Modificación Puntual tienen un valor cuantificado como bajo (Fuente: Servidor de Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana, capa de Vulnerabilidad de Acuíferos).

“CATEGORÍA II - Vulnerabilidad baja: esta categoría se establece con el objetivo de integrar las porciones del territorio que presentan un grado de protección muy elevado para las aguas subterráneas, en particular, para las de calidad apta para cualquier uso, así como a las que presentan escaso interés hidrogeológico por mala calidad de las aguas o por baja permeabilidad.”

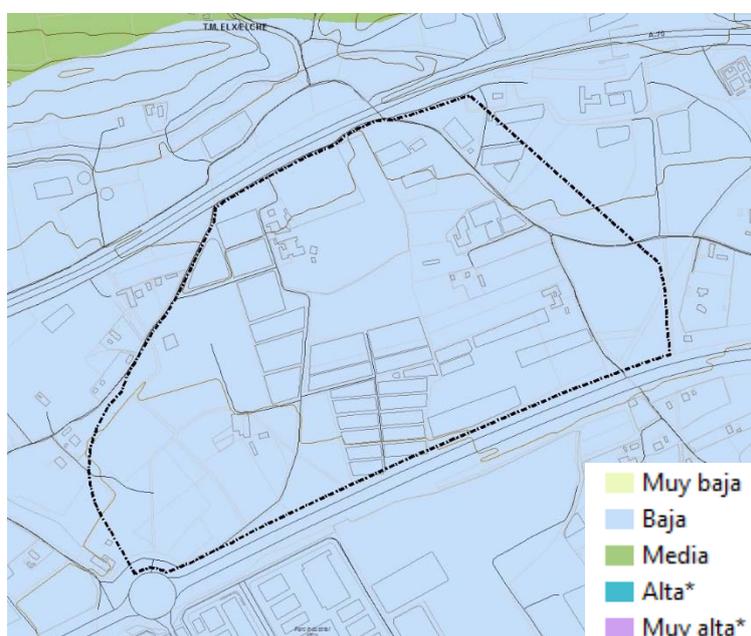


Imagen 15. Vulnerabilidad de acuíferos

5. INFRAESTRUCTURA VERDE

5.1. INTRODUCCIÓN

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es un instrumento de planificación espacial, contemplado en la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje, que tiene como principal objetivo el establecimiento, de forma rigurosa pero flexible, de los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial durante los próximos 20 años.

Mediante el DECRETO 1/2011, de 13 de Enero, del Consell, se aprueba el mencionado documento.

“La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana servirá de referente para el desarrollo coherente de las políticas sectoriales en el territorio, aprovechando al máximo las vocaciones y potencialidades que éste ofrece.”

La Estrategia Territorial debe orientar en beneficio de la colectividad los procesos de transformación y cambio en el territorio, garantizando el acceso equitativo a las rentas y a los

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

servicios de la sociedad del bienestar a todos los ciudadanos de la Comunitat Valenciana, con independencia de su lugar de nacimiento y residencia.

Entre los objetivos de la ETCV se encuentra el del desarrollo de la Infraestructura Verde en el territorio, conectando los principales ejes ambientales, culturales y sociales de la Comunitat Valenciana. Para ello divide el territorio en áreas funcionales, donde propone el desarrollo de estrategias específicas de esa área.

El ámbito de estudio para el desarrollo del Plan de Ordenación Pormenorizada se encuentra dentro del área funcional Alicante-Elx donde se generan varias propuestas en referencia a la Infraestructura Verde.

5.2. INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO

La ETCV genera una serie de propuestas sobre este ámbito, las cuales se pueden apreciar en la siguiente imagen:



Imagen 16. Área funcional Alicante-Elx (fte. www.habitatge.qva.es)

En el ámbito específico en el que desarrollar la Ordenación Pormenorizada de la Modificación del Plan General de Elche no existe elemento alguno de la infraestructura verde del territorio



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

afectado por el mismo. Así mismo, se propone un corredor terrestre entre las Sierras de Crevillente-río Vinalopó-Saladar de Agua Amarga. Una lógica caracterización territorial de dicho corredor utilizaría los relieves de la Sierra de Colmenares para una adecuada territorialización de éste, aspecto el cual es recogido en estudio de paisaje anexo como vector de determinación de la Infraestructura Verde del territorio, tal y como se cartografiará al efecto y como viene recogido en la imagen anterior. Se agrupan así, tal y como se define en el artículo 4 de la Ley 5/2014, suelos forestales estratégicos, montes catalogados y, además, se suman a dicha infraestructura verde una serie de vías pecuarias que jalonan la totalidad de la cuenca visual, participando éstas como ejes ambientales básicos entre distintos espacios de valor ambiental y cultural. Las zonas verdes de la actuación, en confluencia con el espacio protegido de la Casa de la Mina, actúan como ejes directrices propios de éste en lo referente a la articulación interna y externa de la Infraestructura Verde delimitada y tomada como referencia.

5.3. ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

5.3.1. ELEMENTOS EN EL ENTORNO DEL SECTOR

Los elementos que forman parte de la infraestructura verde en el entorno inmediato del sector se enumeran a continuación.

5.3.1.1. Montes de dominio y utilidad pública

Atendiendo al artículo 5 – LOTUP, formarán parte de la infraestructura verde

“Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de PATFOR, según la normativa sectorial aplicable y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas”

Los espacios que se integrarán en la infraestructura verde y que se corresponden con montes de dominio público gestionados por la Conselleria serán los siguientes:

- Serra Santa Àgueda
- Serra Grossa

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

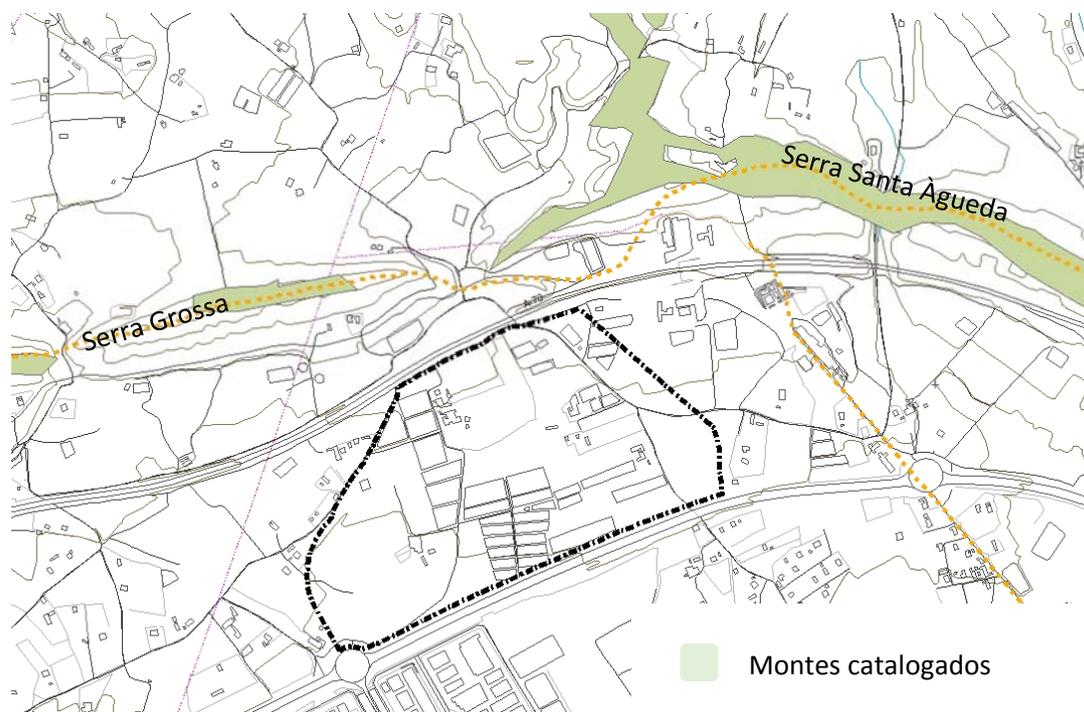


Imagen 17. Montes de dominio y utilidad pública

5.3.1.2. Vías protegidas

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones.

Las vías protegidas y los ámbitos que discurren próximas al ámbito de actuación son las siguientes:

Nombre	Tipo	Anchura legal	Anchura necesaria	Longitud
Assagador dels Ballesters - 022	Colada	4	4	3.594
Assagador dels Mollons de Bru - 016	Colada	4	4	13.960
Canyada d'Oriola a Alacant - 001	Cañada	20	20	21.695

Tabla 7. Vías pecuarias

Ambas coladas se encuentran próximas a los lindes norte y este del ámbito, mientras que la Cañada se encuentra al sur de E.P.E. Esta cañada conecta a su vez con el bulevar principal del Parque Empresarial () lo que crea posibilidades de conexión para la infraestructura verde en el sector y entre la ampliación propuesta y E.P.E.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

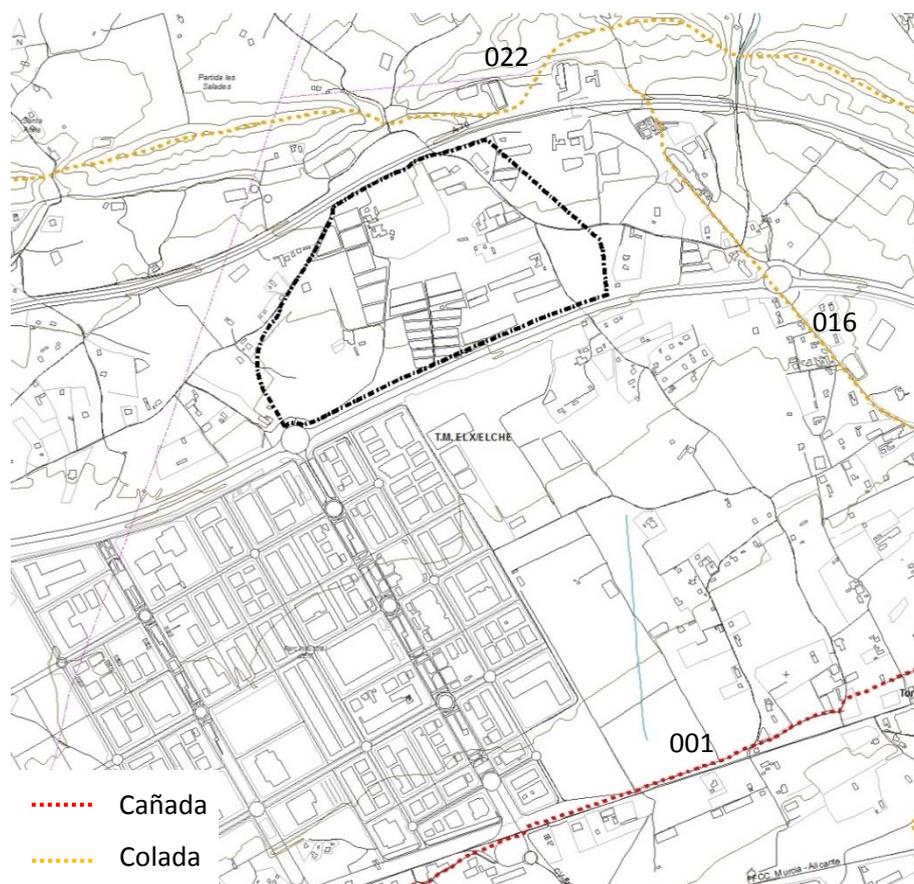


Imagen 18. Vías pecuarias

5.3.1.3. PATFOR – Terreno forestal estratégico

Según el Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana, son terrenos forestales estratégicos los montes de utilidad pública, los de dominio público, los montes protectores, las cabeceras de cuenca en cuencas prioritarias, las masas arboladas con una fracción de cabida cubierta mayor o igual al veinte por ciento situadas en zonas áridas y semiáridas y las zonas de alta productividad.

Todos ellos tienen una importancia decisiva por albergar y contribuir al desarrollo de valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés general.

Se integrarán como elementos de la infraestructura verde en el territorio los suelos definidos como Suelo Forestal Estratégico en el PATFOR.

Las zonas de suelo forestal estratégico que se encuentran próximas al ámbito de actuación y que influirán en su ordenación pormenorizada son las siguientes:

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

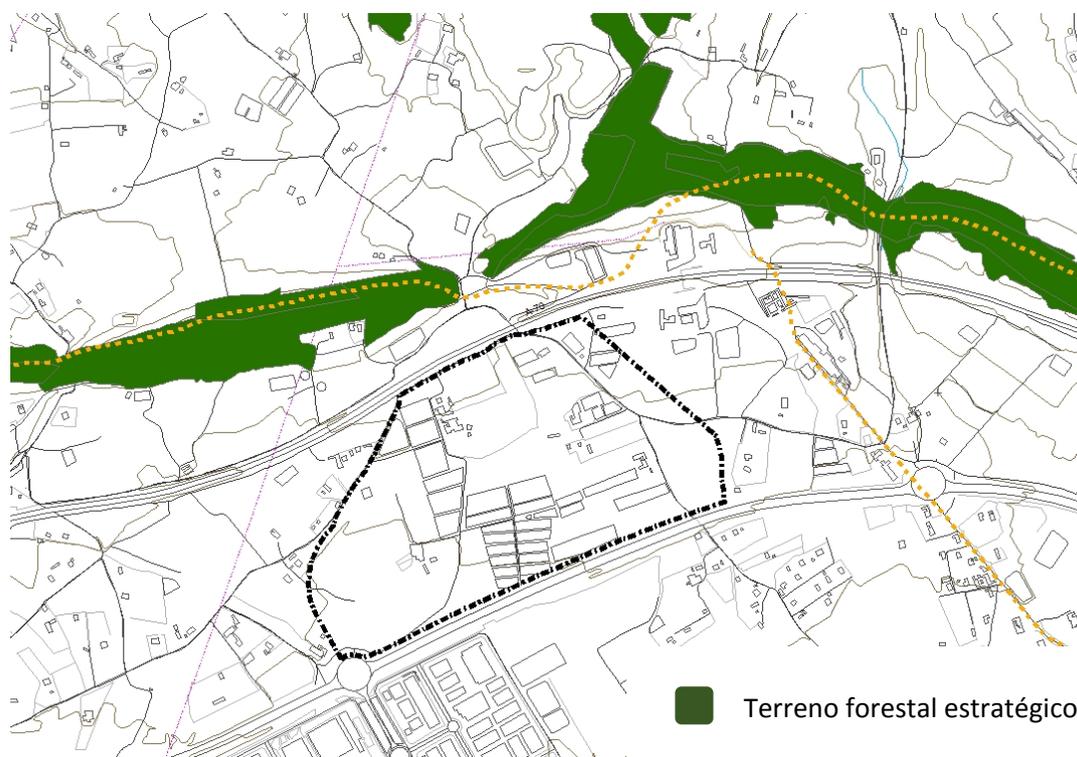


Imagen 19. Terreno forestal estratégico

5.3.2. ELEMENTOS EN EL INTERIOR DEL SECTOR

5.3.2.1. Bienes patrimoniales

De acuerdo con la Directriz 54 de la ETCV (Sistema territorial del patrimonio cultural):

“...formarán parte del Sistema Territorial del Patrimonio Cultural y, por tanto, de la infraestructura verde los yacimientos arqueológicos y los elementos que tienen rango de Bien de Interés Cultural o de Bien de Relevancia Local localizados en el término municipal.”

Los bienes de valor patrimonial, cultural o etnológico presentes en el ámbito de actuación, como se ha comentado anteriormente, están enumerados y desarrollados en el Informe Patrimonial como Bienes Catalogables

5.3.3. DIRECTRICES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Una vez definidos los elementos integrantes de la infraestructura verde a nivel estructural, tanto de fuera del sector como dentro del mismo, como bien se propone en el anexo **Estudio de Paisaje**, se dictan las directrices resumidas en la siguiente imagen:

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



Infraestructura verde básica trazada, donde la Sierra de Colmenares actúa como vector ecológico, conectando con el resto del territorio a partir de las vías pecuarias. Fuente: elaboración propia a partir de PNOA (c) Instituto Geográfico Nacional de España y TERR@SIT, Instituto Cartográfico Valenciano, 2017.

Imagen 20. Infraestructura verde básica en el Estudio de Paisaje

Se propone la conexión de la Sierra de Colmenares como vector ecológico con E.P.E. a través de zonas verdes lineales en las zonas limítrofes del sector. Estas a su vez, deben conectar con el elemento patrimonial de la Casa de la Mina y con una gran zona verde en el acceso al sector, generando así una continuidad de la misma en el territorio.

Además de las propuestas realizadas, en el sector se ha analizado la existencia de peligrosidad geomorfológica. A partir de este riesgo y de los análisis realizados en el anexo **Estudio de Inundabilidad**, se decide el tratamiento del mismo mediante las zonas verdes propuestas en el sector. Esto generará el inicio de las propuestas de infraestructura verde a escala urbana del presente Plan de Ordenación Pormenorizada.

Por otra parte, las áreas de afección/protección de carreteras que se han definido en el apartado 4.2.1.2 como zona de protección de la CV-86 y zona de servidumbre de la A-70, formarán parte de la infraestructura verde mediante su tratamiento como espacio libre, en consonancia con las directrices marcadas por el **Estudio de Paisaje**.

El esquema que define las directrices de actuación en relación con la infraestructura verde en el ámbito se muestra en la siguiente imagen:



Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

- Vinculación de la “Casa de la Mina” a espacios ajardinados, dando visibilidad y espacio a la misma.

Por tanto, en la generación de las diferentes alternativas de ordenación se tratarán los aspectos ahora comentados.

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SELECCIONADA

6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Para el estudio y la definición de las alternativas, tras el análisis de las condiciones del ámbito, se precisa la reunión de los condicionantes enumerados anteriormente. Estos serán los puntos clave para la definición pormenorizada de la ordenación y su adecuación a los objetivos propuestos.

Los condicionantes indicados se encuentran definidos exhaustivamente en el apartado 1.2 de la presente memoria.

El resumen de los parámetros urbanísticos de partida para la propuesta de alternativas de la ordenación se encuentra en la siguiente tabla:

SUPERFICIES	
Superficie del sector (m ² s)	569.651,61
Superficie dotacional existente (m ² s) (*)	30.895,00
TIPOLOGÍAS Y USOS	
Usos industrial y terciario, las tipologías serán determinadas por el Plan	
ESTÁNDARES DOTACIONALES	
Reserva de aparcamientos	Según LOTUP Anexo IV, sección III
Superficie zonas verdes	>10% Sup. Sector
OTROS CONDICIONANTES	
Conservación, adecuación paisajística y visual, y revitalización del elemento patrimonial "Casa de la Mina"	
Tratamiento y minimización de riesgo de inundación	
Proponer recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado	
Mejorar acceso a núcleos urbanos y protección de vistas a paisajes de mayor valor	
Preservar la singularidad paisajística e identidad visual del lugar	
Establecer reservas de terreno para facilitar la creación o ampliación de infraestructuras	

Tabla 8. Parámetros urbanísticos básicos

(*) Esta superficie se refiere a la correspondiente a la red de caminos de titularidad pública que discurren por el interior del sector

6.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Los principales condicionantes que delimitan las alternativas seleccionadas, una vez analizados los objetivos propuestos y la ficha de gestión, son:



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

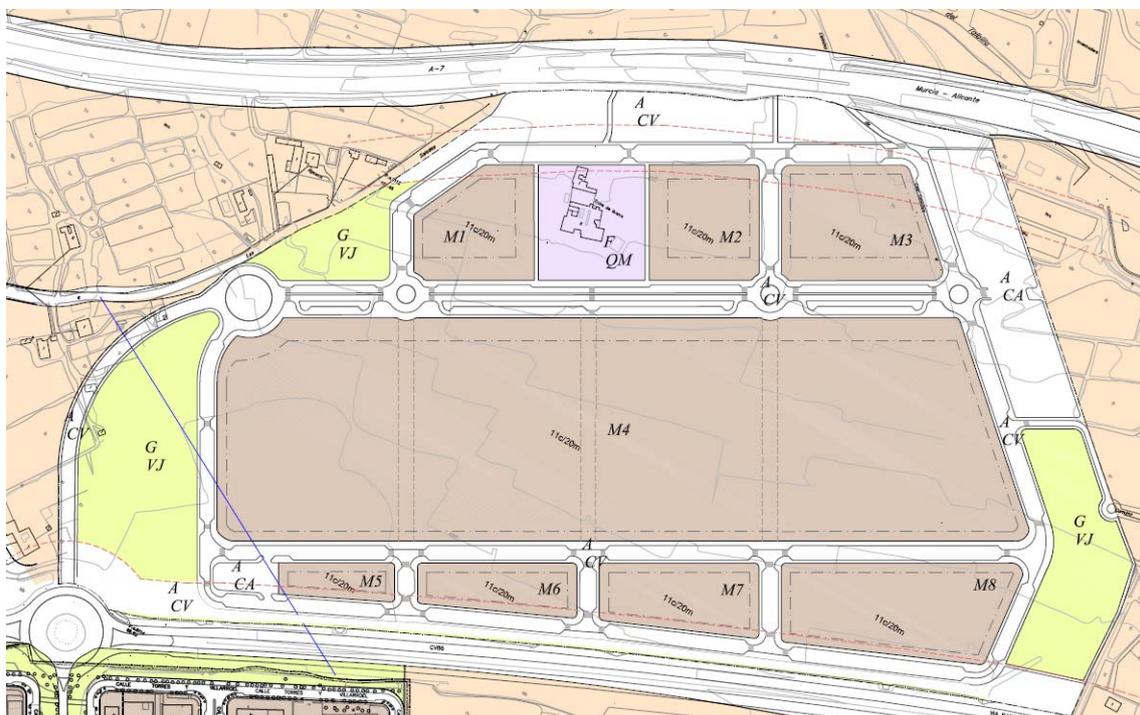
1. Compatibilidad con Elche Parque Empresarial.
2. Posibilitar la implantación de variedad de tamaño en parcelas, favoreciendo estrategias de crecimiento racionales que permitan diversidad de usos e inclusión de grandes superficies.
3. Reducción del impacto paisajístico y visual de los usos de grandes superficies.
4. Reducción de los riesgos de inundabilidad
5. Integración paisajística y visual de las infraestructuras que minimicen los riesgos antes enunciados.
6. Generar un “colchón” verde en los límites de la ordenación y tratamiento de los bordes del ámbito, tanto con infraestructuras como con los usos agrícolas.
7. Adecuar la ordenación a los condicionantes derivados de las infraestructuras existentes y sus servidumbres.
8. Jerarquización del tráfico en el ámbito, fomentando el uso de viales peatonales y no motorizados.
9. Conservar y revitalizar el elemento patrimonial “Casa de la Mina”.
 - o Vinculación de la “Casa de la Mina” a espacios ajardinados, dando visibilidad y espacio a la misma. (Objetivo de la infraestructura verde)
10. Conexión de la zona de afección por infraestructura viaria con las zonas de laminación mediante zonas ajardinadas o arbolado urbano. (Objetivo de la infraestructura verde)
11. Ajardinamiento de la red viaria primaria, creando así una conexión entre los elementos antes comentados y una conexión directa con el elemento “Casa de la Mina”. (Objetivo de la infraestructura verde)

A partir de estos condicionantes previos se han planteado varias alternativas de ordenación, siendo una sucesiva de la anterior, las cuales se exponen a continuación.

6.2.1. ALTERNATIVA 1

La definición de la **Alternativa 1**, cuya ordenación se muestra a continuación, se genera tras la consecución de diversos pasos relacionados con los objetivos anteriormente enumerados.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa



LEYENDA

Suelo industrial	Zonas verdes computables	Límite límite de edificación
Equipamiento	Límite de movimiento de la edificación	Límite de afección por carreteras
Suelo terciario	Límite de movimiento de módulos representativos	Servidumbres aeronáuticas

Imagen 22. Alternativa 1

1. A partir de la necesidad de ampliación de E.P.E., debido a la incapacidad de los suelos vacantes de albergar empresas de grandes superficies, se analiza el modo de cubrir este objetivo. Para ello, en primer lugar se plantea el modo de implementar flexibilidad al plan, pudiendo asumir parcelas de diferentes tamaños para usos que necesiten mayor extensión. Para lograr esto, se pretende implementar una manzana de gran superficie, la cual admita su división en manzanas de menor dimensión, asumiendo así la variabilidad de las necesidades en función del tiempo. Esta manzana debe tener una forma lo más regular posible para facilitar su uso industrial, por este motivo y la configuración del ámbito se decide una orientación cuyo lado longitudinal sea paralelo a las infraestructuras que lo delimitan (A-70 y CV-86). **(Objetivo 2)**
2. La implementación de esta manzana, así como las grandes superficies a las que puede dar cabida, generaría un fuerte impacto visual y paisajístico en su entorno, debido a los tamaños y frentes de fachada que se puedan desarrollar en la misma. Por tanto, se plantea la colocación de dos líneas de manzana en los extremos norte y sur de la propuesta. Estas manzanas actúan como pantalla visual, otorgando al sector una imagen exterior más acotada y relacionada con Elche Parque Empresarial. Estas manzanas de menor superficie permiten acoger otros tipos de empresa, así como otro tipo de edificación que genere la imagen exterior del sector desde las principales infraestructuras viarias que delimitan el mismo. **(Objetivo 3)**
3. Una vez definida la colocación de las diferentes manzanas en el sector surge la necesidad de dar continuidad al mismo con Elche Parque Empresarial, por ello se conecta el bulevar principal del mismo, con un bulevar que distribuya los viales de la ordenación.



Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Este vial funciona a su vez como eje vertebrador de la movilidad en la propuesta.
(Objetivo 1)

Analizando la relación de la ordenación propuesta con la ordenación de Elche Parque Empresarial, se propone la creación de ejes transversales que sigan el ritmo del mismo, quedando la nueva propuesta integrada con el sector existente. Estos ejes también permiten generar un ritmo sobre la manzana central, la cual en caso de la necesidad de ser dividida, dispone de conexiones para que la ordenación siga funcionando con la misma eficiencia. **(Objetivo 1)**

4. Otro de los condicionantes principales para la ordenación del sector, es la conservación y revitalización del elemento patrimonial "Casa de la Mina". Para ello se decide integrarla entre las manzanas al norte del sector, funcionando como elemento central del bulevar principal. Esta posición permite la conservación de un entorno cercano al elemento y que, a su vez, funcione como elemento liberador de espacio del bulevar. **(Objetivo 9)**
5. En paralelo a la distribución viaria del sector, se plantea la ubicación de las zonas verdes en el mismo. Estas se ubican de manera equilibrada a este y oeste del ámbito, lo que permite equidad en el acceso a los espacios de esparcimiento. Una vez definidas, se plantea generar conexión entre ellas a través de la zona de protección de la CV-86, creando un colchón verde de amortiguación. Esta actuación se produce también en la A-70, como modo de conexión de la "Casa de la Mina" con el resto de espacios libres de la ordenación. **(Objetivos 3, 6, 7)**
6. Tras el posicionamiento de las zonas verdes, se plantea la utilización de las mismas como zonas inundables, permitiendo así la minimización del impacto de este riesgo. Tanto la zona verde en el acceso, como la zona verde al oeste del sector, asumen gran parte de la acumulación de estos volúmenes de agua. **(Objetivos 4, 5)**

Las superficies y edificabilidad de la Alternativa 1 son las siguientes:

Sup. Sector (m ²)	569.651,61																					
Equipamiento (m ²)	14.361,81	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MANZANAS</th> <th>Superficie (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M1</td> <td>14.127,99</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>14.767,28</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td>19.591,82</td> </tr> <tr> <td>M4</td> <td>201.400,44</td> </tr> <tr> <td>M5</td> <td>4.819,68</td> </tr> <tr> <td>M6</td> <td>8.916,34</td> </tr> <tr> <td>M7</td> <td>12.372,33</td> </tr> <tr> <td>M8</td> <td>23.895,51</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>299.891,38</td> </tr> </tbody> </table>	MANZANAS	Superficie (m ²)	M1	14.127,99	M2	14.767,28	M3	19.591,82	M4	201.400,44	M5	4.819,68	M6	8.916,34	M7	12.372,33	M8	23.895,51	TOTAL	299.891,38
MANZANAS	Superficie (m ²)																					
M1	14.127,99																					
M2	14.767,28																					
M3	19.591,82																					
M4	201.400,44																					
M5	4.819,68																					
M6	8.916,34																					
M7	12.372,33																					
M8	23.895,51																					
TOTAL	299.891,38																					
Zonas Verdes (m ²)	61.161,77																					

Tabla 9. Superficies Alternativa 1

6.2.2. ALTERNATIVA 2

A partir de la Alternativa 1, se analiza la necesidad de dar mayor relevancia al elemento patrimonial "Casa de la Mina", generándose de esta forma la Alternativa 2, que se muestra a continuación.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa



LEYENDA

Suelo industrial	Zonas verdes computables	Límite límite de edificación
Equipamiento	Límite de movimiento de la edificación	Límite de afección por carreteras
Suelo terciario	Límite de movimiento de módulos representativos	Servidumbres aeronáuticas

Imagen 23. Alternativa 2

Los aspectos significativos a considerar son los siguientes:

1. Se divide la manzana M1 en dos pequeñas manzanas, también de uso industrial, que permiten liberar la mitad norte de la manzana. **(Objetivo 9)**
2. A través del espacio liberado, se produce la oportunidad de generar una conexión de espacios libres hacia el elemento patrimonial. Esto genera una serie de recorridos peatonales que conectan la zona verde SVJ-1 con la Casa de la Mina. **(Objetivo 8)**
3. Se mantienen los usos y superficies totales de la ordenación anterior.

Las superficies y edificabilidad propuestas por la Alternativa 2 son las siguientes:

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Sup. Sector (m ²)
569.651,61

Equipamiento (m ²)	14.361,81
Zonas Verdes (m ²)	59.853,11

MANZANAS	Superficie (m ²)
M1	4.433,21
M2	8.699,23
M3	14.767,28
M4	19.591,82
M5	201.400,44
M6	4.819,68
M7	8.916,34
M8	12.372,33
M9	23.895,51
TOTAL	298.895,83

Tabla 10. Superficies Alternativa 2

6.2.3. ALTERNATIVA 3

Tras un análisis detallado de la Alternativa 2 anterior, se identifican dos aspectos mejorables en la misma, cuya reconsideración da lugar a la Alternativa 3 que se muestra a continuación.



LEYENDA

- Suelo industrial
- Equipamiento
- Suelo terciario

- Zonas verdes computables
- Límite de movimiento de la edificación
- Límite de movimiento de módulos representativos

- Límite límite de edificación
- Límite de afección por carreteras
- Servidumbres aeronáuticas

Imagen 24. Alternativa 3



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Al hilo de lo comentado anteriormente, el aspecto mejorable de la ordenación en estudio se refiere a la ocupación de parte de la zona de afecciones de carreteras por espacio viario del sector. Esto afecta a los objetivos 6 y 9 enumerados anteriormente.

Por tanto, para mejorar esta situación se propone reducir la superficie de futuras manzanas edificables y, en consecuencia, del espacio viario asociado, de forma que se permita generar y/o ampliar los espacios libres y zonas verdes previstas inicialmente. Concretamente se realizan las siguientes actuaciones:

1. Se ensancha el colchón ajardinado de la CV-86 con la intención de preservar y amortiguar la zona de protección de la misma. **(Objetivo 6)**
2. A partir de la actuación anterior se reduce el tamaño de las manzanas al sur, por lo que se dificulta su uso industrial debido a su morfología. Por este hecho se decide introducir el uso terciario en el sector, generando una mayor edificabilidad en menor superficie de suelo, y pudiendo adaptarse de una manera óptima a la morfología de las manzanas resultantes.
3. Tras la introducción del uso terciario en el sector y analizando la posibilidad de liberar el espacio anexo a la Casa de la Mina, se decide generar una zona verde vinculada a la misma en el lugar que ocupaba la manzana M2, aportando así una mayor visibilidad e integración al elemento patrimonial. **(Objetivo 9 y 9.1)**
4. Se decide conservar la manzana M1, pero modificando su uso a terciario para responder de mejor manera a la posición relevante que posee en el sector, dando frente a la rotonda principal. Esto permite mejorar visualmente el acceso y su fácil identificación en el sector.
5. Esta serie de actuaciones crea la posibilidad de generar una red de parques y caminos peatonales al margen de la circulación viaria que vinculen el acceso con la Casa de la Mina y las zonas verdes del sector, quedando así la infraestructura verde del mismo completamente conectada.
6. Por último se dota de arbolado al bulevar principal y al vial al oeste del sector para terminar de crear la red propuesta por el análisis de la infraestructura verde. **(Objetivo 10 y 11)**

Las superficies y edificabilidad propuestas por la Alternativa 3 son las siguientes:

Sup. Sector (m ²)			
569.651,61			
Equipamiento (m ²)	17.240,93	MANZANAS	Superficie (m ²)
Zonas Verdes (m ²)	71.295,01	M1	33.131,57
		M2	201.322,49
		M3	10.828,64
		M4	10.911,90
		T1	6.666,01
		T2	2.858,09
		T3	4.495,44
		T4	5.517,77
		TOTAL TERCIARIA	19.537,31
		TOTAL INDUSTRIAL	256.194,59
		TOTAL	275.731,90

Tabla 11. Superficies Alternativa 3



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

6.2.4. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

En la Alternativa 3 se produce un cambio significativo respecto de las alternativas anteriores, introduciendo el uso terciario. La reducción de los tamaños de parcela industrial, conlleva la idoneidad en la introducción del uso terciario. Esto produce los cambios observados en la tabla, en la que se reduce la superficie edificada en 24.000 m² aproximadamente.

Este cambio, además, permite un aumento en la superficie dedicada al elemento patrimonial "Casa de la Mina" en casi 3.000 m², y un aumento considerable de aproximadamente 10.000 m² en la superficie destinada a zonas verdes. Este aumento permitirá una mejora en el tratamiento, tanto ambiental como paisajístico del sector.

		ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
SUPERFICIES	Superficie parcela industrial (m ² s)	299.891,38	298.895,83	256.194,59
	Superficie parcela terciaria (m ² s)	-	-	19.537,31
	TOTAL	299.891,38	298.895,83	275.731,90
DOTACIONES	Zonas Verdes (m ² s)	61.161,77	59.853,11	71.295,01
	Sup. Equipamiento (m ² s)	14.361,81	14.361,81	17.240,93

Tabla 12. Comparativa Alternativas



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

6.3. CONCLUSIONES Y ALTERNATIVA ESCOGIDA

La alternativa escogida para el Plan de Ordenación Pormenorizada es la **Alternativa 3**.

Los aspectos más relevantes para la selección de la alternativa son los siguientes:

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
PATRIMONIO	✗ Poca visibilidad de la Casa de la Mina.	● Mejora en la visibilidad de la Casa de la Mina.	● Visibilidad muy amplia de la Casa de la Mina.
	✗ Poco espacio libre vinculado a la Casa de la Mina.	● Más espacio libre vinculado a la Casa de la Mina.	● Zona verde de tamaño considerable vinculada a la Casa de la Mina.
USOS	✗ Versatilidad en tamaños de parcela, pero no en usos.	✗ Versatilidad en tamaños de parcela, pero no en usos.	● Variabilidad de usos (industrial y terciario) y versatilidad en parcelas.
AFECCIONES VIARIAS	✗ Espacio parcelario y viario con afecciones por infraestructuras.	✗ Espacio parcelario y viario con afecciones por infraestructuras	● Espacio libre en zonas de afección por infraestructuras.
	✗ Franja reducida de espacio ajardinado en CV-86.	✗ Franja reducida de espacio ajardinado en CV-86	● Franja amplia de espacio ajardinado de transición con la CV-86.
	● Banda continua edificada al norte. Protección visual/acústica.	● Banda edificada al norte más amplia. Mejora visual/acústica.	■ Banda edificada al norte discontinua. Mejora mediante el tratamiento de las zonas verdes.
AFECCIONES NATURALES	● Tratamiento de peligrosidad geomorfológica. Parques inundables	● Tratamiento de peligrosidad geomorfológica. Parques inundables	● Tratamiento de peligrosidad geomorfológica. Parques inundables
ORDENACIÓN	● Zonas verdes de gran tamaño situadas en los extremos del sector	● Zonas verdes de gran tamaño situadas en los extremos del sector	● Mayor superficie de zonas verdes, repartidas equitativamente. Mejora paisajística y ambiental.
	● Ritmo compositivo similar a E.P.E.	● Ritmo compositivo similar a E.P.E	✗ Ritmo compositivo diferente a E.P.E.
MOVILIDAD	■ Movilidad no motorizada en la ordenación mayormente vinculada a viario rodado.	■ Movilidad no motorizada en la ordenación mayormente vinculada a viario rodado.	● Movilidad no motorizada en la ordenación desvinculada en gran parte del viario rodado.

Tabla 13. Análisis de alternativas

+0 ■ -> Característica neutra o inconveniente solucionable

-1 ✗ -> Inconveniente

+1 ● -> Fortaleza

ALTERNATIVA 1: -1

ALTERNATIVA 2: +3



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

ALTERNATIVA 3: +10

Tras el análisis de las ventajas e inconvenientes de cada alternativa, se llega a la conclusión de que la Alternativa 3 presenta muchas más ventajas respecto de las otras dos alternativas, además de presentar un menor número de factores negativos.

La alternativa elegida proporciona una mayor integración paisajística con respecto a la Alternativa 1 y 2, tanto a nivel de patrimonio cultural como paisajístico y ambiental.

Por otra parte, la inclusión de diferentes usos permite aumentar la competitividad del sector, incluyendo numerosas posibilidades de implantación, en contraposición con las otras alternativas analizadas.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objeto de la Memoria Justificativa es describir de manera clara y concisa la propuesta de ordenación pormenorizada sobre la ampliación de Elche Parque Empresarial, de forma que quede justificada la adecuación de la propuesta a los diferentes instrumentos de planeamiento, así como a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad a considerar.

La presente propuesta de Plan de Ordenación Pormenorizada se tramita de forma conjunta con la correspondiente Modificación del Plan general de Elche, por lo que en algunos de los comentarios o gráficos del presente documento pueden aportarse o definirse aspectos con un mayor grado de detalle que el correspondiente inicialmente a la ordenación estructural.

7. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA

7.1. RED VIARIA

7.1.1. RED VIARIA MOTORIZADA

La red viaria en la ordenación, como se ha indicado anteriormente en el análisis de alternativas, se distribuye en torno a un eje principal, un bulevar sobre el cual se distribuye todo el tráfico de acceso al sector. Este eje, a su vez, conecta directamente con el bulevar principal de E.P.E. dando continuidad a la red primaria de ambos sectores. De este modo se resuelve la conexión entre ambos sectores, permitiendo una sinergia y conexión directas entre las empresas que albergue cada uno de ellos.

En cuanto a la distribución del tráfico en el sector, se propone que este elemento de la red primaria en el sector sea el que absorba el flujo de acceso, derivando directamente este a la bolsa de aparcamiento C1, evitando de este modo la sobreocupación del resto de viales. Por ello, los viales ubicados al norte y al sur de este eje tienen una función distributiva, cerrando de nuevo en la bolsa de aparcamiento C2, de tamaño reducido con respecto a la anterior.

La infraestructura viaria de la red primaria que discurre dentro del sector tal y como se aprecia en el plano de ordenación es la siguiente:

RED PRIMARIA VIARIA	
NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓN
PCV-BUL	BULEVAR PRINCIPAL
PCV-ACC	ACCESO

Tabla 14. Viales de la red primaria

Por otra parte, la infraestructura viaria de la red secundaria que discurre dentro del sector queda reflejada en la siguiente tabla:

RED VIARIA SECUNDARIA	
VIALES AL NORTE	SCV-1
	SCV-2
VIALES AL ESTE	SCV-3
	SCV-4
VIALES AL SUR	SCV-5
	SCV-6
	SCV-7

Tabla 15. Viales de la red secundaria

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

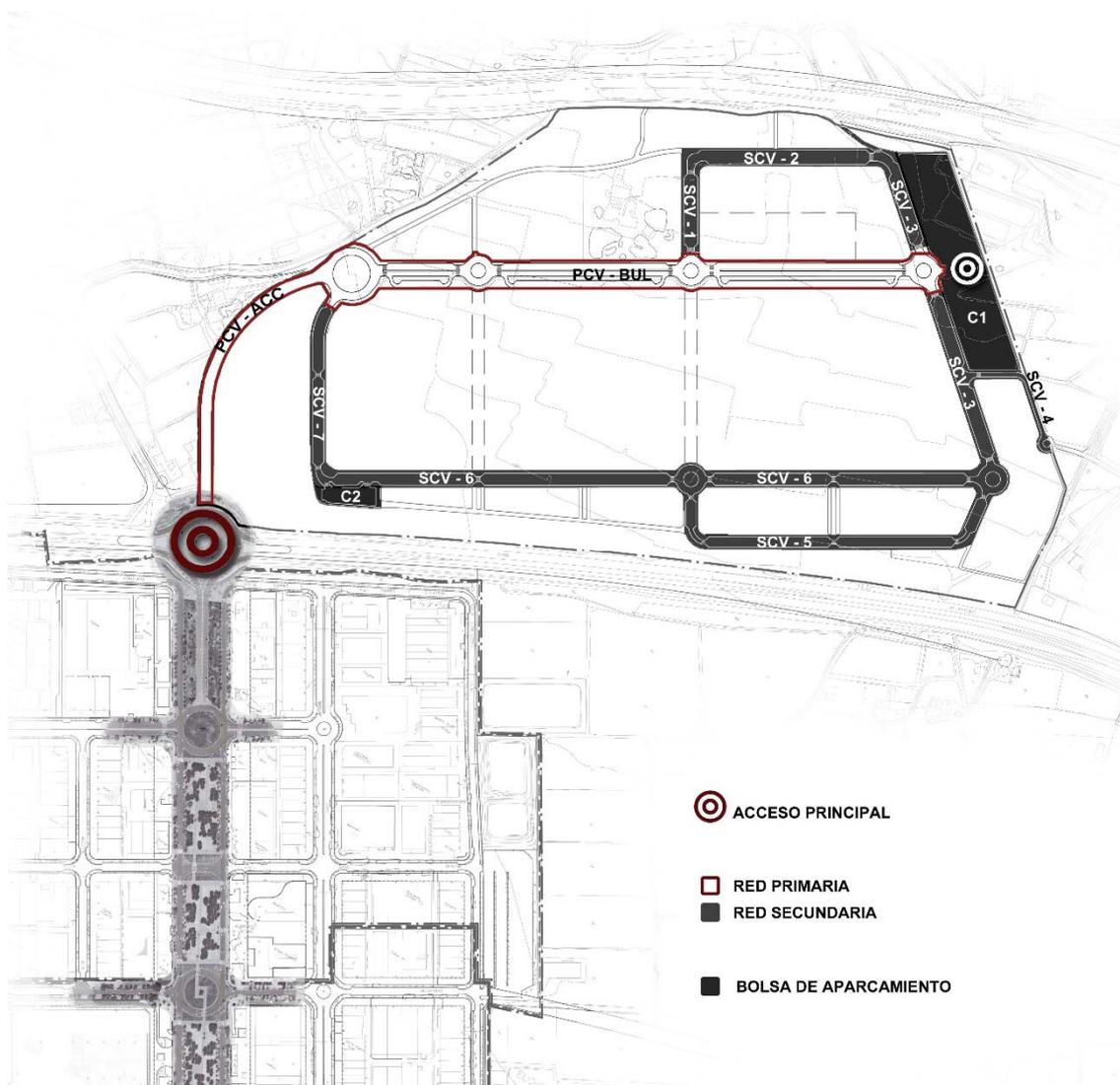


Imagen 25. Red viaria motorizada

7.1.2. RED VIARIA NO MOTORIZADA

La red viaria no motorizada en la ordenación se divide en dos tipos de recorridos: los recorridos ciclistas y los recorridos peatonales.

La red ciclista conecta con el ámbito de la ordenación a través del carril bici de la Vía Parque, por el acceso principal. Esta recorre el sector por el exterior, evitando producir cruces con el viario motorizado, excepto para atravesar el bulvar, a través del cual discurre otro ramal de la red para el acceso a la manzana central.

El ramal sur de la red ciclista, que discurre por el colchón verde de la CV-86, conecta con todas las manzanas al sur, terminando su recorrido en el acceso complementario, a través del Camí de les Salades. También permite a su vez la conexión directa entre las dos zonas verdes de mayor tamaño en el sector.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Por otra parte, el ramal norte de la red ciclista discurre por las zonas verdes, separándose del viario motorizado y conectando con el elemento patrimonial “Casa de la Mina”, para terminar a su vez conectando con el norte del Camí de les Salades y el paso inferior de la autovía A-70.

La red peatonal discurre en gran medida paralela al carril bici, en cambio se separa para proporcionar accesos más directos a los elementos relevantes de la infraestructura verde, como son las zonas verdes o los elementos culturales. Los recorridos peatonales también tienen una finalidad de esparcimiento y disfrute de los espacios libres en el sector.

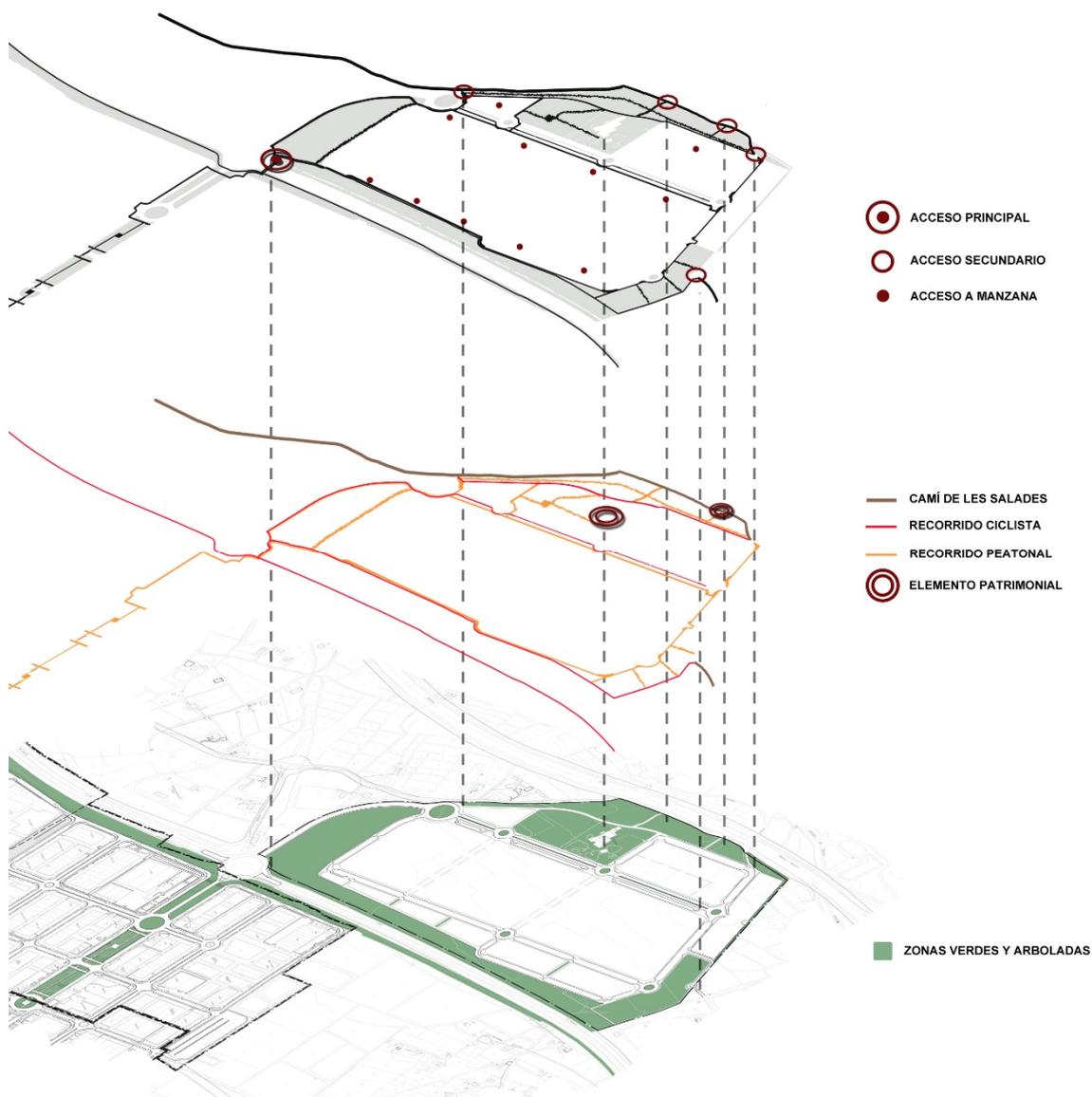


Imagen 26. Red viaria no motorizada

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

7.1.3. SECCIONES VIARIAS

Tras el análisis realizado en el **Estudio de Movilidad** anexo, entre las conclusiones del mismo se indica la necesidad de incluir un mínimo de 4 carriles (2 en cada sentido de circulación) en la sección del bulevar principal. Por tanto, en respuesta a las directrices referidas en el citado estudio, la sección del bulevar (PCV-BUL) de la propuesta se detalla a continuación:

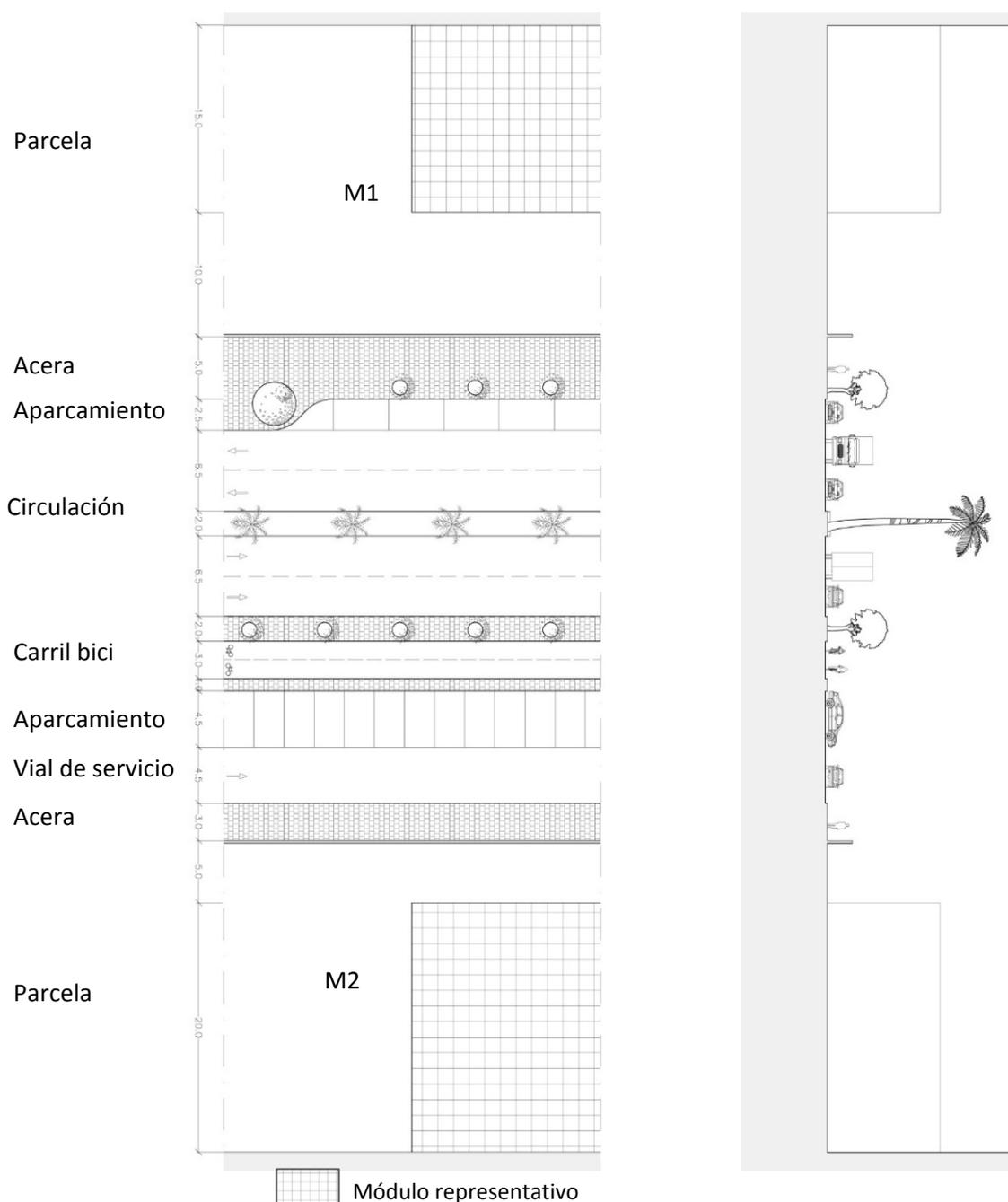


Imagen 27. Planta y sección. Bulevar

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

El bulevar principal dispone de 2 carriles en cada uno de los sentidos, un carril bici y una vía de servicio adicional, que recoge el acceso desde las posibles disgregaciones o agregaciones de las manzanas interiores.

Por otra parte, el resto de viales disponen de una sección tipo, variando el número de carriles en función de si discurre en uno o en ambos sentidos. La mayor parte de los mismos, excepto los que dan acceso al Camí de les Salades, disponen de aparcamiento en batería a ambos extremos de la calzada, variando su sección para adaptar la transición con sus bordes, sean parcela o zona verde. La sección tipo de estos viales secundarios es la siguiente:

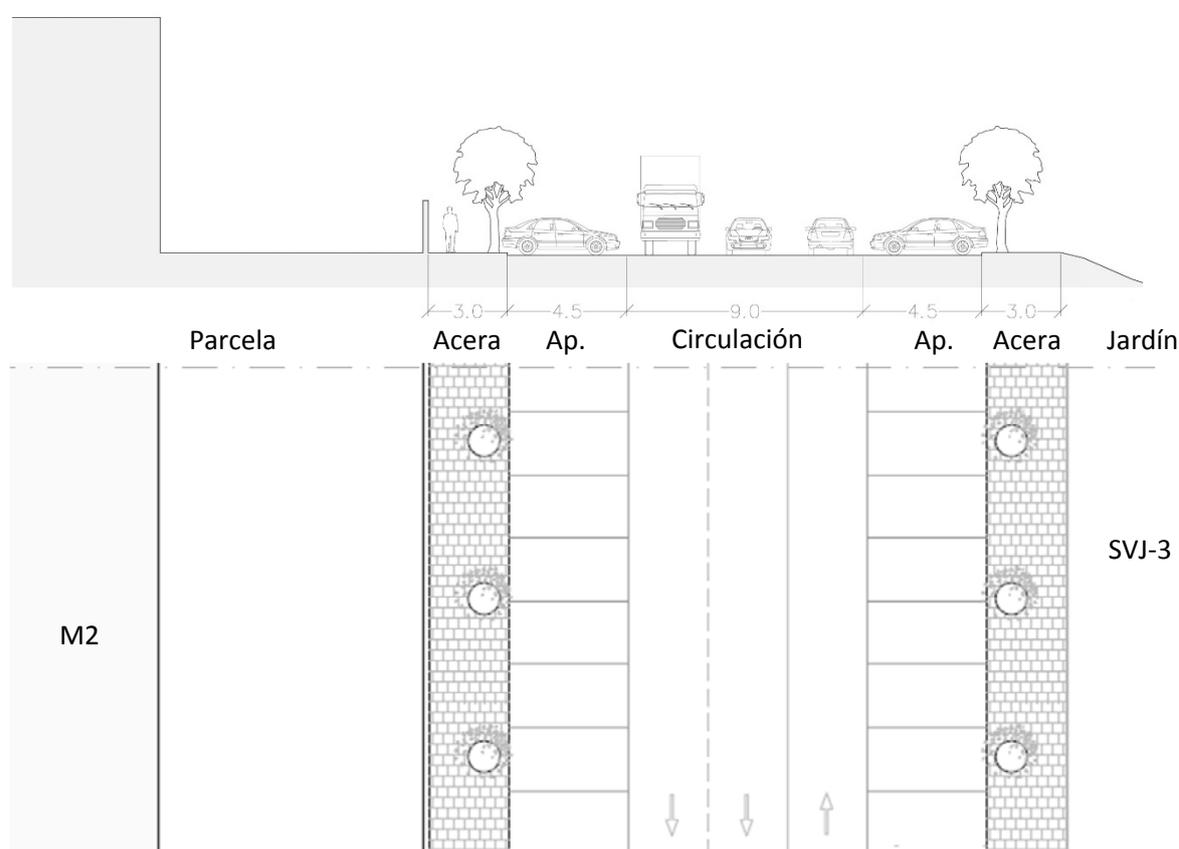


Imagen 28. Planta y Sección vial tipo. SCV-3

7.1.3.1. Justificación de adecuación a los estándares de anchura viaria definidos por la LOTUP

La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Además de lo indicado anteriormente, también se indica a tener en cuenta los siguientes puntos para la ordenación pormenorizada:

“2.3 b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

2.3 c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.”

En este sentido, la mayoría de viales del sector se han dimensionado a 24 metros, a excepción de los viales secundarios de acceso a manzana, que se han dimensionado de 20 metros. Por otra parte, la red de vías peatonales tiene una anchura total de 6 metros para permitir el paso de los vehículos de emergencia.

La distribución de los viales y las anchuras de los mismos se puede observar en la siguiente imagen:



Imagen 29. Anchura de los viales en el sector

7.2. RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Las zonas verdes se distribuyen de manera equilibrada dentro del sector, proponiendo dos a los extremos este y oeste de la propuesta (SVJ-1 y SVJ-3), y una zona al norte (SVJ-2). Además de dos pequeñas áreas de juego, una vinculada a la zona verde del norte (SVA-1) y la otra a la zona verde al oeste (SVA-2). Se propone también un colchón verde lineal en los extremos norte y sur en contacto con la A-70 y la CV-86, si bien no es computado como zona verde atendiendo al Anexo IV, sección III, art.31 c):

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

“Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.”

La distribución de estas dos grandes zonas verdes (SVJ-1 y SVJ-3), permite dotar a la ordenación de integración paisajística y visual desde sus frentes este y oeste, neutralizando el posible impacto paisajístico que producen las manzanas centrales debido al uso de grandes superficies.

La zona verde SVJ-2 se encuentra directamente vinculada a la “Casa de la Mina”, dando espacio y visibilidad a este elemento patrimonial y garantizando su conservación e integración. Además, esta misma zona verde conecta con las zonas ajardinadas al norte del sector y con el área de juego SVA-1, que la conecta linealmente con el acceso al sector. Esto permite un recorrido verde y peatonal alternativo al tráfico rodado, permitiendo una conexión directa con la “Casa de la Mina” y el elemento “Parat del Hondo de la Mina”. Este espacio libre, a su vez, permite conectar el sector visualmente con la Serra Llarga, elemento relevante de la infraestructura verde en su entorno más inmediato.

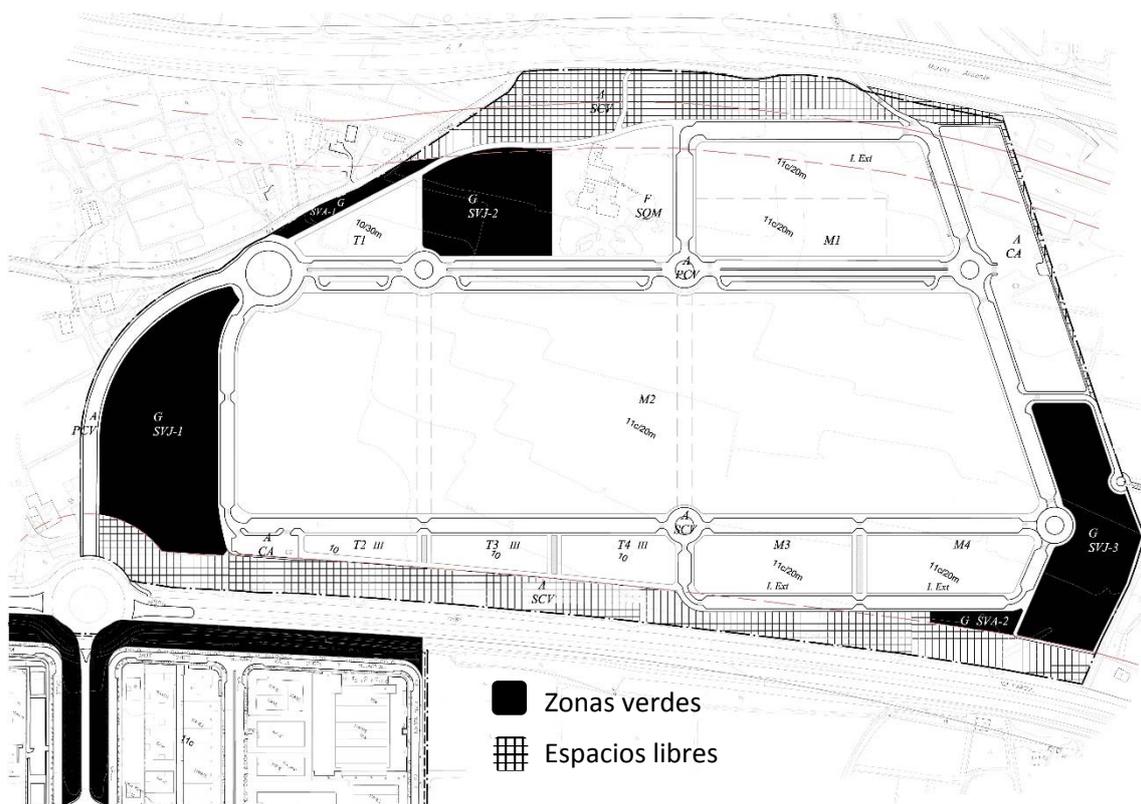


Imagen 30. Zonas verdes en el sector

7.2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES

Según enuncia el art. 36 “Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana” de la LOTUP, Ley 5/2014, de 25 de julio:



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

“2.b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.”

Por tanto se deberá reservar este mínimo para las zonas verdes.

La propuesta recoge las siguientes zonas verdes computables:

ZONAS VERDES		
Identificación	Tipo	Superficie (m ² s)
SVJ-1	Jardín	30.538,00
SVJ-2	Jardín	15.794,82
SVJ-3	Jardín	20.428,31
SVA-1	Área de juego	2.678,03
SVA-2	Área de juego	1.855,86
TOTAL		71.295,01

Tabla 16. Zonas verdes computables

Por tanto, la ordenación sobrepasa los estándares exigidos por la LOTUP.

7.2.2. ZONAS VERDES Y COMPATIBILIDAD DE LAS MISMAS CON EL TRATAMIENTO DEL RIESGO DE INUNDACIÓN.

Por último cabe comentar que las dos grandes zonas verdes SVJ-1 y SVJ-3 tienen la particularidad de tratar la afección por peligrosidad geomorfológica que afecta al sector. Ambas se proponen como jardines inundables que sean capaces de recoger las aguas pluviales provenientes de las sierras de Cremats, Ripoll y Serra Llarga, y que a su vez sean totalmente utilizables cuando no se produzcan precipitaciones de esa envergadura.

Las directrices principales de esta propuesta para las zonas de laminación de aguas parten del Estudio de Inundabilidad. De este análisis se extraen varias conclusiones sobre las que se basa la propuesta.

En el estudio, se extraen los siguientes volúmenes de agua generados por un periodo de retorno de 500 años:

	Volumen (m ³)
Cremats y Ripoll	146.000
Serra Llarga	265.000

Tabla 17. Volumen de agua proveniente de las Sierras

A partir de esta premisa se proponen varias alternativas en el estudio para la minimización del impacto del riesgo de inundabilidad. Se generan dos situaciones posibles: una en la que se lamina el total del volumen de las aguas en este periodo de retorno, y otra en la que se libera parte de este volumen (aproximadamente un 40% del volumen total).

- La primera situación supondría la utilización del total de las zonas verdes del sector como balsas de laminación de aguas, generando un grave impacto paisajístico y un incumplimiento de los estándares dotacionales.
- La segunda situación, en cambio, permite una mayor flexibilidad en la utilización de la superficie del sector para la laminación y minimización del riesgo de inundación. Este



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

tratamiento además, permite esta minimización en el riesgo, tanto en el propio sector como en E.P.E.

La opción seleccionada, por tanto, es la segunda, que permite una compatibilidad en los usos y la reducción del riesgo de inundación.

Teniendo en consideración el estudio de inundabilidad realizado y el volumen de agua a laminar, se fijan una serie de objetivos y criterios para el diseño de estas zonas, basados principalmente en el carácter estacional de este riesgo. Estos criterios son los siguientes:

- Permitir la utilización de estas zonas como jardines y parques disfrutables durante el resto del tiempo, agregando además la posibilidad de una utilización progresiva dependiendo del volumen de agua acumulado en cada momento. Esto permite que, aún en situación de acumulación de agua, el parque o jardín se pueda seguir utilizando a la vez que retiene y lamina las aguas.
- Integrar visual y paisajísticamente estas zonas de laminación. El hecho de utilizarse también como zonas verdes, permite un mejor tratamiento en la prevención de este riesgo, sin generar la problemática y agresividad visual que podría provocar una infraestructura de estas dimensiones.
- Utilización de pavimentos y elementos de contención permeables, asegurando así una minimización del riesgo efectiva y una mayor acumulación y retención de las aguas pluviales.

Por tanto, analizadas las directrices y criterios básicos a cumplir, se ordena una propuesta para cada una de las zonas verdes anteriormente mencionadas (SVJ-1 y SVJ-3), para asegurar el cumplimiento de las mismas.

El análisis de la situación futura de la ordenación se detalla en el estudio de inundabilidad mencionado anteriormente.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

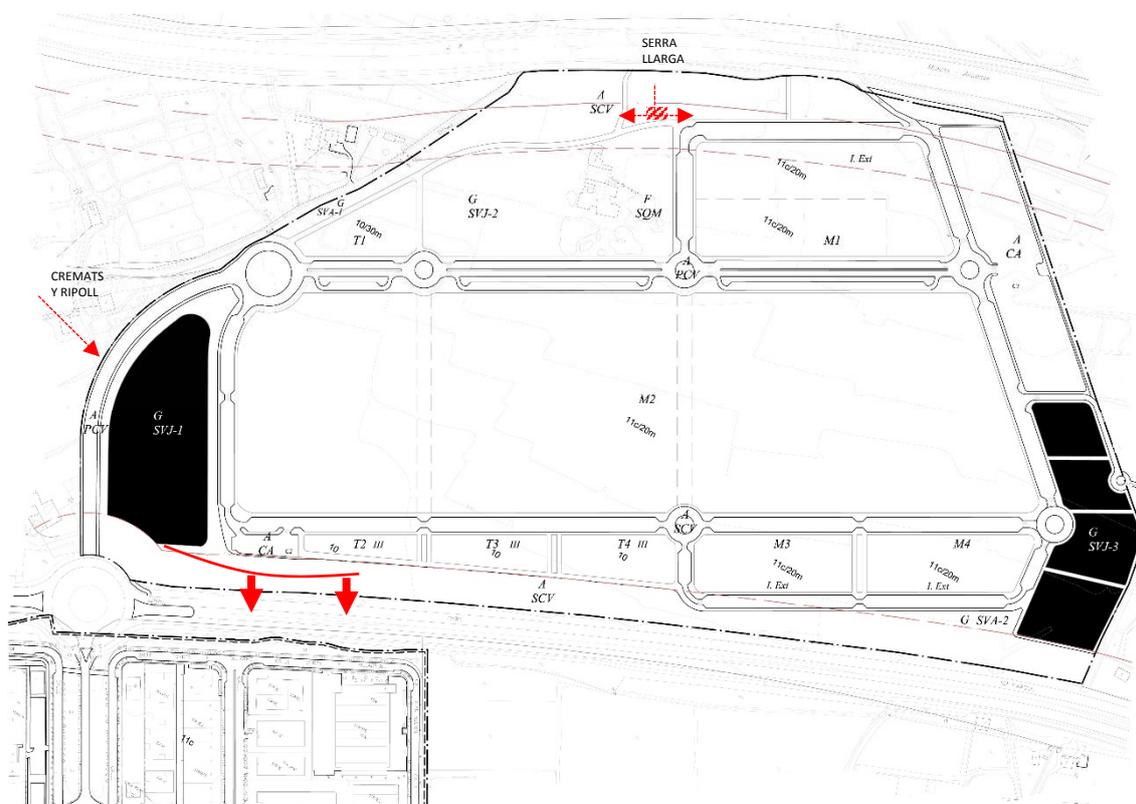


Imagen 31. Esquema de laminación de aguas

7.2.2.1. Zona de laminación SVJ-1

La zona SVJ-1 se encuentra en el acceso principal al sector, y cuenta con una superficie total de 30.538 m². Se propone un uso representativo y de ocio más general, un espacio extenso y abierto para la realización de diferentes actividades. También debe ser un espacio de importancia visual y disfrutable por el municipio, que permita un acercamiento directo al sector, estando vinculado directamente a E.P.E. y a la CV-86.

Esta zona se concibe como un parque de pendiente suave en su acceso sur, que culmina en una zona de graderío, generando plataformas de ancho suficiente para ser utilizables independientemente. En la zona inferior se propone un lugar donde se puedan desarrollar actos de representación vinculados a las gradas.

La cota máxima a la que desciende el jardín es de 12,5 m con respecto a la cota de acceso (zona sur de la zona verde). Desde este punto se inicia una pendiente de un 8% para que sea más sencillo realizar un recorrido accesible al mismo hasta descender la profundidad prevista. Las gradas que forman las plataformas están dispuestas cada metro, siendo así accesibles desde la pendiente de acceso.

En la zona norte de las gradas se ubican unas escaleras, permitiendo así un acceso directo desde el norte y un movimiento flexible entre las diferentes plataformas.

Cuando el parque asume la laminación de las aguas, el resto de plataformas no afectadas pueden seguir siendo utilizables, así como la zona de pendiente.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Además de las gradas, en el borde exterior del parque de 10 metros de anchura se propone una pendiente suave del 5% que recoge y acumula las aguas y colabora en la acumulación de volumen.

La planta y sección que ordenan la integración de esta propuesta en el acceso al sector se muestran a continuación:

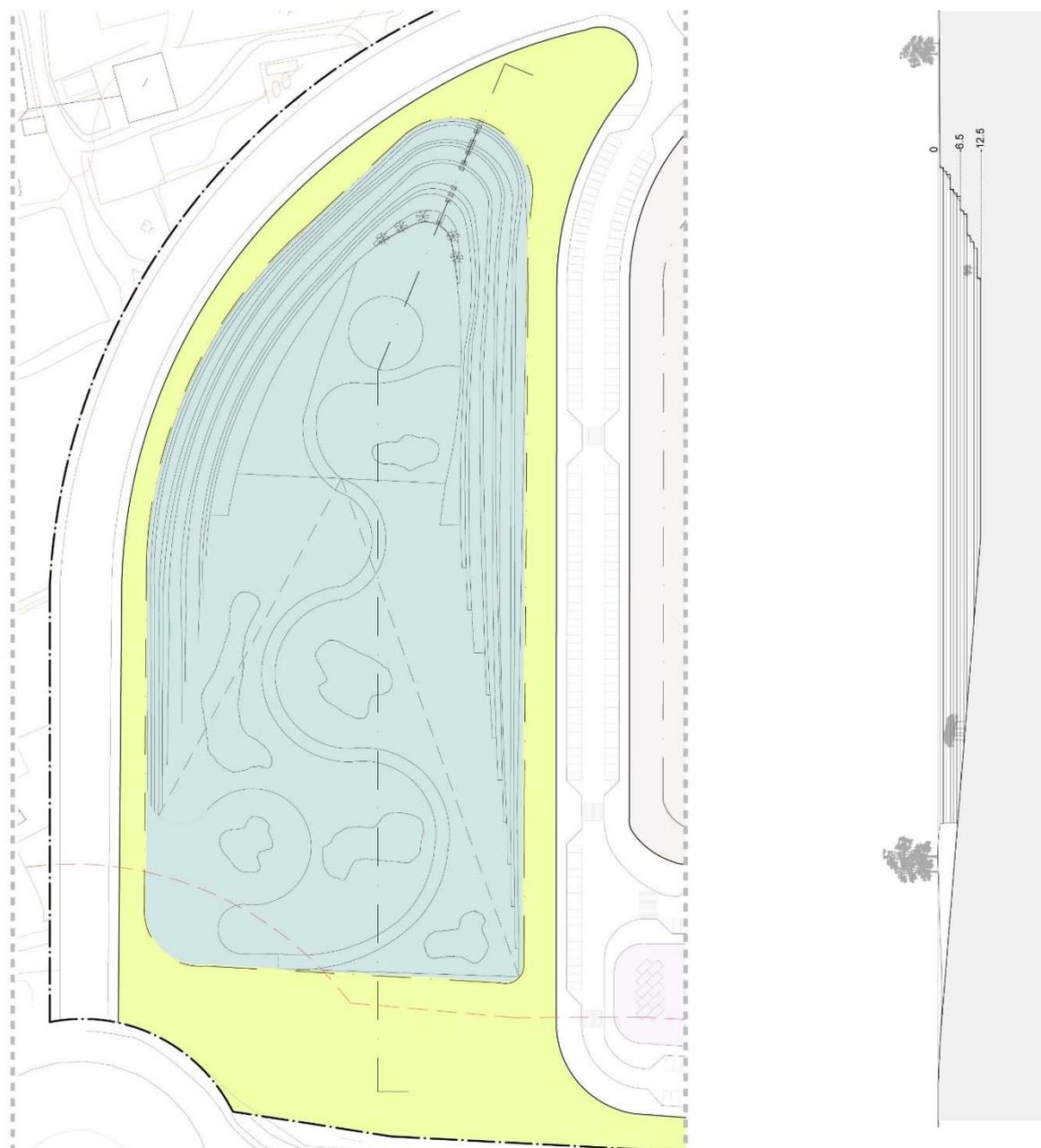


Imagen 32. SVJ-1 Planta y sección

El esquema de funcionamiento de la zona verde con las situaciones posibles generadas por los escenarios de inundación y la adaptación de la propuesta a los mismos es el siguiente:

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



Imagen 33. SVJ-1 Sin laminación



Imagen 34. SVJ-1 Periodo T 100



Imagen 35. SVJ-1 Periodo T 500

La materialidad debe ser permeable para permitir filtraciones de agua en el terreno y así asumir un mayor volumen de agua.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



Imagen 36. Simulación SVJ-1

Los volúmenes acumulados por esta zona se detallan en el mencionado estudio de inundabilidad.

7.2.2.2. Zona de laminación SVJ-3

Por otra parte, el jardín SVJ-3 debe ser entendido como una zona de utilización vinculada a los usuarios del parque industrial, albergando diferentes usos relacionados con el ocio y la distensión compatible con el ambiente laboral. Visual y paisajísticamente no debe tener la relevancia que se produce en la zona SVJ-1 al encontrarse en el acceso al mismo, por lo cual su tratamiento visual debe ser acorde con su entorno más inmediato, y conseguir una integración con el entorno.

Esta zona se concibe como un espacio abancalado, que pueda ser accesible desde distintos puntos y generar en cada uno de estos banales un uso concreto, desde usos deportivos a usos de ocio y distensión. Esta disposición también permite la integración visual de la actuación con respecto a su entorno agrícola, con la utilización de estos desniveles y materiales permeables como los muros de gaviones.

Los accesos a estas zonas abancaladas se producen por los lugares donde la cota del jardín se iguala a la de las vías rodadas, de este modo se producen 4 puntos de acceso, cada uno para los diferentes banales y usos de la zona verde. Se propone una acumulación variable para esta zona, dependiendo de la morfología de cada bancale y su sección, la profundidad de los mismos varía de 6 a 4 metros, siempre asegurando una pendiente en torno al 8 % para poder generar más fácilmente un recorrido accesible y agradable al uso. También se propone que alguna de las zonas abancaladas pueda funcionar como balsa, como es la zona más al norte de las 4,

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

disponiendo la rampa de acceso en uno de los extremos y así permitir usos que no toleren cambios de pendiente, como usos deportivos. La profundidad de esta zona es de 4 metros.

En el resto de zonas se genera una pendiente máxima de un 8% como se ha comentado anteriormente, que nace desde las zonas de acceso, generando así profundidades variables, cuya cota máxima de profundidad son 6 metros desde el punto de acceso.

La planta y sección que ordenan la integración de esta propuesta se muestran a continuación:

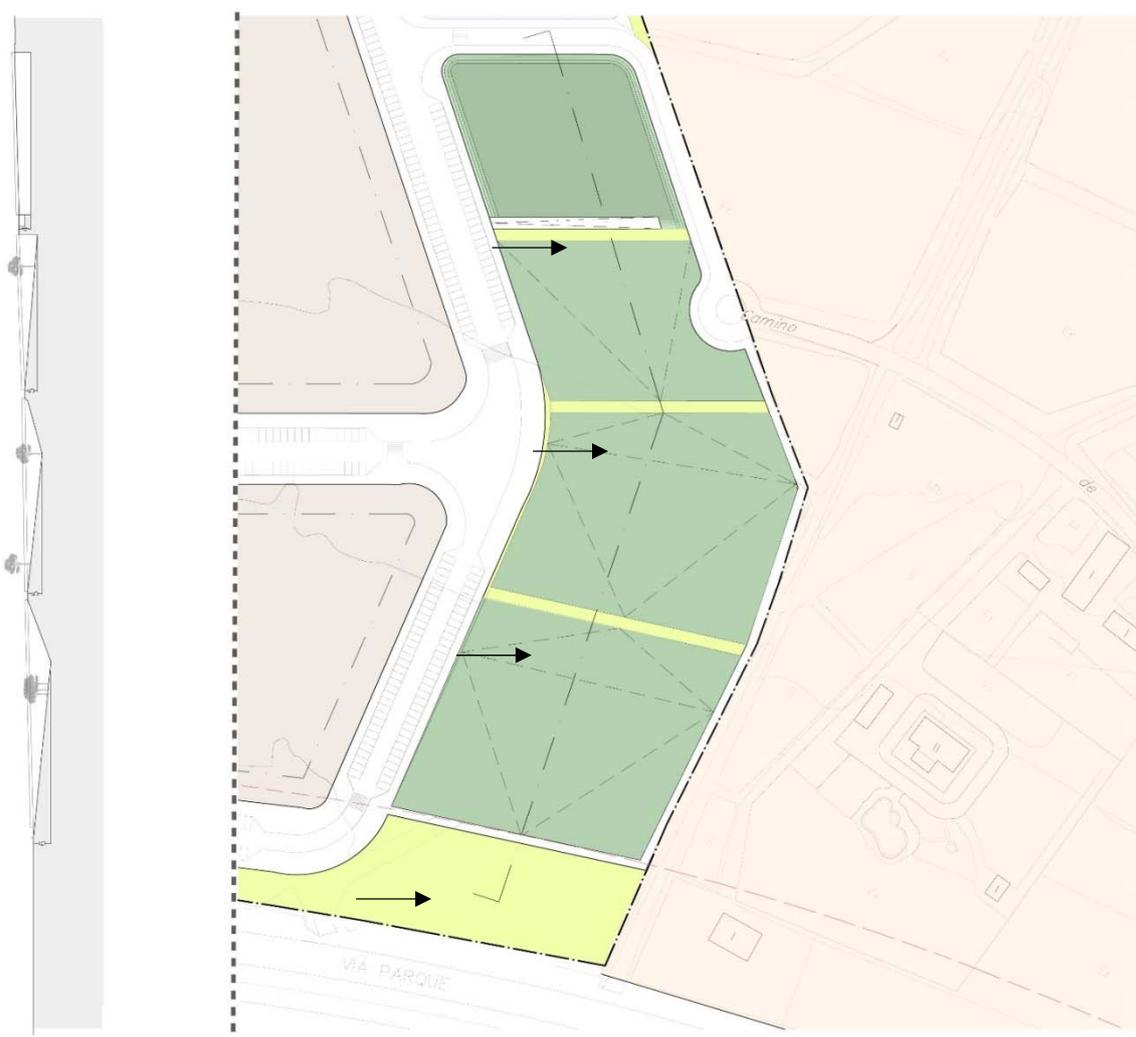


Imagen 37. SVJ_3 Planta y Sección

El esquema de funcionamiento de la zona verde con las situaciones posibles generadas por los escenarios de inundación y la adaptación de la propuesta a los mismos es el siguiente:

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

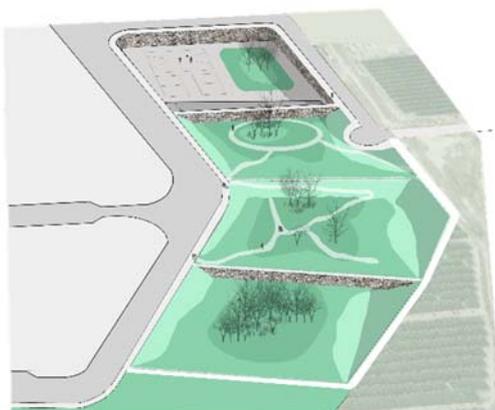


Imagen 38. SVJ-3 Sin laminación

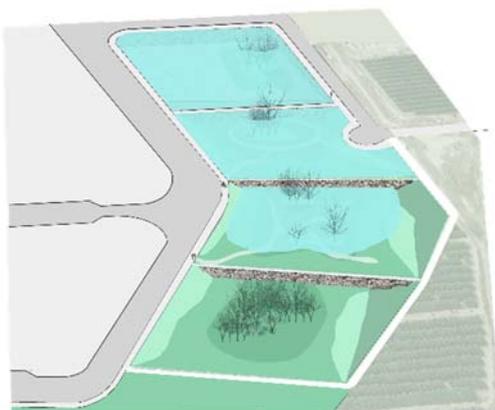


Imagen 39. SVJ-3 Periodo T-100

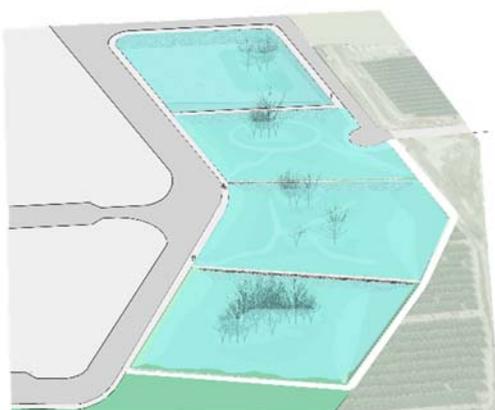


Imagen 40. SVJ-3 Periodo T-500

La vista desde la CV-86 se propone como una imagen abancalada, como se ha comentado anteriormente en consonancia con su entorno inmediato, integrando paisajísticamente esta zona verde y reduciendo el impacto generado por el desnivel en cada bancale.

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



Imagen 41. SVJ-3 Visual CV-86

Los volúmenes acumulados por esta zona y el resultado final de la acumulación de los dos jardines inundables se detallan en el mencionado estudio de inundabilidad.

7.3. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Los equipamientos propuestos en el sector surgen de la necesidad de conservación del elemento patrimonial “Casa de la Mina” y la preservación de su entorno. Este elemento se propone como equipamiento múltiple, garantizando así su conservación mediante la asignación de un uso.

De este modo, el equipamiento incluido en el sector es:

EQUIPAMIENTOS	
NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓN
SQM-CAM	Casa de la Mina

Tabla 18. Equipamientos

Como se ha indicado anteriormente, se vincula una gran zona verde al oeste del equipamiento para liberar su espacio y darle relevancia visual. Este, a su vez, está directamente vinculado con el bulevar principal de la ordenación y con la red viaria no motorizada, adquiriendo una posición de relevancia en el sector.

Indicar, además, que en la propia manzana calificada como equipamiento, se tratará el entorno de la Casa de la Mina como zona ajardinada pública, la cual estará directamente relacionada con el entorno inmediato del bien patrimonial, conservando los elementos existentes, como la balsa de riego y el arbolado.

7.3.1. BIENES PATRIMONIALES EN EL SECTOR

Atendiendo al Informe Patrimonial, los bienes existentes en el sector, entre los que se encuentra la Casa de la Mina, se clasifican en “Catalogables” y “Otros bienes”, dependiendo de las actuaciones a realizar.

A continuación se describen estas actuaciones sobre los bienes identificados.

7.3.1.1. Bienes catalogables

- **Casa de la Mina - Parcela 00109/ Polígono 160**

Se encuentra incluida en el Plan Especial de Protección de Edificios y Conjuntos del Término Municipal de Elche PGOU 1998.

La protección actual es protección ambiental, por tanto se debe proteger la apariencia física del edificio, es decir, conservar la fachada o restituirla permitiendo todos los tipos de obra.

Se propone que, en caso de que en el proyecto final se decida no incluir alguna de las edificaciones que no forman parte del inmueble principal (cochera, vivienda de caseros o balsas de recreo) se deberá proceder a su descripción y caracterización pormenorizada.



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**



Imagen 42. Casa de la Mina

- **Parat del Hondo de la Mina - Parcela 00109/ Polígono 160**

Documentación completa de este bien patrimonial y redacción de un informe con su descripción.

En caso de no ser posible su conservación final se solicitará autorización a la Dirección Territorial.

- **Yacimiento arqueológico - Parcela 00109/ Polígono 160**

Se realizarán sondeos arqueológicos en el área. En el caso de la existencia de yacimientos se procederá a su excavación en función de las obras proyectadas en la zona.

7.3.1.1. Otros bienes

- **Caseta de apoyo - Parcela 00133/ Polígono 160, balsa de riego - Parcela 00113/ Polígono 160 y pozo - Parcela 09018/ Polígono 160**

Se documentarán estos bienes patrimoniales y se realizará un informe en el que se describan de manera exhaustiva con anterioridad a la ejecución de las obras.

7.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento públicas se distribuyen en el espacio viario antes descrito. A continuación se detallará la distribución de las mismas y el cumplimiento con los estándares exigidos por la normativa urbanística:

- Exigidas por la LOTUP.

Las necesidades de aparcamiento de la ordenación se regulan según la LOTUP Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, Anexo IV, sección III:

Para el uso industrial en el punto 6.2:

“La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.”

Y para el uso terciario en el punto 5.3:



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

“La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.”

Plazas de aparcamiento exigidas	Edificabilidad (m ² t)	Turismos	Pesados
Industrial	256.194,59	1.281	171
Terciario	48.612,91	486	-
TOTAL	304.807,50	1.767	171

Tabla 19. Aparcamientos exigidos LOTUP

- Previstas por la ordenación

	Mínimo de plazas de aparcamiento públicas		Plazas previstas por la ordenación	
	Turismos	Pesados	Turismos	Pesados
C1	-	-	297	-
C2	-	-	56	102
Viales	-	-	1.431	73
TOTAL	1.767	171	1.784	175

Tabla 20. Aparcamientos previstos

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

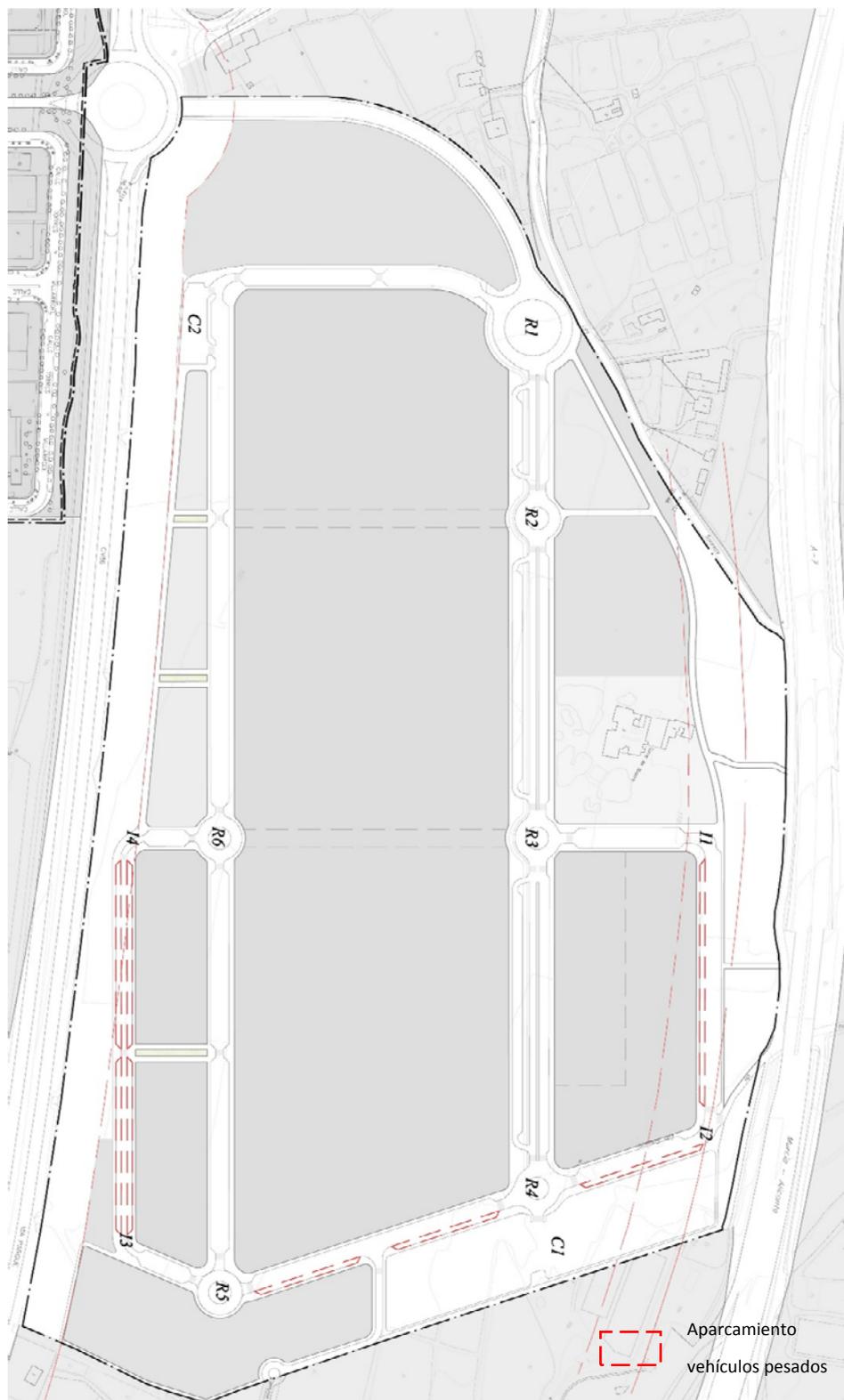


Imagen 43. Nomenclatura de tramos

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Plazas para turismos

A continuación se desglosan las plazas previstas para turismos por viales y bolsas de aparcamiento:

Tramo		Longitud	Plazas para turismos	Plazas restantes
Bulevar	R1-R2			1.767
	Cordón	126,68	28	
	Batería	50,68	21	
			49	1.718
	R2-R3			
	Cordón	215,90	48	
	Batería	180,68	75	
			123	1.595
	R3-R4			
	Cordón	242,62	54	
	Batería	208,76	87	
			141	1.454

Tabla 21. Aparcamientos bulevar

Las plazas previstas en el bulevar se dividen en una banda en cordón al norte y una banda en batería en el vial de servicio.

La distribución de los aparcamientos en el bulevar se muestra en la siguiente planta:

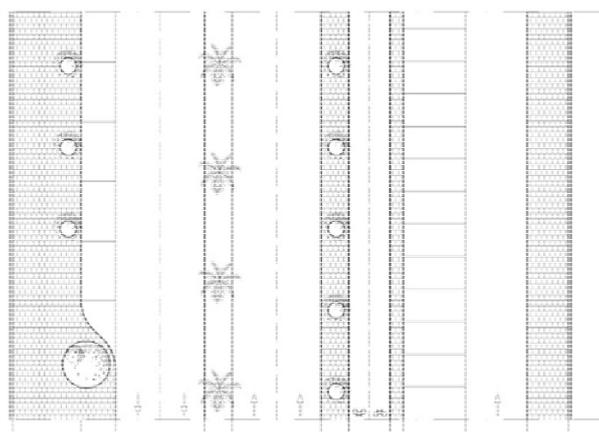


Imagen 44. Planta del bulevar principal

Por otra parte, el desglose de los aparcamientos en batería y la longitud de las bandas de aparcamiento en los viales es el siguiente:



Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Tramo		Longitud	Plazas para turismos	Plazas restantes
Viales Norte	R3-I1			
	Batería	89,20	37	
		89,20	37	
			74	1.380
	I1-I2			
	Batería	221,01	92	
		210,00	-	
			92	1.288
	I2-R4			
	Batería	91,42	38	
		105,98	-	
			38	1.250
R4-R5				
Batería	218,40	91		
	91,46	-		
	90,00	-		
		91	1.159	
Viales Sur	R5-R6			
	Batería x2	165,50	138	
		151,20	126	
			264	895
	R5-I3			
	Batería	40,80	17	
		40,80	17	
			34	861
	I3-I4			
	Batería x2	151,20	-	
		158,50	-	
			-	861
	I4-R6			
	Batería	31,00	13	
		31,00	13	
			26	835
	R6-C2			
	Batería	243,98	101	
	243,98	101		
	180,00	75		
	122,50	51		
	30,10	12		
		340	495	
C2-R1				
Batería	110,50	46		
	110,50	46		
	84,28	35		
	77,27	32		
		159	336	

Tabla 22. Aparcamientos en viales

Por último se hace un recuento de los aparcamientos disponibles en las bolsas de aparcamiento proyectadas C1 y C2 para demostrar el cumplimiento de los estándares de la LOTUP para turismos:

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

Bolsas de aparcamiento	Plazas para turismos	Plazas restantes
C1	297	39
C2	56	- 17

Tabla 23_ Aparcamientos en bolsas



Imagen 45. C1

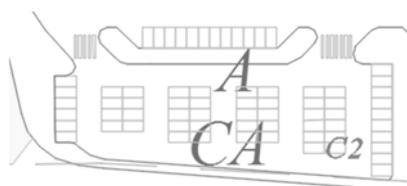


Imagen 46. C2

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Plazas para vehículos pesados

Las plazas exigidas por la LOTUP para vehículos pesados se han distribuido tanto en bandas de aparcamiento en cordón, como en la bolsa de aparcamiento CA-1.

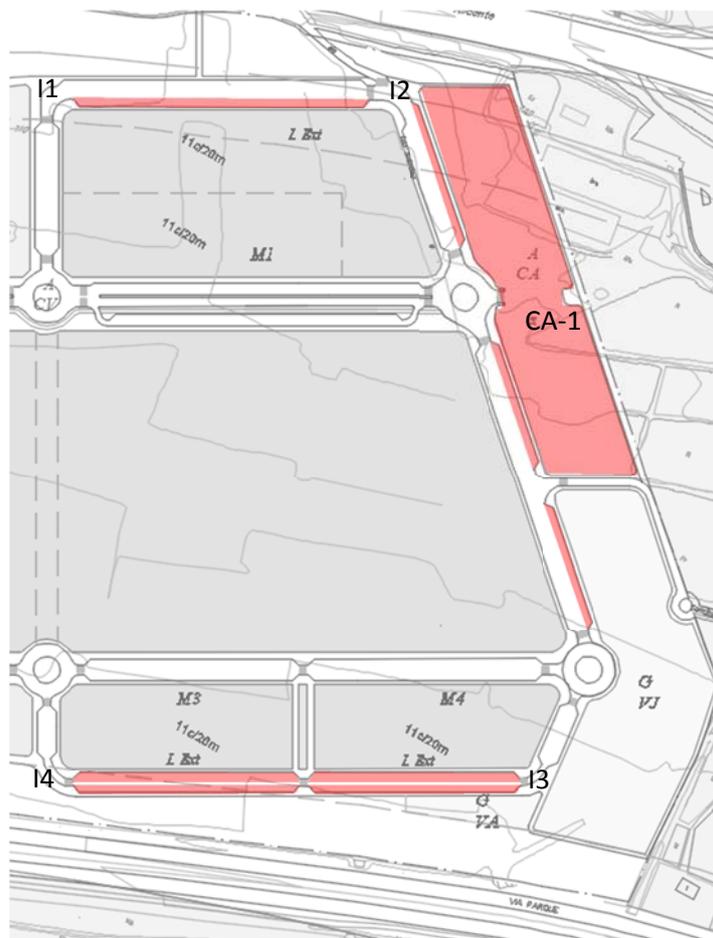


Imagen 47. Distribución vehículos pesados

El recuento de plazas previstas por la ordenación se encuentra en la siguiente tabla:

Tramo	Vehículos Pesados	Plazas restantes
		171
CA-1	102	69
I1-I2	15	54
I2-R4	7	47
R4-R5	12	35
I3-I4	40	-5

Tabla 24. Recuento de aparcamientos vehículos pesados



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Como se puede observar, tras el recuento de plazas de aparcamiento tanto en turismos como en vehículos pesados la ordenación cumple con los estándares exigidos por la LOTUP para los usos previstos en el sector.

8. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

8.1. AFECCIONES Y ORDENACIÓN

El sector se encuentra dentro de la zona de afección de diversas infraestructuras y el paso de infraestructuras eléctricas y de abastecimiento de agua.

Estas servidumbres y afecciones identificadas en la modificación del Plan General Estructural se han tenido en consideración para la ordenación propuesta en el sector, y así cumplir con las condiciones indicadas en la ficha de gestión.

8.1.1. ZONAS DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

El sector se encuentra delimitado por dos viales: A-70 por el norte y CV-85 por el sur.

Estos viales generan las correspondientes afecciones señaladas a continuación:

	Zona de afección	Línea límite de edificación	Zona de protección	Titularidad
A-70	100	50	-	Estatal
CV-86	-	-	50	GVA

Tabla 25. Afecciones y servidumbres de carreteras

Para preservar las limitaciones derivadas de estas afecciones y protecciones, tanto la zona de protección de las carreteras autonómicas como la línea límite de edificación de las carreteras estatales, se ha evitado la inclusión en estas zonas de parcelas edificables y, en gran parte, de superficie viaria.

La reserva de suelo destinada a edificación industrial y terciaria se sitúa por detrás de la Línea Límite de Edificación de la Autovía A-70, esto es fuera de los 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada.

Dado que se la actuación propuesta en esta memoria supone la implementación del uso industrial en la zona de afección de la carretera, de acuerdo al art. 32 de la Ley de Carreteras es necesario el otorgamiento de la autorización por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado de la Comunidad Valenciana del Ministerio de Fomento.

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

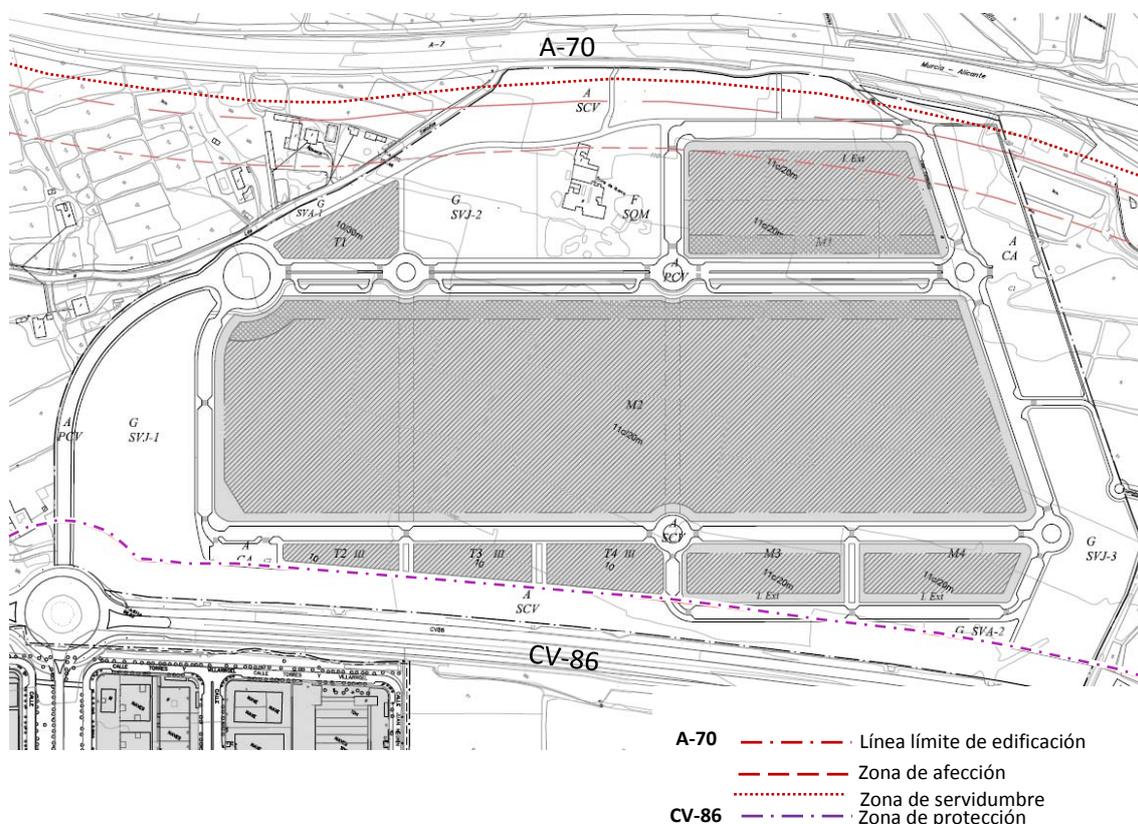


Imagen 48. Protección de carreteras y ordenación

Tras el análisis de las afecciones causadas por las infraestructuras viarias, cabe indicar que existen ciertos puntos de los viales del sector en los que se invaden tanto la zona de protección de la CV-86 como la zona de servidumbre de la A-70.

Lo anteriormente descrito es debido a la necesidad que tiene el uso industrial de poder disponer de manzanas y/o parcelas de una forma lo más regular posible, posibilitando también el acceso viario de vehículos pesados a todos los lindes de la manzana. A causa de esto, se afecta en casos puntuales las zonas anteriormente descritas, compensando esta invasión con mayores holguras de espacios libres en el resto de la afección.

La relación entre las zonas donde se vulnera la afección y las zonas que presentan mayor holgura en los espacios libres se presenta en la siguiente imagen:

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

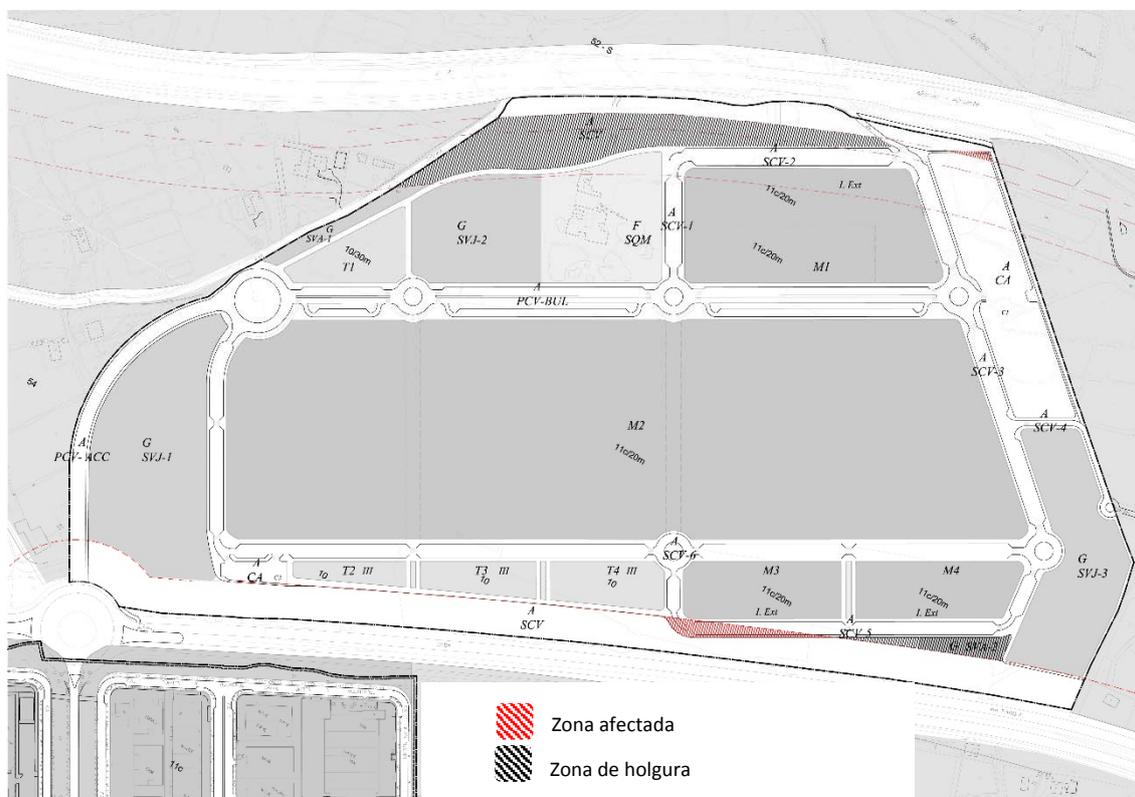


Imagen 49. Vulneración de afección viaria

8.1.2. AFECCIONES ACÚSTICAS

Las afecciones acústicas sobre el sector y los cambios provocados por la ordenación pormenorizada se analizan detalladamente en el **Estudio Acústico** anexo.

Las conclusiones del citado estudio son las siguientes:

- La ordenación pormenorizada no supone un cambio relevante en los niveles generales existentes en la situación actual.
- El tratamiento de las mencionadas afecciones se realizará por medio del tratamiento y arbolado de los espacios libres a norte y sur del sector.

8.1.3. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

Según el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil (de fecha 25 de octubre de 2016 – expte 160286) se indica que las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones no podrán superar la cota de 15 metros sobre el terreno. Igualmente se indica que la ejecución de cualquier construcción, instalación [...] o plantación, requerirá acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Aun así, considerando las limitaciones de altura determinadas en el Plan Director del Aeropuerto de Alicante-Elche, las manzanas edificables se han distribuido dentro de las zonas con menores limitación. La mayor limitación es la que se encuentra dentro del cono de aproximación, donde

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

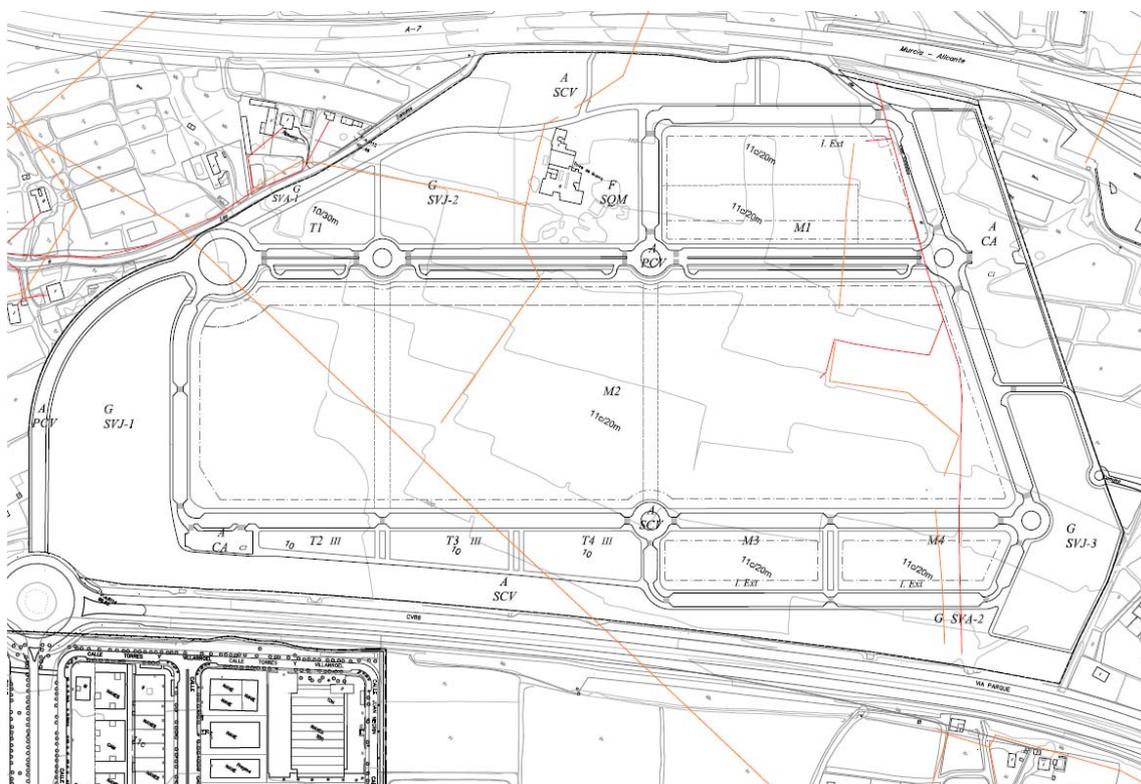


Imagen 51. Líneas eléctricas de baja tensión y líneas telefónicas en el sector

8.1.5. CONDUCCIÓN DE AGUA

Como se ha indicado en la memoria informativa se haya una conducción en el sector de FD Ø500mm a través de la cual se abastecerá de agua al mismo. Esta conducción parte de un depósito de regulación situado en el margen norte de la A-70, y que a su vez se abastece de la conducción de la mancomunidad de los Canales de Taibilla.

En concordancia con la ordenación propuesta, se debe producir un nuevo trazado de dicha conducción que aparece grafiado en el siguiente plano:

**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

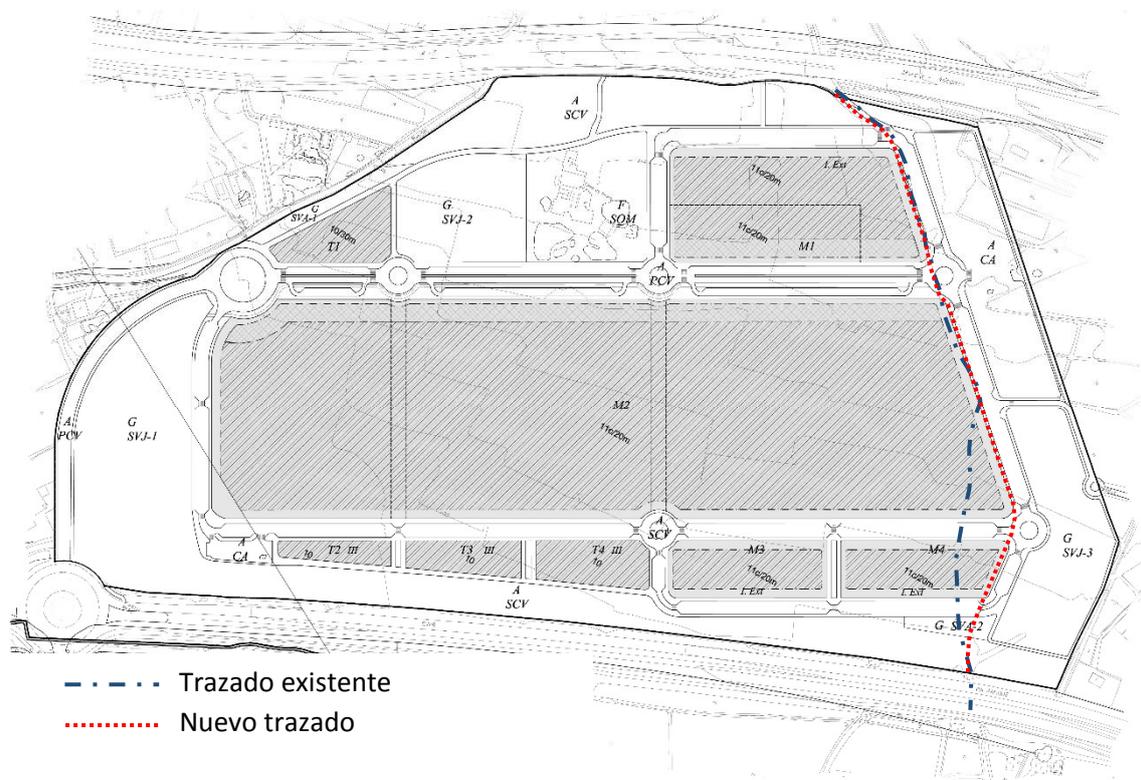


Imagen 52. Conducción de abastecimiento propuesta

8.2. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLAN GENERAL DE ELCHE

El suelo sobre el que se desarrolla la ordenación pormenorizada pertenece a la Clave 54 “Previsión de desarrollos”. Por tanto, según enuncia el artículo 227 de la Normativa del Plan General de Elche, la ordenación pormenorizada debe:

“Art. 227. Otras condiciones

2. Las condiciones adicionales que deben cumplirse en el proceso de urbanización de este tipo de suelo serán las siguientes:

1. Creación de un viario mínimo de conexión con la red estructural, no permitiéndose la utilización de carreteras existentes, a no ser que se incremente su sección en la parte proporcional al tráfico añadido.
2. Creación o reserva de suelo para un viario perimetral de borde del sector.
3. Conexión de todos los servicios urbanísticos con las infraestructuras existentes.
4. En las zonas de borde de viales y barrancos, creación de una zona verde de protección de 30 metros de anchura a modo de parque lineal.
5. Asignación de un aprovechamiento tipo con un valor máximo equivalente al del suelo urbanizable, para lo que podrán incluirse, en la proporción adecuada para equilibrar el aprovechamiento del sector,

Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa

terrenos pertenecientes a la red estructural, no incluidos en otros sectores de planeamiento.”

A continuación se justificará la adecuación de la ordenación pormenorizada del sector a cada uno de estos puntos:

- En referencia al punto 1, el sector posee una conexión directa con la red estructural, CV-86, a través de la cual se desarrolla la movilidad del sector, sin la utilización de las carreteras existentes para la distribución del sector. El punto de conexión con la CV-86 es el viario de la red primaria PCV-AC (Apdo. 8.1.1).
- El viario perimetral previsto para el borde del sector, en referencia al punto 2, se encuentra definido en la “Imagen 53. Cumplimiento de las exigencias del art. 227”. Por un lado, el vial de anteriormente mencionado, tiene carácter perimetral, conectando a su vez con el Camí de les Salades. En la zona oeste del sector se plantea un pequeño vial de servicio que vuelve a conectar con el Camí de les Salades y, a su vez, conecta con el vial perimetral de la zona SVJ-3. En la zona sur, en cambio, se aprovecha el vial perimetral existente junto con los viales exteriores de las manzanas T1, T2 y T3. Por último indicar el carácter de la zona marcada como “espacios libres”, como una zona susceptible de actuar como zona de reserva a la ampliación del vial perimetral, siempre que no se superponga a las limitaciones establecidas por las infraestructuras viarias.
- El punto 3 será objeto de estudio durante el proyecto de urbanización.
- En referencia al punto 4, se han generado dos grandes espacios libres a norte y sur que funcionan como parque lineal de protección de las infraestructuras viarias. La adecuación a la exigencia de la anchura de 30 metros se muestra en la “Imagen 53. Cumplimiento de las exigencias del art. 227”.
- Por último indicar que en el apdo. 8 Superficies y aprovechamientos, se trata lo referente al punto 5.

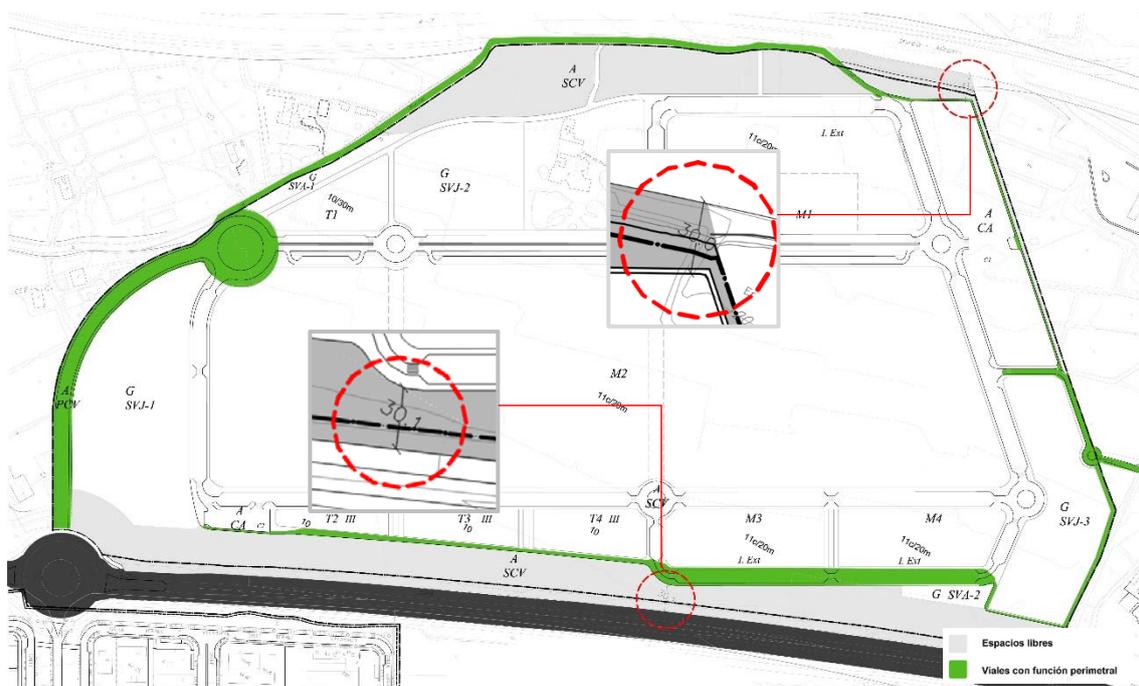


Imagen 53. Cumplimiento de las exigencias del art. 227



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

9. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO

A la vista de la ordenación propuesta, las superficies lucrativas de la misma se detallan a continuación:

MANZANAS	Superficie (m ²)	Uso
M1	33.131,57	Industrial
M2	201.322,49	Industrial
M3	10.828,64	Industrial
M4	10.911,90	Industrial
T1	6.666,01	Terciario
T2	2.858,09	Terciario
T3	4.495,44	Terciario
T4	5.517,77	Terciario
TOTAL TERCIARIA	19.537,31	Terciario
TOTAL INDUSTRIAL	256.194,59	Industrial
TOTAL	275.731,90	

Tabla 26. Usos y superficies

9.1. ANÁLISIS DE LAS EDIFICABILIDADES

Con la finalidad de unificar el tratamiento urbanístico y edificatorio del ámbito propuesto con el actual ámbito de Elche Parque Empresarial se propone mantener las edificabilidades netas sobre parcela que actualmente se aplican en dicho ámbito, si bien se propone alguna modificación que no resulta significativa

Concretando,

- Para el suelo industrial se aplicará un IEN de 1 m²t/m²s. La tipología edificatoria se prevé del tipo edificación aislada sobre parcela.
- Para el suelo terciario se aplicará
 - o Para las manzanas T2, T3 y T4 se aplicará un IEN de 3 m²t/m²s, con una ocupación del 100 % de la parcela.
 - o Para la manzana T1 se aplicará un IEN de 1,5 m²t/m²s, con una ocupación máxima del 50 % de la superficie de manzana, respetando los retranqueos previstos.

Así las cosas, la edificabilidad resultante de la ordenación prevista para el sector se detalla a continuación:

MANZANAS	Superficie (m ²)	IEN (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Uso
M1	33.131,57	1,00	33.131,57	Industrial
M2	201.322,49	1,00	201.322,49	Industrial
M3	10.828,64	1,00	10.828,64	Industrial
M4	10.911,90	1,00	10.911,90	Industrial
T1	6.666,01	1,50	9.999,01	Terciario
T2	2.858,09	3,00	8.574,27	Terciario
T3	4.495,44	3,00	13.486,32	Terciario
T4	5.517,77	3,00	16.553,31	Terciario
TOTAL TERCIARIA	19.537,31		48.612,91	Terciario
TOTAL INDUSTRIAL	256.194,59		256.194,59	Industrial
TOTAL	275.731,90		304.807,50	

Tabla 27. Edificabilidad



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

9.2. APROVECHAMIENTOS

Atendiendo al carácter y singularidad de Elche Parque Empresarial, y considerando que los usos industriales y terciarios se han propuesto específicamente sobre las manzanas resultantes en la ordenación, para el cálculo de los aprovechamientos será necesario aplicar coeficientes de homogeneización respecto de los usos industrial y terciario.

En este sentido, a partir de los datos facilitados por PIMESA en relación a los valores de venta de los productos inmobiliarios de uso industrial y terciario se han obtenido unos módulos de venta de 235 €/m²t para el uso industrial y de 205€/m²t para el uso terciario. Esto supone que, tomando como referencia que el valor unitario del techo industrial se corresponda con 1 UA, el m²t de uso terciario equivaldría a 0,87 UA.

	Terciario	Industrial
	€/m ²	€/m ²
Precio	205,00	235,00
Coef. Ponderación	0,87	1,00

Tabla 28. Coeficientes de ponderación

Así las cosas, el aprovechamiento a considerar para el sector, su ordenación y usos, se reflejan en la siguiente tabla:

MANZANAS	Edificabilidad (m ² t)	Aprovechamiento	Uso
M1	33.131,57	33.131,57	Industrial
M2	201.322,49	201.322,49	Industrial
M3	10.828,64	10.828,64	Industrial
M4	10.911,90	10.911,90	Industrial
T1	9.999,01	8.722,54	Terciario
T2	8.574,27	7.479,68	Terciario
T3	13.486,32	11.764,66	Terciario
T4	16.553,31	14.440,12	Terciario
TOTAL TERCIARIA	48.612,91	42.407,00	Terciario
TOTAL INDUSTRIAL	256.194,59	256.194,59	Industrial
TOTAL	304.807,50	298.601,59	

Tabla 29. Aprovechamientos objetivos

Por último, considerando que el Aprovechamiento Objetivo del sector asciende a un total de 298.601,59 UA, el aprovechamiento tipo resultante para el sector se calculará teniendo en consideración...

- La superficie del sector (Ss), de 569.651,61 m²s
- El suelo público existente dentro del sector (Sp), de un total de 30.895 m²s
- El aprovechamiento objetivo del sector (AO), de 298.601,59 UA
- Red primaria adscrita inexistente (RP)
- Por tanto, el Área de Reparto (AR) resulta de un total de 538.756,61 m²s

... resultando un Aprovechamiento Tipo de 0,5542UA/m²s

Aprovechamiento Tipo = Aprovechamiento Objetivo / Área de Reparto

Aprovechamiento Tipo = 298.601,59 / 538.756,61 = 0,5542 UA/m²s

Este aprovechamiento tipo obtenido resulta ser un 91% del aprovechamiento tipo correspondiente al Sector E-39 y un 98% del Aprovechamiento tipo del Sector E-40, por lo que



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

se considera que el aprovechamiento tipo previsto en el sector resulta equivalente al de los sectores que conforman el actual ámbito de Elche Parque Empresarial.

10. RESUMEN DE SUPERFICIES

Se adjunta a continuación la tabla resumen de las magnitudes de la ordenación propuesta para el SectorE-49:

	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
Sector	569.651,00	304.807,50
Parcela edificable	275.731,90	304.807,50
Parcela industrial	256.194,59	256.194,59
Parcela terciaria	19.537,31	48.612,91
Red primaria	45.957,41	
Red viaria	45.957,41	
Red secundaria	177.656,49	
Zonas verdes	71.295,01	
Red viaria	89.120,55	
Viales motorizados	59.107,85	
Bolsas de aparcamiento	20.735,33	
Viales no motorizados	9.277,36	
Equipamientos	17.240,93	
Espacios libres (No computables)	70.305,21	

Tabla 30. Resumen de superficies

11. RETRANQUEOS Y ALTURAS

Los retranqueos y alineaciones de la edificación en la ordenación son los reflejados en los correspondientes planos de ordenación del ámbito (Sector E-49).

En cuanto a las alturas máximas permitidas se remite la presente memoria a las indicadas en el informe de aviación civil. Por tanto, la altura máxima de edificación en la presente ordenación es de 15 m.



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

12. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA

Se integrarán en la infraestructura verde urbana los elementos pertenecientes a las zonas verdes del sector (SVJ-1, SVJ-2, SVJ3, SVA-1 y SVA-2) con sus correspondientes áreas de laminación, los espacios libres ajardinados en las zonas de afección y servidumbre de las carreteras y la zona ajardinada vinculada directamente al elemento patrimonial “Casa de la Mina”, con el objetivo de generar una red con los elementos existentes de la infraestructura verde analizados en el apartado 5.3.

La conexión de estos elementos se concreta en el plano POP_03 Infraestructura verde urbana.

13. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS

El grado de cumplimiento de los objetivos propuestos tras el análisis del Documento de Alcance se presenta en la siguiente tabla:

Objetivo		Actuación	
OB01	OB01.1	Conservar elementos que alberguen valores naturales, agrológicos, paisajísticos o culturales	● Conservación de la Casa de la Mina y el Parat del Hondo de la Mina
	OB01.2	Desarrollos fuera de zonas que linden con espacios de valores y riquezas significativos	● Inexistencia de zonas de gran relevancia o valores naturales y culturales cerca del ámbito. Conservación de los elementos de relevancia patrimonial
	OB01.3	Prever usos del suelo compatibles con los valores del objeto a proteger	● Previsión de zonas verdes vinculadas a elementos patrimoniales
OB02	OB02.1	Orientar desarrollos a zonas que no presenten riesgos graves	● Previsión de zonas verdes inundables, evitando la preligrosidad geomorfológica en el sector y reduciendo los riesgos a terceros
	OB02.2	Compatibilizar la presencia urbanística con las masas arbóreas de relevancia	● Conservación de la pinada en el entorno de la Casa de la Mina
	OB02.3	Orientar desarrollos a zonas no inundables	● Previsión de zonas verdes inundables, evitando la preligrosidad geomorfológica en el sector y reduciendo los riesgos a terceros
OB03		Uso sostenible y protección de los recursos hídricos	■
OB04	OB04.1	Implantar medidas necesarias para proteger las construcciones y edificaciones protegidas o con valor tradicional y cultural	● Protección y conservación de la Casa de la Mina
OB05		Adecuada gestión de los residuos	■
OB06	OB06.1	Reservar terrenos para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras	● Espacios libres en las zonas de afección y servidumbre de las carreteras
OB07	OB07.1	Definir los elementos integrantes de la infraestructura verde y las posibles conexiones entre ellos	● Conexión entre la Serra d'Àgueda y las zonas verdes en el sector



Objetivo conseguido



No es objeto de la presente memoria



Objetivo no conseguido



**Modificación Puntual Plan General de Elche/ Ampliación Elche Parque Empresarial
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA / Memoria Informativa y Justificativa**

Objetivo		Actuación
OB08	OB08.1	Crear recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, permitiendo la conexión interurbana y el acceso a equipamientos y dotaciones
OB09		Articular eficazmente los espacios públicos y dotaciones
OB010	OB010.1	Delimitar la infraestructura verde a escala urbana
	OB010.2	Garantizar el disfrute público del paisaje
	OB010.3	Preservar el carácter visual del municipio
	OB010.4	Favorecer movilidad sostenible y acceso a los paisajes de mayor valor

Tabla 31. Cumplimiento de los objetivos propuestos

-  Objetivo conseguido
-  No es objeto de la presente memoria
-  Objetivo no conseguido

14. NORMAS URBANÍSTICAS

La NORMATIVA URBANÍSTICA del Sector E-49 es la establecida en el TEXTO REFUNDIDO de las ORDENANZAS REGULADORAS: ELCHE PARQUE EMPRESARIAL SECTORES E-39 Y E-40, concretándose exclusivamente en los planos de ordenación de la presente modificación puntual las siguientes determinaciones urbanísticas:

- a) Tipología de manzana (exterior, interior, neutra)
- b) Retranqueos.
- c) Compatibilidad de usos terciarios.
- d) Desafectación del subsuelo viario.