



Referencia:	2024/76251Y
Solicitud:	Modificaciones puntuales del Plan General (ordenación estructural o pormenorizado)
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (PSG900G)	

Evacuar trámite de consultas al Documento de Inicio de la modificación de la ordenación del Área de Reparto pluriparcelaria nº11 del Altet del Plan General de Elche.

Visto el Documento de Inicio para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación de la ordenación del Área de Reparto pluriparcelaria nº11 del Altet del Plan General de Elche

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: Que, mediante Resolución de fecha 15 de octubre de 2024, se ha resuelto admitir a trámite la solicitud presentada por la mercantil Promociones Don Sento, SL e iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación de la ordenación del Área de Reparto pluriparcelaria nº11 del Altet del Plan General de Elche: Borrador de la Modificación puntual y Documento inicial estratégico.

Segundo: El vigente Plan General de Elche (PG), aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 25 de mayo de 1998, delimitó el AR 11 de El Altet clasificándola de suelo urbano, de uso residencial y ordenándola pormenorizadamente. En esta área existen unos viales parcialmente urbanizados y abiertos al uso público que se ejecutaron en los años 80 por el Ayuntamiento, pero no se efectuó la cesión del suelo por lo que, actualmente, los viales siguen inscritos en las fincas iniciales. Tratándose de una zona ordenada con una urbanización incompleta, el PG consideró necesario desarrollar esta área de reparto mediante una actuación integrada (tipo 2b).

El AR 11 de El Altet, es un área de reparto continua que linda por el norte con la prolongación de la calle Mateo Mercer que la separa del AR 3 y del Colegio Público Rodolfo Tomás i Samper; por el sur, con la Avenida Dama de Elche y con la prolongación de la calle Mar; por el este, con la calle Velero y por el oeste, con la calle Goleta. El AR 11 se conforma por unas manzanas sensiblemente rectangulares con una tipología de edificación ordenada según alineación a vial que continúan la trama urbana existente al oeste del área de reparto. Una de las manzanas está calificada de zona





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

verde (clave G) y el resto están calificados de uso residencial, zona de ensanche (clave 4) permitiéndose 4 plantas (PB+3), salvo la parte de la manzana que recae a la Avenida Dama de Elche en la que se permiten 5 plantas (PB+4).

Según la ficha de planeamiento y gestión del PG, el AR 11 tiene 37.247 m² de superficie; una edificabilidad de 58.196 m²t y un aprovechamiento tipo de 1,617 m²t/m²s. Recientemente, la Sección Técnica Municipal de Cartografía y Topografía ha realizado un levantamiento topográfico del AR 11 de El Altet, resultando que la superficie real del área es muy inferior a la de la ficha.

Con fecha 29/07/2002, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada con Proyecto de Urbanización del AR 11 de El Altet, adjudicando la condición de Urbanizador a don Pascual Barceló Pastor, doña Carmen Barceló Pastor, don Juan Bautista Casanova Baeza, doña Antonia Sempere Fuentes, don Francisco Rafael Casanova Sempere, don José Antonio Casanova Sempere, doña María Antonia Casanova Sempere y don Víctor Gines Casanova Sempere. Con fecha 29/11/2004, se aprobó la cesión de la condición de urbanizador a favor de las mercantiles PROMOCIONES DON SENTO, S.L. y ALTOMAR SANTA POLA, S.A. Hasta la fecha no se ha aprobado el proyecto de reparcelación de la referida Área de Reparto.

Tercero: De acuerdo al borrador presentado, la modificación propuesta pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Calificar como equipamiento educativo-cultural de carácter estructural (F/ED o PQE) el terreno colindante al Colegio Rodolfo Tomás i Samper hoy calificado en parte de viario (clave A) y en parte de ensanche (clave 4).
- Cambiar la tipología de las manzanas pasando de zona de ensanche (clave 4) a zona de edificación aislada (clave 5) configuración rígida, manteniendo el uso residencial y sin incrementar la edificabilidad.

Para conseguir estos objetivos la nueva ordenación propone:

- Modificar ligeramente la delimitación del área de reparto para incluir los terrenos calificados hoy como viario que la actual delimitación deja fuera del AR 11 y que son necesarios para la ampliación del colegio.
- Incrementar el número máximo de plantas permitido en las manzanas de uso residencial para poder materializar en ellas la edificabilidad lucrativa a la que los propietarios tienen derecho, pasando de 4 o 5 plantas a bloques aislados de 7 plantas (PB+6).

Tanto el viario como la zona verde se mantienen y no cambia ni su ubicación ni su superficie.

Cuarto: Que, la arquitecta municipal, con fecha 11.10.2024, ha emitido informe del que resulta que, *desde el punto de vista técnico no hay inconveniente en que el órgano ambiental admita a trámite la solicitud de modificación de la ordenación del Área de Reparto pluriparcelaria nº11 del Altet del Plan General de Elche propuesta e inicie las consultas del documento de inicio presentado.*





Se trata de una modificación de la ordenación estructural en suelo urbano, por tanto, afecta a la ordenación estructural de un suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural, por lo que se ha de evaluar ambientalmente por el órgano ambiental municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que, el artículo 49.2 c) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) dispone que el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, *en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

Segundo: Que, el artículo 53.1 TRLOTUP dispone que el órgano ambiental someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico *a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

Tercero: Que, por Decreto de S. S^a el Alcalde, de fecha 21 de junio 2023, se resolvió delegar las competencias correspondientes a la Alcaldía, como órgano ambiental y territorial municipal, al titular de la concejalía de Urbanismo para las actuaciones que la normativa urbanística atribuye al órgano Ambiental y Territorial estratégico que no sean la emisión del informe ambiental.

Visto el expediente, el Vicealcalde y Concejal de Estrategia Municipal, **RESUELVE:**

Someter a consultas de las siguientes Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud, el Documento de Inicio de la de la modificación de la ordenación del Área de Reparto pluriparcelaria nº11 del Altet del Plan General de Elche presentado por la mercantil Don Sento, SL:

- Propietarios de suelo o de derechos de aprovechamiento incluidos en el Área de Reparto nº 11 del Altet.
- Conselleria competente en Ordenación del Territorio.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

- Dirección General de Aviación Civil.
- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.
- Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Empleo.

Documento de Inicio modificación de la ordenación del Área de Reparto pluriparceldaria nº11 del Altet del Plan General de Elche

15250456275500721406



Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250363675051734317 en <https://sede.elche.es>