



Referencia:	2024/30022F
Solicitud:	Programas de Actuación Integrada y Programas de Actuación Aislada
SECRETARÍA (LSL032W)	

INMACULADA MORA MADRID, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE.

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 3 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

54. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2024/30022F.

Aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector E-49 del Plan General de Elche, por gestión directa.

Visto el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 del Plan General

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General para la creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche (BOP nº 216, 12/11/2021). El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de noviembre de 2021 (CSV 13523425130404116627), aprobó el Plan Parcial del Sector E-49 “Ampliación de Elche Parque Empresarial” del Plan General, que contiene la ordenación pormenorizada del mismo y que ha sido elaborado por la empresa municipal Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (BOP nº 35, 21/02/2022).

Segundo: Con la finalidad de asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno, con fecha de 25 de febrero de 2022, el Ayuntamiento de Elche consideró procedente la programación del nuevo sector E-49 del Plan General, mediante gestión directa, a través de la empresa de capital íntegramente municipal Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (PIMESA), que ha gestionado ejemplarmente todo el ámbito de Elche Parque Empresarial, encargándole la redacción de la documentación necesaria para la programación, desarrollo y ejecución del referido Sector.

Tercero: En noviembre de 2024 PIMESA presentó el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 del Plan General de Elche para el desarrollo urbanístico de la Ampliación de Elche Parque Empresarial y los servicios técnicos municipales redactaron un Estudio de Detalle de la Manzana 2 del Sector E-49 del Plan General, que acompaña al referido Programa.





La documentación para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector E-49 del Plan General de Elche comprende: Alternativa Técnica, que incluye Proyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental y Proyecto de rehabilitación exterior de la Casa de la Mina; Proposición Jurídico Económica, y Estudio de Detalle de la Manzana M2 del Sector E-49.

Respecto al proyecto de urbanización, PIMESA aportó la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada acompañada de documento ambiental, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Cuarto: El Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 del Plan General tiene como objeto la ordenación del proceso de gestión urbanística, mediante la modalidad de gestión directa por el Ayuntamiento de Elche, a través de la empresa de capital íntegramente municipal Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (PIMESA), y cuya ordenación viene determinada en los instrumentos de planeamiento mencionados anteriormente (Modificación Puntual del Plan General para la creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche y Plan Parcial del Sector E-49 “Ampliación de Elche Parque Empresarial” del Plan General). Se propone desarrollar todo el sector como una unidad de ejecución única, siendo la superficie de los terrenos objeto de programación 569.260 m²s. La edificabilidad total del sector es de 305.339,92 m²t, siendo 256.727,02 m²t de uso industrial y 48.612,91 m²t de uso terciario.

El Estudio de Detalle de la manzana 2 del Sector E-49 “Ampliación Elche Parque Empresarial” del Plan General tiene como objeto la apertura de los viales predefinidos por el Plan Parcial del Sector, que darán lugar a la creación de tres manzanas que pasarán a denominarse M2.1, M2.2 y M2.3.

Quinto: Mediante resolución nº 2024015946 del Vicealcalde y Concejal de Estrategia Municipal (Csv: [15250364146660565371](#)), de fecha 12.12.2024, se acordó someter a información pública la iniciativa de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector E-49 del Plan General de Elche junto con Estudio de Detalle de la manzana 2 del referido Sector, presentado por la empresa municipal PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE SA, en régimen de gestión directa, por un periodo de 45 días hábiles, contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión.

Se publicó anuncio en el diario Las Provincias (Csv: [15704561755450256745](#)), de fecha 23.12.2024, y en el DOGV nº 10026 (Csv: [15704562303100260601](#)), de fecha 16.01.2025. Asimismo, se publicó en la página web municipal y en sede electrónica, iniciándose el proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Sexto: Durante el referido trámite de información pública se han presentado las siguientes alegaciones, que han sido contestadas por los servicios municipales en el sentido que se expone:

1) Con fecha 17/02/2025 (RE 2025014036), D^a. M. Jesús García Agulló y D^a M. Ángeles García Agulló presentan escrito en el que manifiestan su disconformidad con la valoración relativa al suelo rústico,





que el Programa de Actuación Integrada establece en 6,44 euros/m²s. Alegan que se han obviado factores objetivos de localización como situación y comunicación, equipamiento y comunicaciones del entorno. Señalan que no se valora de qué manera afecta la expropiación parcial de una de las fincas o parcelas de su propiedad en la que existen construcciones.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Respecto a los factores de localización aplicables a la valoración del suelo en situación básica de rural, en la valoración que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U_1 , pero no se considera aplicable el factor U_2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U_2 , considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U_2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U_1 \times U_2 \times U_3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

b. Según la documentación aportada, una de las fincas propiedad de las interesadas se encuentra incluida parcialmente en el Sector E-49, pero no está afectada por un procedimiento expropiatorio, ya que el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se gestionara por reparcelación, es decir, por un procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas, y será en el Proyecto de reparcelación en el que se concreten las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, conforme a lo establecido en el artículo 97.1 del TRLOTUP.

2) Con fecha 20/02/2025 (RE 2025015440), D^a. Josefa F. Agulló Brotons presenta escrito en el que solicita la incorporación de un inmueble de su propiedad (50% de la parcela catastral 002400500YH04D0001ZB) en el Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización que recoge el PAI.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

Se estima esta alegación y el inmueble de referencia catastral 002400500YH04D0001ZB será incluido en el inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas por la actuación que recoge el PAI.

3) Con fecha 20/02/2025 (RE 2025015449), D^a. M. Isabel Agulló Brotons presenta escrito en el que solicita la incorporación de un inmueble de su propiedad (50% de la parcela catastral 002400500YH04D0001ZB) en el Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones





incompatibles con el planeamiento y la urbanización que recoge el PAI.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

Se estima esta alegación y el inmueble de referencia catastral 002400500YH04D0001ZB será incluido en el inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas por la actuación que recoge el PAI.

4) Con fecha 21/02/2025 (RE 2025015950 y RE 2025015963), D^a. Josefa Brotons Sempere presenta dos escritos con el mismo contenido, en el siguiente sentido:

a. Expone que es propietaria, con carácter privativo, de las fincas registrales nº 14.668 y 33.726 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponden con la parcela catastral 03065A160000970000YK (referencia catastral del suelo), siendo la referencia catastral de las edificaciones existentes 002501500YH04D0001BB. Señala que la superficie de su parcela es de 8929 m² y aportan medición realizada por un delineante, don Juan José Esteve.

b. Adjunta informe técnico de valoración tanto del suelo como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico, elaborado por el arquitecto don Luis Rocamora Ros, discrepando de los valores establecidos en el PAI expuesto al público. Así, considera que el valor unitario de repercusión del suelo bruto sin urbanizar debe ser fijado en 19,99 euros/m²s, y la valoración de los elementos incompatibles con la urbanización de su propiedad en 121.228,18 euros, en lugar de 25.751,58 euros.

c. Alega la nulidad de pleno derecho y contrariedad a derecho tanto de la propuesta de PAI expuesta al público, como de los instrumentos de planeamiento, al haber propuesto la realización de un desarrollo urbanístico sobre suelo altamente inundable. Señala que la reclasificación previa producida es contraria a Derecho al estar prohibido reclasificar el suelo de no urbanizable a urbanizable en suelos afectados por peligrosidad de inundación. Alega que, en cualquier caso, si se pretendiera seguir adelante con el desarrollo del sector, no se podría cargar al mismo con las obras de defensa para proteger al sector de las inundaciones.

d. Solicita la desclasificación del suelo del sector al haberse ubicado el sector en una zona que afecta a una zona de suelo no urbanizable protegido y a una zona de influencia forestal en virtud del PATFOR.

e. Impugna el PAI expuesto al público por cuanto contempla que las personas propietarias que se adhieran al PAI deban retribuir las cargas de urbanización obligatoriamente en metálico, contraviniendo lo establecido en el artículo 149 del TRLOTUP.

f. Manifiesta su disconformidad con las cargas de urbanización al incluirse como carga de urbanización todas las partidas de obras para la defensa contra inundaciones y también la partida de rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, correspondiente a la red primaria del Plan General de Elche cargas que considera que deben excluirse del desarrollo del sector.





g. Señala que, al incorporar el PAI un Estudio de Detalle, debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Respecto a la titularidad y superficie de la parcela afectada, será en el Proyecto de Reparcelación donde se determinen las titularidades y superficies reales de las fincas afectadas conforme al artículo 93 del TRLOTUP, teniéndose en cuenta lo manifestado, y si existieran discrepancias deberá aportarse un plano georreferenciado realizado por técnico competente.

b. Respecto a la valoración del suelo inicial en situación básica de rural, en la valoración de suelo aportada se indica que el valor de suelo inicial debe ser 19,99 €/m²s tal como figura en el PAI, sin embargo, se confunden conceptos, el valor unitario del suelo bruto descontadas las cargas de urbanización son igual a 19,99 €/m²s, pero este no es el valor del suelo inicial. El suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, en la valoración que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Respecto a la valoración de los elementos incompatibles con la urbanización existentes en su propiedad, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche, que tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, fue tramitada correctamente y con la documentación completa; dio respuesta a los condicionantes establecidos en la Declaración





Ambiental y Territorial Estratégica de fecha 29 de octubre de 2020 y dio cumplimiento a todos los condicionantes establecidos en los informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas.

Considerando las previsiones del PATRICOVA que señala dos áreas de Peligrosidad Geomorfológica en el ámbito, se elaboró el correspondiente Estudio de Inundabilidad el cual precisó con detalle el riesgo existente y propuso como medida para minimizarlo introducir dos láminas de laminación, esta función la realizarán dos de las zonas verdes del sector cuyo carácter y topografía se ha ajustado para ello. Estas zonas verdes, a su vez, forman parte de las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en una actuación de uso dominante industrial exigidas en el anexo IV del TRLOTUP.

Señalar también que durante la tramitación de esta Modificación Estructural y Pormenorizada del Plan General no se presentaron alegaciones por parte de ninguna de las personas propietarias afectadas ni recurrieron los instrumentos de planeamiento.

d. El sector E-49 implicó la reclasificación de suelo no urbanizable común, calificado por el vigente PG de Elche como previsión de desarrollos (clave 54), a suelo urbanizable de uso industrial. No existiendo dentro de su delimitación terrenos afectados por el PATFOR.

e. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

f. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

g. Dicha alegación ha sido contestada en el acuerdo plenario, de fecha 30 de junio de 2025, por el que se aprueba el Estudio de Detalle, en el que se indicaba que *de acuerdo al artículo 46.4 del TRLOTUP, dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE. En dicho sentido ha informado el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, con fecha 17/01/2025, al indicar que en el presente procedimiento no deberá el Ayuntamiento de Elche efectuar los trámites previstos en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, debiendo iniciar la tramitación con el sometimiento a participación pública y consultas previsto en el artículo 61 del mismo texto legal.*

5) Con fecha 26/02/2025 (RE 2025017367), D^a. Antonia Brotons Sempere y D. Antonio Ibáñez Verdú





presentan escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025015950 (alegación 4), en el que manifiestan:

a. Exponen que Antonia Brotons Sempere es propietaria, con carácter privativo de la finca registral nº 58761 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A160001560000YF (referencia catastral del suelo), siendo la referencia catastral de las edificaciones existentes 002502000YH04D0001GB. Señalan que la totalidad de su superficie está afectada por la actuación y que la superficie de dicha parcela, según reciente medición, es de 8.003 m².

Exponen que, por otra parte, Antonia Brotons Sempere y Antonio Ibáñez Verdú, son propietarios, con carácter ganancial, de la finca registral nº 22237 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A160001020000YI afectada en su totalidad superficie por la actuación, y que la superficie de dicha parcela, según reciente medición, es de 6.460 m². Solicitan que se reconozca la superficie de 14.463 m² como superficie real de las fincas. Aportan medición realizada por un delineante, don Juan José Esteve.

b. Adjuntan informe técnico de valoración tanto del suelo como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico, elaborado por el arquitecto don Luis Rocamora Ros, discrepando de los valores establecidos en el PAI expuesto al público. Así, considera que el valor unitario de repercusión del suelo bruto sin urbanizar debe ser fijado en 19,99 euros/m²s, y la valoración de los elementos incompatibles con la urbanización de su propiedad en 229.939,59 euros, en lugar de 155.017,74 euros.

c. Alegan la nulidad de pleno derecho y contrariedad a derecho de la propuesta de PAI expuesta al público, así como de los instrumentos de planeamiento de los que trae causa, al haber propuesto la realización de un desarrollo urbanístico sobre suelo altamente inundable. Señalan que la reclasificación previa producida es contraria a derecho al estar prohibido reclasificar el suelo de no urbanizable a urbanizable en suelos afectados por peligrosidad de inundación. Alegan que, en cualquier caso, si se pretendiera seguir adelante con el desarrollo del sector, no se podría cargar al mismo con las obras de defensa para proteger al sector de las inundaciones.

d. Solicitan la desclasificación del suelo del sector al haberse ubicado el sector en una zona que afecta a una zona de suelo no urbanizable protegido y a una zona de influencia forestal en virtud del PATFOR.

e. Impugnan el PAI expuesto al público por cuanto contempla que las personas propietarias que se adhieran al PAI deban retribuir las cargas de urbanización obligatoriamente en metálico, contraviniendo lo establecido en el artículo 149 del TRLOTUP.

f. Manifiestan su disconformidad con las cargas de urbanización al incluirse como carga de urbanización todas las partidas de obras para la defensa contra inundaciones y la partida de rehabilitación de la Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, correspondiente a la red primaria del Plan





General de Elche cargas que considera que deben excluirse del desarrollo del sector.

g. Señalan que, al incorporar el PAI un Estudio de Detalle, debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Respecto a la titularidad y superficies de las parcelas afectadas, será en el Proyecto de Reparcelación donde se determinen las titularidades y superficies reales de las fincas afectadas conforme al artículo 93 del TRLOTUP, y si existieran discrepancias deberá aportarse un plano georreferenciado realizado por técnico competente.

b. Respecto a la valoración del suelo inicial en situación básica de rural, en la valoración de suelo aportada se indica que el valor de suelo inicial debe ser 19,99 €/m²s tal como figura en el PAI, sin embargo, se confunden conceptos, el valor unitario del suelo bruto descontadas las cargas de urbanización son igual a 19,99 €/m²s, pero este no es el valor del suelo inicial. El suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, en la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Respecto a la valoración de los elementos incompatibles con la urbanización existentes en su propiedad, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación. Además, debe tenerse en cuenta que según el artículo 89.3 del TRLOTUP, la valoración de bienes y derechos en la reparcelación se realizará conforme con la legislación estatal de suelo, y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, considera únicamente la valoración de los bienes y derechos que se ajustan a la legalidad en el tiempo de valoración.





Entendiéndose que se ajustan a la legalidad cuando se realizaron de conformidad a la legislación urbanística y al acto administrativo legitimante que requiriesen, o se hayan legalizado posteriormente.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche, que tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, fue tramitada correctamente y con la documentación completa; dio respuesta a los condicionantes establecidos en la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de fecha 29 de octubre de 2020 y dio cumplimiento a todos los condicionantes establecidos en los informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas.

Considerando las previsiones del PATRICOVA que señala dos áreas de Peligrosidad Geomorfológica en el ámbito, se elaboró el correspondiente Estudio de Inundabilidad el cual precisó con detalle el riesgo existente y propuso como medida para minimizarlo introducir dos láminas de laminación, esta función la realizarán dos de las zonas verdes del sector cuyo carácter y topografía se ha ajustado para ello. Estas zonas verdes, a su vez, forman parte de las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en una actuación de uso dominante industrial exigidas en el anexo IV del TRLOTUP.

Señalar también que durante la tramitación de esta Modificación Estructural y Pormenorizada del Plan General no se presentaron alegaciones por parte de ninguna de las personas propietarias afectadas ni recurrieron los instrumentos de planeamiento.

d. El sector E-49 implicó la reclasificación de suelo no urbanizable común, calificado por el vigente PG de Elche como previsión de desarrollos (clave 54), a suelo urbanizable de uso industrial. No existiendo dentro de su delimitación terrenos afectados por el PATFOR.

e. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

f. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

g. Dicha alegación ha sido contestada en el acuerdo plenario, de fecha 30 de junio de 2025, por el que se aprueba el Estudio de Detalle, en el que se indicaba que *de acuerdo al artículo 46.4 del TRLOTUP, dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la*





ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE. En dicho sentido ha informado el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, con fecha 17/01/2025, al indicar que en el presente procedimiento no deberá el Ayuntamiento de Elche efectuar los trámites previstos en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, debiendo iniciar la tramitación con el sometimiento a participación pública y consultas previsto en el artículo 61 del mismo texto legal.

6) Con fecha 28/02/2025 (RE 2025018373), la mercantil SOTIVILLE SL presenta escrito en el que manifiesta lo siguiente:

a. Que es propietaria de la finca registral nº 90.474 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con las parcelas catastrales 03065A16000950000YN y 03065A160000950001UQ, con una superficie de 32.521,00 m²s y con una construcción de 102,00 m²s.

b. Discrepa de la valoración de la construcción de su propiedad contenida en el inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización, en la que se estima una valoración de 6.193,85 euros. No presenta tasación técnica.

c. Considera que las cargas fijas de urbanización son desorbitadas y excesivas, e igualmente considera que no procede incluir como coste variable a repercutir entre los propietarios el “Canon EPSAR” por cuanto que el mismo deberá ser asumido por parcelas resultantes en función de los parámetros urbanísticos y usos asignados a las mismas, que determinarán entonces el volumen de vertido a evaluar.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada respecto a la titularidad y superficie de la finca, si bien será en la tramitación del Proyecto de reparcelación cuando se determinen las titularidades y superficies reales de las fincas aportadas, conforme a lo establecido en el artículo 93 TRLOTUP.

b. La mercantil interesada no aporta una valoración técnica contradictoria, no obstante, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

Además, debe tenerse en cuenta que según el artículo 89.3 del TRLOTUP, la valoración de bienes y derechos en la reparcelación se realizará conforme con la legislación estatal de suelo, y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, considera únicamente la valoración de los bienes y derechos que se ajustan a la legalidad en el tiempo de valoración. Entendiéndose que se ajustan a la legalidad cuando se realizaron de conformidad a la legislación urbanística y al acto administrativo legitimante que





requiriesen, o se hayan legalizado posteriormente.

c. Las cargas de urbanización se corresponden con el Proyecto de Urbanización que se encuentra debidamente justificado. El Canon a la EPSAR por la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas supone un coste de urbanización (artículos 116, 118, y 150 del TRLOTUP), y como tal será costado en su totalidad con cargo a la actuación urbanística y se repercutirá entre los propietarios de las parcelas resultantes en función de su adjudicación.

7) Con fecha 18/03/2025 (RE 2025023983), D^a. Josefa Brotons Vicente presenta escrito en el que manifiesta:

a. Ser propietaria del resto de la finca registral nº 33.730 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con las parcelas catastrales 03065A160000910000YP y 03065A160000900000YQ. Señala que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señala que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicita que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señala que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alega que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas. Considera, asimismo, que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indica que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de la Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Alega que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.





i. Alega que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la persona alegante respecto a la titularidad de la finca, si bien será en la tramitación del Proyecto de reparcelación cuando se determinen las titularidades y superficies reales de las fincas aportadas, conforme a lo establecido en el artículo 93 TRLOTUP.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos,





edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.





i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

8) Con fecha 18/03/2025 (RE 2025024243), D. Carlos López García presenta escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiesta:

a. Ser propietario de la finca registral nº 38.517 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A163006000000YO, que tiene plantaciones y construcciones que desconoce si son compatibles. Considera que se hace imprescindible acudir a la finca para su medición e inventario de los elementos y vuelos existentes en la misma, teniendo en cuenta además la existencia de plantaciones, así como su correcta valoración. No aporta valoración técnica. Señala que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estar al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señala que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicitan que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señala que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alega que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas.

Considera, asimismo, que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indica que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de las Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.





h. Señala que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alega que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Respecto a la titularidad y superficies de las parcelas afectadas, será en la tramitación del Proyecto de reparcelación cuando se determinen las titularidades y superficies reales de las fincas aportadas, conforme a lo establecido en el artículo 93 TRLOTUP.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$

Valor final del suelo rural $Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$





Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.





i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

9) Con fecha 18/03/2025 (RE 2025024418), D. Juan Boix Mora y D^a. Juana Alberola Roselló presentan escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiestan:

a. Ser propietarios de la finca registral nº 45.152 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con las parcelas catastrales 03065A1600009600000YO, 03065A160001160000YG y 03065A160001630000YR. Consideran que se hace imprescindible acudir a la finca para su medición e inventario de los elementos y vuelos existentes en la misma, teniendo en cuenta además la existencia de plantaciones, así como su correcta valoración. No aporta valoración técnica. Señalan que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señalan que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicitan que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señalan que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alegan que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas.

Consideran, asimismo, que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indican que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera





CV86 y por la inclusión de las Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Señalan que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alegan que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Respecto a la titularidad y superficies de la finca afectada, será en la tramitación del Proyecto de reparcelación cuando se determinen las titularidades y superficies reales de las fincas aportadas, conforme a lo establecido en el artículo 93 TRLOTUP.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$





Valor final del suelo rural $V_f = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a $72,87 \text{ €/m}^2$ s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a $109,60 \text{ €/m}^2$ s, y la diferencia entre ambos





valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

10) Con fecha 18.03.2025 (RE 2025024467), D^a María de Mar Candela Pomares, D^a María-Luz Candela Pomares y D^a Asunción Candela Pomares, representadas por D. Antonio Prats Albentosa, presentan escrito en el que manifiestan:

a. Ser propietarias de dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 5 de Elche: nº 45146 (parcela catastral 03065A160001120000YW) y nº 45136 (parcelas catastrales 03065A160001130000YA, 03065A160001140000YB, 03065A160001170000YQ, 03065A160001180000YP, 03065A160001190000YL, 03065A160001200000YA y 03065A160001210000YP).

b. Ponen de manifiesto que en el Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización solamente se hace mención a una edificación de su propiedad situada en la parcela 114 del polígono 160, reseñando un valor de 28.004,74 €, valor que rechazan, manifestando que será objeto de informe pericial de valoración en fase de reparcelación, al igual que la determinación y valoración de la totalidad de los elementos incompatibles omitidos en el inventario preliminar. Señala, además, que no se hace mención de la actividad ganadera caprina y cuyo traslado o extinción deberá ser objeto de indemnización en el proyecto de reparcelación.

c. Manifiestan su disconformidad con el proyecto de urbanización por ser el importe de las cargas de urbanización excesivo, anunciando la aportación de un dictamen pericial. Considera que se ha producido una infravaloración tanto del suelo inicial como del coste de construcción.

d. Manifiestan que en las alegaciones al proyecto de reparcelación aportará su motivada valoración económica de los derechos y elementos incompatibles que le deben ser indemnizados con cargo al proyecto.

e. Consideran que la inclusión de la rehabilitación exterior de la Casa de la Mina como carga variable es improcedente al no encajar en el artículo 150.2 TRLOTUP. Es el Ayuntamiento de Elche quien debe conservarla a su costa en las condiciones que exijan las leyes, con mayor motivo en este caso al tratarse de un edificio catalogado.

f. Manifiestan su disconformidad con el valor del suelo en situación de rústico determinado en el





informe de tasación elaborado por EUROVAL, considerando que este debe ser determinado en 30,81 €/m² conforme al informe pericial que aportan.

g. Considera que los valores determinados en la memoria de viabilidad económica como VRS industrial y terciario son muy inferiores a los reales, entre otras razones por los altísimos e injustificables costes de construcción aplicados de 379,78 €/m² para uso industrial y 640,87 €/m² para uso terciario.

h. Consideran que la actuación no es viable económicamente.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por las personas alegantes respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b y d. Las personas interesadas no aportan una valoración técnica contradictoria de las edificaciones, no obstante, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificado el importe de los precios unitarios de las unidades de obra que figuran en el Presupuesto del Proyecto, conforme al artículo 130 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RD 1098/2001).

e. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

f. Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 =$





1,542,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

g y h. Se considera aceptable el precio de construcción de naves industriales calculado en el informe de valoración, pero no el valor de construcción estimado para terciario ya que no hay correspondencia entre el tipo de naves que se han considerado para el valor en venta y el valor de construcción propuesto. Por lo que se estima parcialmente esta alegación aceptándose un valor de construcción de nave industrial igual a 271,60 €/m²t, considerándose justificado el valor de construcción para uso terciario que figura en el PAI basado en los cálculos del Instituto Valenciano de la Edificación.

Estimando esta alegación, los valores de repercusión calculados son 222, 54 €/m²t para uso industrial, 250,79 €/m²t para uso terciario, y 227,04 €/m²t de uso característico, obteniendo un valor total del suelo del suelo urbanizado igual a 62.391.415,75 €, teniendo en cuenta la edificabilidad subjetiva que les corresponde a los propietarios (90%), y no la edificabilidad total como consideran en la alegación.

Si descontamos de este valor las nuevas cargas de urbanización (41.480.014,28 € sin incluir la "Casa Torre Ibarra" o "Casa de La Mina" e incluyendo edificaciones que no se habían tenido en cuenta) incrementadas en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo, obtenemos un valor de suelo bruto sin urbanizar igual a 14.001.245,89 €, que es superior al valor del suelo inicial en situación de suelo rural que es igual a 5.658.444,50 €, demostrando que el sector E-49 es económicamente viable.

11) Con fecha 18/03/2025 (RE 2025024509), D^a. M. Isabel Agulló Brotons y D^a. Josefa F. Agulló Brotons presentan escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiestan:

a. Ser propietarias de la finca registral nº 45.166 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A160001470000YY, y respecto a la vivienda la referencia catastral 002400500YH04D0001ZB, que está afectada totalmente por la actuación. Consideran que se hace imprescindible acudir a la finca para su medición e inventario de los elementos y vuelos existentes en la misma, teniendo en cuenta además la existencia de plantaciones, así como su correcta valoración. Señalan que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no han podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.





c. Señalan que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicitan que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señalan que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alegan que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas. Consideran que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indican que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de la Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Señalan que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alegan que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por las personas alegantes respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la





Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

e. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche





Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la "Torre Ibarra" o "Casa de la Mina", e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

12) Con fecha 20/03/2025 (2025025030), D. José Vicente Brotons Navarro presenta escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiesta:

a. Ser propietario de la finca registral nº 10312 bis del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A160000930000YT. Considera que se hace imprescindible acudir a la finca para su medición e inventario de los elementos y vuelos existentes en la misma, teniendo en cuenta además la existencia de plantaciones, así como su correcta valoración. Indica que ha realizado transmisiones de dos fincas registrales, las nºs 21.483 y 14.669 ambas del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, reservándose el derecho a la indemnización de los invernaderos, sistemas de riego, etc. Manifiesta que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estar al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.





c. Señala que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicita que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señala que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alega que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas. Consideran que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indica que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de la Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Señala que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alega que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

h. Manifiesta su sorpresa al ver que la parcela catastral nº 135 del polígono 160, que dice ser de su propiedad, también esté afectada por la actuación.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la persona alegante respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria





su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.





e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

13) Con fecha 20/03/2025 (2025025054), D^a. Plácida Brotons Navarro presenta escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiesta:

a. Ser propietaria de la finca registral nº 14.670 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A160000920000YL, que dispone de una vivienda que ha sido valorada en 44.147,66 euros, cantidad que considera irrisoria, al no tener en cuenta el estado real de la construcción. Considera que se hace imprescindible acudir a la finca para su medición e inventario de los elementos y vuelos existentes en la misma, teniendo en cuenta además la existencia de elementos incompatibles, así como su correcta valoración. Alega que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo





urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señala que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicita que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señala que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alega que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas. Consideran que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indica que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de la Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Señala que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alega que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la persona alegante respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la





clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.





e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

14) Con fecha 20/03/2025 (2025025428), D. Francisco Ambrosio Agulló Bonet y D^a Teresa Agulló Bonet presentan escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiestan:

a. Ser propietarios de la finca registral nº 12.030 del Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponde con la parcela catastral 03065A160001370000YS. Indican que es una finca de regadío y que paga cuota de la sexta elevación. Consideran que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.





b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos, que además se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señalan que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicitan que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señalan que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alegan que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas. Consideran que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indican que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de la Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Señalan que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alegan que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por las personas alegantes respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado





acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede





excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la "Torre Ibarra" o "Casa de la Mina", e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonarán los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

15) Con fecha 20.03.2025 (2025025522), la mercantil ARRENDAMIENTOS URBANOS ANCA, S.L. presenta escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025024467 (alegación 10), en el que manifiesta lo siguiente:

a. Ser propietaria de seis fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 5 de Elche: nº 22803, nº 14665 (parcela catastral 03065A160000980000YR), nº 13505 (parcela catastral 03065A160001300000YK y 03065A160001290000YD), nº 12367 (parcela catastral 03065A160000980000YR), nº 21483 (parcela catastral 03065A160000920000YKL y 03065A160000930000YT) y nº 38521 (parcela catastral 03065A160000990000YD).

b. Pone de manifiesto que en el Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización se ha ignorado la explotación ganadera





existente cuyo traslado o extinción deberá ser objeto de indemnización en el proyecto de reparcelación.

c. Manifiesta su disconformidad con el proyecto de urbanización por ser el importe de las cargas de urbanización excesivo, anunciando la aportación de un dictamen pericial. Considera que se ha producido una infravaloración tanto del suelo inicial como del coste de construcción.

d. Manifiesta que en las alegaciones al proyecto de reparcelación aportará su motivada valoración económica de los derechos y elementos incompatibles que le deben ser indemnizados con cargo al proyecto.

e. Considera que la inclusión de la rehabilitación exterior de la Casa de la Mina como carga variable es improcedente al no encajar en el artículo 150.2 TRLOTUP. Es el Ayuntamiento de Elche quien debe conservarla a su costa en las condiciones que exijan las leyes, con mayor motivo en este caso al tratarse de un edificio catalogado.

f. Manifiesta su disconformidad con el valor del suelo en situación de rústico determinado en el informe de tasación elaborado por EUROVAL, considerando que este debe ser determinado en 30,81 €/m² conforme al informe pericial que aportan.

g. Considera que los valores determinados en la memoria de viabilidad económica como VRS industrial y terciario son muy inferiores a los reales, entre otras razones por los altísimos e injustificables costes de construcción aplicados de 379,78 €/m² para uso industrial y 640,87 €/m² para uso terciario. Señalando que la actuación no es viable económicamente.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la persona alegante respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b y d. La persona interesada no aporta una valoración técnica contradictoria de las edificaciones, no obstante, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificado el importe de los precios unitarios de las unidades de obra que figuran en el Presupuesto del Proyecto, conforme al artículo 130 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RD 1098/2001).

e. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los





conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

f. Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

g. Se considera aceptable el precio de construcción de naves industriales calculado en el informe de valoración, pero no el valor de construcción estimado para terciario ya que no hay correspondencia entre el tipo de naves que se han considerado para el valor en venta y el valor de construcción propuesto. Por lo que se estima parcialmente esta alegación aceptándose un valor de construcción de nave industrial igual a 271,60 €/m²t, considerándose justificado el valor de construcción para uso terciario que figura en el PAI basado en los cálculos del Instituto Valenciano de la Edificación.

Estimando esta alegación, los valores de repercusión calculados son 222, 54 €/m²t para uso industrial, 250,79 €/m²t para uso terciario, y 227,04 €/m²t de uso característico, obteniendo un valor total del suelo del suelo urbanizado igual a 62.391.415,75 €, teniendo en cuenta la edificabilidad subjetiva que les corresponde a los propietarios (90%), y no la edificabilidad total como consideran en la alegación.

Si descontamos de este valor las nuevas cargas de urbanización (41.480.014,28 € sin incluir la "Casa Torre Ibarra" o "Casa de La Mina" e incluyendo edificaciones que no se habían tenido en cuenta) incrementadas en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo, obtenemos un valor de suelo bruto sin urbanizar igual a 14.001.245,89 €, que es superior al valor del suelo inicial en situación de suelo rural que es igual a 5.658.444,50 €, demostrando que el sector E-49 es económicamente viable.

16) Con fecha 20/03/2025 (RE 21/03/2025 nº 2025025428), D. Antonio Maciá Botella presenta escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que





manifiesta:

a. Ser propietario de distintas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponden con las parcelas catastrales 03065A160001070000YU, 03065A160001050000YS, 03065A1630066690000YI, 03065A1630067100000YX, 03065A1630066690000YO. Solicita que las parcelas que están parcialmente afectada se incluyan en su totalidad en la actuación. Discrepa de la valoración que se ha establecido respecto a las viviendas y demás elementos incompatibles. No aporta valoración técnica. Señala que la ubicación elegida para la ampliación del Parque Empresarial no es la más idónea ni la más apropiada.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos y que, además, se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señala que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector y que no hubieran sido precisas de haber elegido otra ubicación.

d. Solicita que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señala que la opción finalmente adoptada en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2021 incurre en evidente error, por cuanto la alternativa 1 hubiera sido más adecuada; que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alega que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas

Considera, asimismo, que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Indica que habrá tres grandes zonas verdes de los parques urbanos que tendrán una instalación de riego exclusiva, lo que viene motivado por estar este sector entre la autovía A70 y la carretera CV86 y por la inclusión de las Casa de la Mina en el ámbito de la ampliación, por lo que se debería haber elegido otra alternativa donde ubicar la ampliación del parque empresarial.

h. Señala que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

i. Alega que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.





El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la persona alegante respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. Asimismo, y de conformidad con dicho precepto y como se recoge en el citado acuerdo, el plazo máximo de duración de la suspensión de licencias era de dos años, siendo necesaria su publicación para la eficacia de la misma (DOGV nº 8279 de 23/04/2018). En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U_1 , pero no se considera aplicable el factor U_2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U_2 , considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U_2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U_1 \times U_2 \times U_3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. La ubicación y delimitación del sector E-49 quedó determinada con la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del Sector E-49 de ampliación del Parque





Empresarial del municipio de Elche. Tal y como consta en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, en el estudio de alternativas de ubicación, se pone de manifiesto que en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), la plataforma industrial ELCHE PARQUE EMPRESARIAL constituye un Ámbito Estratégico del territorio, lo que posibilitaría la ampliación y complemento de su superficie para atender estas nuevas demandas específicas. Finalmente, el estudio acaba por concluir su ubicación al noreste de este ámbito.

d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que cualquiera de las alternativas estudiadas para la ampliación de Elche Parque Empresarial hubiera requerido informe favorable de la DG de aviación civil.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. La instalación de un sistema de riego de las zonas verdes es necesaria y obligatoria en cualquier sector urbanístico, independientemente de su ubicación. En el Proyecto de Urbanización se encuentra debidamente justificada dicha instalación de riego conforme a los requisitos de la Sección Técnica de Parques y Jardines Municipal.

h. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

i. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.





17) Con fecha 21/03/2025 (RE 21/03/2025 nº 2025026352), la mercantil Alkil Inversiones, S.L. presenta escrito, en similares términos que la alegación con nº RE 2025023983 (alegación 7), en el que manifiesta:

a. Ser propietaria de la finca registral nº 14669 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, que se corresponden con parte de las parcelas catastrales 03065A160000920000YL y 03065A160000930000YT. Señala que en el contrato de compraventa se acordó la cesión en precario de la referida finca hasta que comenzase la ampliación del parque empresarial y que el derecho a indemnización que se devengase por los elementos incompatibles fueran para don José Vicente Brotons Navarro. Indica que resulta imprescindible acudir a la finca para su medición e inventario de los elementos y vuelos existentes en la misma. No aporta valoración técnica.

b. Que desde 2018 no ha podido hacer obra alguna en sus terrenos, por lo que entiende que a la hora de la valoración de los terrenos como de los elementos incompatibles con el desarrollo urbanístico debe estarse al valor óptimo de los terrenos y que, además, se ha producido un daño moral que debe ser indemnizado.

c. Señala que el Estudio de Inundabilidad contempla unas condiciones y obras de drenaje que encarecen el sector.

d. Solicita que se excluya del sector E-49 la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” dado que esta inclusión incrementa los costes de urbanización.

e. Señala que todo el sector está atravesado por servidumbre aéreas y que se encarece el desarrollo del sector de modo alarmante.

f. Alega que la Alternativa Técnica no contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas. Considera, asimismo, que se ha dado un valor al terreno rústico rondando los 6,44 €/m²s, sin atender ninguna circunstancia más.

g. Señala que la repercusión de las cargas de urbanización se estima en 80 €/m² de suelo inicial, por lo que el suelo resultante rondaría los 150 €/m², lo que le parece del todo inviable.

h. Alega que el Programa de Actuación Integrada contempla el pago obligatorio en metálico, y que la LOTUP prevé la opción de pagar en terrenos.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la mercantil alegante respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La suspensión de licencias se produjo el 26 de marzo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 LOTUP, con motivo del sometimiento a información pública de la versión inicial de la





Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo Sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran (Estudio de Movilidad, Estudio de Patrimonio Cultural, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad), el Estudio de Paisaje y Plan de Participación Pública, así como el Plan de Ordenación Pormenorizada. En cualquier caso, la clasificación anterior a la modificación, SNU en previsión de desarrollos (clave 54), no permitía la realización de nuevas construcciones destinadas a viviendas de acuerdo al artículo 206 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U_1 , pero no se considera aplicable el factor U_2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U_2 , considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U_2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U_1 \times U_2 \times U_3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Por otra parte, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

c. De acuerdo a la Ficha de zona y gestión de la Modificación Puntual del Plan General para la Creación del sector E-49 de ampliación del Parque Empresarial aprobada, *“Correrá a cargo del sector la ejecución, e integración en la ordenación, de los canales y encauzamientos definidos en el Estudio de Inundabilidad y en el Anexo de este: “Propuesta de características constructivas para la implementación de las actuaciones contempladas en el Estudio de Inundabilidad” de forma que se garantice la minimización del impacto por la afección por inundabilidad que presenta inicialmente el ámbito del sector.”*

Señalar también que durante la tramitación de esta Modificación Estructural y Pormenorizada del Plan General no se presentaron alegaciones por parte de ninguna de las personas propietarias afectadas ni recurrieron los instrumentos de planeamiento.





d. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

e. La mayor parte del Término municipal de Elche se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas, de tal manera que el requerido informe favorable de la DG de aviación civil es necesario, en cualquier caso.

f. El PAI contiene un Inventario preliminar de edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, con una estimación de su valor, conforme al art. 117 del TRLOTUP. Respecto al valor del suelo ya se ha contestado a esta cuestión en un punto anterior.

g. Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación de otras alegaciones, una vez excluida de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, e incluidas las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta, las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto son igual a 72,87 €/m²s, el valor del suelo bruto urbanizado es igual a 109,60 €/m²s, y la diferencia entre ambos valores, incrementando las cargas de urbanización en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo es mayor que el valor del suelo de origen, lo que hace la actuación económicamente viable.

h. De acuerdo con el artículo 149.4 del TRLOTUP, en la gestión directa la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Elche, determinará en la aprobación del programa de actuación (PAI) si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. En este caso, el PAI ha optado por el pago en metálico.

18) Con fecha 21/03/2025 (RE 21/03/2025 nº 2025026364), la mercantil Agrícola Antón Serrano, S.L. presenta escrito en el que manifiesta:

a. Indica que es propietaria de las siguientes parcelas catastrales: 03065A163006810000YH, 03065A161001180000YW y 03065A161000810000Y. Señala que la superficie afectada por la actuación es, aproximadamente, de 37.000 m² y que sobre dicha parcela se sitúa una explotación agrícola de cítricos. Que la actuación le genera graves perjuicios al inviabilizar la actividad agrícola del terreno incluido en el E-49 e inviabilizar o dificultar extraordinariamente el resto de la explotación agrícola.

b. Manifiesta que no se les notificó el instrumento de planeamiento que reclasificaba el suelo lo que implica una nulidad radical del procedimiento.





c. Señala que no está justificada viabilidad económica del Programa del sector E-49. Alega que la memoria de viabilidad económica del PAI parte de premisas erróneas tanto en lo que se refiere al valor del suelo urbanizado como en la valoración del suelo en situación de origen

d. Aporta tasación del suelo de origen señalando que ha de establecerse en 21,6790 €/m2s.

e. Discrepa del valor del suelo urbanizado por tomar en consideración el aprovechamiento objetivo en lugar del aprovechamiento subjetivo y por inadecuación de los testigos de mercado. Aporta testigos. Considera que el valor de venta tomado no es correcto y debe ser 524,29 €/m2t, en lugar de los 675 €/m2t.

f. Señala la no idoneidad temporal de la programación. Considera que no existe una demanda real de parcelas que alberguen a empresas de mediano y pequeño tamaño, por lo que el desarrollo no es viable económicamente en tanto únicamente las manzanas M2.2 y M2.3 podrían tener necesidades de implantación de grandes empresas.

g. Alega la existencia de partidas excesivas en las cargas de urbanización. Concretamente discrepa de que se incluyan como cargas de urbanización: a) la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”; b) los gastos de gestión del PAI; y, c) y añade que no se contemplan la totalidad de las indemnizaciones.

El servicio Técnico Municipal considera, respecto a la alegación presentada, lo siguiente:

a. Se tiene por efectuada la manifestación realizada por la mercantil alegante respecto a la titularidad y superficie de la finca.

b. La ampliación de Elche Parque Empresarial, mediante la creación del Sector E-49, tuvo lugar a través de una modificación puntual del Plan General de Elche que fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada en fecha 20 de julio de 2021 (Csv: [14153062200763256575](#)) y publicada en el BOP nº 216, de fecha 12 de noviembre de 2021 Csv: [13521302577420305476](#)).

La mercantil alegante tuvo conocimiento de la tramitación del expediente desde su inicio, en fecha 11 de abril de 2018, le fue notificado el acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2018 por el que se sometió a participación pública y consultas de las administraciones publicas afectadas y personas interesadas la versión inicial de la Modificación Estructural del Plan General de Elche relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo sector E-49 del Plan General), el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los anexos que lo integran, el Estudio de Paisaje y Plan de participación Pública así como el Plan de Ordenación Pormenorizada (Csv: [15704562000127176262](#)).

Asimismo, le fue notificado el acuerdo plenario, de fecha 21 de diciembre de 2020, por el que, entre otras cuestiones, se remitía al órgano sustantivo competente el documento al que hace referencia el artículo 55.6 de la LOTUP y el documento de la Modificación Estructural del Plan General de Elche





relativa a la Ampliación del Parque Empresarial (nuevo sector E-49 del Plan General) a los efectos de la aprobación definitiva de la modificación puntual de referencia, cuya puesta a disposición se produjo el 3 de marzo de 2021 (Csv: 15704561361720543614).

Además, como se ha indicado, la aprobación definitiva de la modificación puntual, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, fue publicada en el BOP de Alicante nº 216, de fecha 12 de noviembre de 2021.

Por último, en fecha 16 de diciembre de 2021 (csv: 15704562370114632176), fue notificado a la mercantil alegante el acuerdo plenario, de fecha 29 de noviembre de 2021, de aprobación del Plan Parcial del sector E-49 "Ampliación de Elche Parque Empresarial" del Plan General de Elche, acuerdo en el que se ponía de manifiesto la aprobación definitiva de la modificación puntual de referencia, publicándose en el BOP de Alicante nº 35, de fecha 21 de febrero de 2022 (Csv: 14160044741234325435).

Por tanto, la mercantil alegante si tuvo conocimiento de la tramitación de los referidos instrumentos de planeamiento, pudiendo haber presentado alegaciones y recurrido los acuerdos adoptados.

d. Respecto a la valoración de los terrenos, tal como se ha indicado en la contestación a otras alegaciones, el suelo inicial se encuentra en situación básica de suelo rural y se valora conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la valoración del suelo rural que figura en el Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplica, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se considera aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.

Se estima esta alegación en cuanto a la aplicación del factor U2, considerándose que los terrenos del Sector E-49 están a una distancia media de 5,8 km al aeropuerto, por lo que, $U2 = 1,6 - 0,01 \times 5,8 = 1,542$,

$$FI = U1 \times U2 \times U3 = 1,469 \times 1,542 \times 1 = 2,265$$

$$\text{Valor final del suelo rural } Vf = 4,39 \times 2,265 = 9,94 \text{ €/m}^2$$

Además, respecto a la tasación aportada, cabe señalar que el 5% de premio de afección no resulta de aplicación en los procedimientos de equidistribución.

c y e. El Sector E-49 tiene una edificabilidad total de 305.339,93 m²t y un aprovechamiento subjetivo total de 274.805,94 m²t, que es el derecho que les corresponde a los propietarios del suelo. En el análisis de la viabilidad económica de la actuación, según las estimaciones de alegaciones presentadas por otros propietarios, se ha obtenido un valor de repercusión de suelo característico





igual a 227,04 €/m²t y se ha aplicado al aprovechamiento subjetivo obteniendo un valor del suelo urbanizado total de 62.391.415,75 €. Este valor es superior a la suma del valor de las cargas de urbanización sin incluir la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina” e incluyendo las indemnizaciones de edificaciones estimadas en las alegaciones (41.480.014,28 €) más el valor del suelo de origen considerando el valor calculado anteriormente (5.658.444,50 €).

Se ha estimado la alegación en cuanto a la consideración de que el valor en venta de naves industriales era muy elevado, y se ha realizado un nuevo sondeo para el cálculo del valor en venta de naves industriales obteniendo un valor de 592,96 €/m²t (CSV [15702677735471677736](#)). Sin embargo, realizado un sondeo de testigos de naves comerciales, se ha comprobado que eran similares en el valor en venta a los que figuran en el PAI o incluso superiores, por lo que, los testigos utilizados para el cálculo del valor en venta de naves comerciales siguen siendo los del estudio de mercado realizado por la empresa de tasaciones EUROVAL que se adjuntan (CSV [15702700060617264435](#)).

f. Tal y como consta en la memoria justificativa de la Modificación Puntual del PG de Elche para la ampliación de Elche Parque Empresarial y en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de diciembre de 2016, en relación con la Ampliación de Elche Parque Empresarial, los objetivos de la modificación son los siguientes:

- Garantizar el crecimiento y expansión de aquellas empresas que ya vienen desarrollando sus actividades en el TM de Elche, así como facilitar el establecimiento de empresas que quieran implantarse en el municipio por primera vez.
- Disponer de suelo de titularidad pública dotado de características y condiciones idóneas para la implantación de todo tipo de actividades económicas, sea cual sea el sector de actividad al que pertenezcan y con independencia de la mayor o menor cantidad de suelo que precisen.

La escasez de suelo con estas características se puso de manifiesto mediante diferentes estudios llevados a cabo por la empresa municipal PIMESA en el año 2016 y, desde entonces, diversas compañías muy importantes ya implantadas en Elche se han visto obligadas a abandonar el municipio o bien han tenido que trasladar sus ampliaciones de instalaciones a otros puntos, fundamentalmente por la inexistencia de oferta.

Muchos operadores (públicos, privados, agentes) han contactado con PIMESA y con el Ayuntamiento con proyectos empresariales (de múltiples sectores económicos y de todo tipo de tamaño) muy interesados en implantarse en Elche, especialmente en Elche Parque Empresarial, que no han podido materializarse por el mismo motivo, la inexistencia de parcelas.

Por tanto, este desajuste existente entre la oferta y la demanda, que ya se puso de manifiesto en 2016, no ha hecho más que agravarse, y el suelo de titularidad pública es ahora prácticamente inexistente para atender a casi la práctica totalidad de peticiones que llegan.





Por otra parte, la ordenación del sector E-49, tras el Estudio de Detalle que se incorpora este PAI, prevé tres grandes manzanas: la M2.1 de 45.531 m², la M2.2 de 64.472 m² y la M2.3 de 82.835 m², susceptibles de albergar grandes proyectos.

No existiendo, actualmente, en los sectores de Elche Parque Empresarial ni en ningún sector de uso industrial del Término municipal de Elche parcelas libres de este tamaño.

g. Respecto a la exclusión, como cargas de urbanización, de la rehabilitación de la “Torre Ibarra” o “Casa de la Mina”, ésta debe considerarse como una obligación de las personas propietarias, que en este caso es la Administración Local, y no como carga de urbanización, al no encontrarse entre los conceptos señalados en el artículo 150 TRLOTUP, por lo que se estima esta alegación y procede excluir dicho importe como carga de urbanización del PAI.

Respecto a los gastos de gestión del PAI consignados en la Proposición jurídico-económica encuentran su acomodo en lo establecido en el artículo 150.1 TRLOTUP, a cuyo tenor:

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

...

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

En la Cuenta de Liquidación Definitiva, no obstante, se dará cuenta de estos gastos de gestión.

En cuanto a las indemnizaciones, el interesado no aporta una valoración técnica contradictoria, no obstante, el PAI sólo contiene una estimación de las indemnizaciones por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Conforme a lo establecido en el artículo 97.1 TRLOTUP, la tasación de estos conceptos forma parte del contenido del proyecto de reparcelación.

Séptimo: Durante el trámite de información pública y consultas se han recibido los siguientes informes:





- Con fecha 23/12/2024 (R.E. 2024148323), NEDGIA CEGAS SA emite informe en el que indican que en la actualidad NO existen instalaciones de gas, propiedad de Nedgia Cegas, S.A. en la zona de proyecto, comunicando que dispone de capacidad de ampliación de suministro en todos los sectores en los que existen en la actualidad instalaciones de gas, y capacidad de canalización y suministro en los que son susceptibles de ser urbanizados y/o edificados, ajustándonos a los criterios técnico-económicos establecidos en la legislación vigente (Csv: 15251232166146257562 , 15250440363064604545).
- Con fecha 13/01/2025 (2025002588), TELEFONICA DE ESPAÑA SAU emite informe en el que indican la disposición de Telefónica de España, S.A.U. para colaborar con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, en los aspectos de diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil, considerando imprescindible la firma previa de un acuerdo/convenio, sin el cual, no es posible emitir ningún tipo de certificado o informe (Csv: 16333756004234125461).
- Con fecha 14/01/2025 (2025002588), la MANCOMUNIDAD CANALES DEL TAIBILLA remite informe en el que se requería información aclaratoria y definición de límites en coordenadas UTM de las actuaciones previstas por las obras de urbanización del PAI del Sector E-49 del PG de Elche (Csv: 16333756123455121661) (Csv: 16333756137050255537).

Dicha documenta documentación fue remitida con fecha 25/03/2025 (RS 2025023769) (Csv: 15705372534636752426). Habiendo emitido nuevo informe, con fecha 20/05/2025, en el que concluye que no existe afección a los bienes de la Mancomunidad (Csv: 16333756605537202610).

- Con fecha 14/01/2025 (2025002706), la UNIDAD DE CARRETERAS EN ALICANTE remite informe en el que se requería información aclaratoria a fin de poder emitir informe (Csv: 16333774511456163146).

La documentación aclaratoria y propuesta de concreción de la afección de las obras de urbanización del PAI del Sector E-49 del PG de Elche a las zonas de Dominio Público, zona de Servidumbre y zona de salvaguarda fue remitida con fecha 25/03/2025 (RS 2025023770) (Csv: 15705372433500352304). Habiendo emitido nuevo informe, con fecha 22/05/2025, *en el que emite informe favorable, con carácter vinculante, sobre la propuesta de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del sector E-49 del Plan General de Elche conforme al proyecto de urbanización para la ampliación del parque empresarial redactado en noviembre de 2024 por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. José Ramón García Pastor, considerando incluidas en el mismo las modificaciones aportadas en su informe de aclaraciones y propuesta de concreción de las obras fechado en marzo de 2025* (Csv: 16333756265001201413).

- Con fecha 17/03/2025 (RE 2025023575) se recibe resolución por la que se emite el Informe de Impacto Ambiental, de fecha 13/03/2025, que estima que el proyecto de urbanización del Plan Parcial del Sector E-49 Ampliación Elche Parque Empresarial, *sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, no tendrá efectos significativos sobre el*





medio ambiente y no requiere una evaluación de impacto ambiental ordinaria, siempre que se ajuste a las previsiones del proyecto, del documento ambiental y a los términos del presente informe. (Csv: 15702772677063433354 15705373504035766500).

Octavo: Mediante acuerdo plenario, de fecha 30 de junio de 2025 (csv 15704322206242564547), se ha aprobado el Estudio de Detalle de la manzana 2 del Sector E-49 "Ampliación Elche Parque Empresarial" del Plan General (csv: 15702716217772257564), al ser el Pleno del Ayuntamiento el órgano competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Noveno: A la vista de las alegaciones estimadas y los informes emitidos, se requirió a la empresa municipal Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. la corrección de la documentación sometida a información pública. Con fechas 9 y 26 de junio de 2025 (2025076941 y 2025083754) PIMESA ha presentado la versión definitiva de la documentación que integra el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector E-49 del Plan General de Elche, que está integrado por: Alternativa Técnica (Csv: 15704562350641250346), que incluye Proyecto de Urbanización (Csv: 15704636062661466437) al que acompaña Estudio de Impacto Ambiental (Csv: 15704562233634332575); Proposición Jurídico Económica (Csv : 15704561665137437477), que incluye el informe de sostenibilidad económica (Csv: 15704562327270455555) y la Memoria de viabilidad económica (Csv: 15704562431347537044).

Las distintas secciones y servicios municipales han emitido informe sobre la versión definitiva de la documentación presentada. La Sección de Gestión Urbanística y Patrimonio ha informado que se ha comprobado que se han seguido las indicaciones recogidas en el informe de contestación a las alegaciones, modificándose los documentos en los siguientes aspectos (csv: 15704506272305746330):

- *Respecto al valor estimado de las indemnizaciones, en la nueva documentación aportada se han incluido en el inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas por la actuación que recoge el PAI los inmuebles de referencia catastral 002400500YH04D0001ZB, 002400400YH04D0001SB, 002400300YH04D0001EB y 03065A160001330000YX.*
- *Respecto a la valoración de los terrenos en situación básica de suelo rural, valorados conforme al artículo 36 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la valoración que figuraba en el anterior documento del Programa de Actuación Integrada del Sector E-49 se aplicaba, al valor de capitalización de renta de la explotación (V) calculado por EUROVAL, el factor por accesibilidad a núcleos de población U1, pero no se consideraba aplicable el factor U2 por accesibilidad a centros de actividad económica, centros de comunicaciones y transporte.*

En la contestación a las alegaciones se estimó la aplicación del factor U2, obteniendo un valor final del suelo rural igual a 9,94 €/m2, que es el valor que recoge la nueva documentación aportada.





- Respecto a la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, según la estimación varias alegaciones, en la nueva documentación aportada, se ha excluido de las cargas de urbanización la rehabilitación de la “Casa Torre Ibarra”, y se han incluido las indemnizaciones por construcciones que no se habían tenido en cuenta.

Además, para el cálculo de los valores de repercusión, se ha considerado un valor de construcción de nave industrial igual a 271,60 €/m²t, y un valor en venta de naves industriales igual a 592,96 €/m²t.

En resumen, la incorporación de las anteriores modificaciones, como resultado de las alegaciones de los propietarios, en la documentación presentada ha supuesto que, se han reducido las cargas de urbanización en un porcentaje del 0,8 %; se ha incrementado el valor del suelo en situación de origen beneficiando a las personas que opten por no adherirse; y se han modificado ligeramente los valores de repercusión de suelo utilizados en los cálculos de la Memoria de Viabilidad Económica, cuyo resultado no ha variado, ya que la actuación, tanto en el anterior documento como en el nuevo, es económicamente viable.

Considerándose que las modificaciones introducidas no suponen cambios sustanciales respecto al anterior documento y que se ajustan a lo requerido en el anterior informe técnico de fecha 29 de mayo de 2025, se informa favorablemente respecto a las competencias de la Sección de Gestión Urbanística y Patrimonio.

El Servicio de Intervención ha informado respecto a la sostenibilidad económica de la actuación (csv: [15704506054102333376](#)) que las actuaciones a ejecutar derivadas del PAI analizado resultan sostenibles desde un punto de vista económico para el Excmo. Ayuntamiento de Elche.

Así mismo, la Ingeniera de Caminos Municipal ha informado, respecto a los ajustes realizados en el proyecto de urbanización a la vista de los informes sectoriales (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y Mancomunidad de los Canales del Taibilla), de forma favorable (csv: [15704505616443722027](#)), indicando que los ajustes realizados *no tienen consideración de cambio sustancial y no suponen un incremento de las cargas de urbanización globales*.

Décimo: En la Proposición Jurídico Económica del PAI del Sector E-49 se establecen las características económicas de la actuación y las normas de actuación: E-49 del Plan General:

Total Cargas de Urbanización	40.211.864,40 €
I.V.A. 21%	8.444.491,52 €
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. incluido	48.656.355,93 €
Cargas variables	1.268.149,88 €
Indemnizaciones	958.936,88 €
Canon EPSAR	309.213,00 €
Otras Indemnizaciones	- €





Total Cargas de Urbanización con I.V.A. incluido e indemnizaciones	49.924.505,81 €
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. incluido e indemnizaciones	41.480.014,28 €

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	62.391.415,87	Euros
Cargas Totales de Urbanización	41.480.014,28	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	20.911.401,58	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	227,04	Euros/m2 c
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	150,94	Euros/m2 c
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	76,10	Euros/m2 c
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	225,84	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	150,15	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	75,69	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	109,60	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	72,87	Euros/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	36,73	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Totales de Urbanización Exteriores (sin I.V.A.)	0,00	Euros
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización (sin I.V.A)	150,94	Euros/m2 c
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin I.V.A)	150,15	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin I.V.A)	72,87	Euros/m2 Suelo bruto

NORMAS DE ACTUACIÓN PAI SECTOR E-49 PGOU ELCHE	
Ámbito:	Sector E-49 "Ampliación de Elche Parque Empresarial" del PGOU de Elche.
Sistema gestión:	Gestión directa.
Importe cargas de urbanización:	
Cargas fijas:	40.211.864,40 euros (sin IVA)
Cargas variables:	1.268.149,88 euros (sin IVA)
Cargas totales:	41.480.014,28 euros (sin IVA)
Licitación obras de urbanización:	Sí
Posicionamientos propietarios tras aprobación PAI:	
Opción A) NO adhesión:	
Consecuencia	Valoración terrenos
Indemnización económica	9,94 €/m2s
Opción B) Adhesión:	
Consecuencia	
Participación en actuación	
Modo retribución:	Obligatorio en metálico
Régimen de garantías:	





Garantía de promoción:	Conforme art. 158 TRLOTUP
Garantía de retribución:	Conforme art. 160 TRLOTUP
Garantía de aportación a propietarios:	No procede (pago en metálico)
Plazos desarrollo PAI:	
Tramitación PAI:	9 meses (estimado)
Licitación obras urbanización:	6 meses (estimado)
Tramitación Proyecto reparcelación:	9 meses (estimado)
Iniciación obras urbanización:	6 meses desde inscripción proyecto reparcelación
Terminación obras urbanización:	36 meses
Retasación de cargas:	Sólo en supuestos legales
Modificación del PAI:	Sólo en supuestos legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Resulta de aplicación el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, que dispone en el artículo 123.1 que *las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.*

El artículo 119.2 del TRLOTUP recoge que *la condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.*

El Ayuntamiento de Elche con la finalidad de asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno consideró procedente la programación del nuevo sector E-49 del Plan General, mediante gestión directa, a través de la empresa de capital íntegramente municipal Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A., que ha gestionado ejemplarmente todo el ámbito de Elche Parque Empresarial, encargándole la redacción de la documentación necesaria para la programación, desarrollo y ejecución del referido Sector E- 49.

La garantía de promoción del Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo en la forma establecida en el artículo 158 TRLOTUP, que en el apartado 4 dispone que *“En estos supuestos de gestión directa, la Administración podrá justificar el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin necesidad de que sea con cargo del presupuesto municipal vigente, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, serán considerados ingresos y gastos extrapresupuestarios.”*

Segundo: El artículo 117 del TRLOTUP establece el contenido documental del programa de actuación integrada, siendo la documentación para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector E-49 del Plan General de Elche la siguiente: Alternativa Técnica, que incluye Proyecto de Urbanización y al que





acompaña Estudio de Impacto Ambiental, y Proposición Jurídico Económica. Asimismo, mediante acuerdo plenario de 30 de junio de 2025 se aprobó el Estudio de Detalle de la manzana 2 del Sector E-49 “Ampliación Elche Parque Empresarial” del Plan General.

Tercero: El apartado 2 del artículo 123 del TRLOTUP regula el procedimiento de tramitación de los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa, sujetándose a lo previsto en el capítulo III, del título III del libro I. A estos efectos, el artículo 61 del TRLOTUP establece los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.





El Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector E-49 del Plan General de Elche ha sido sometido a a información pública, mediante resolución nº 2024015946 del Vicealcalde y concejal de Estrategia Municipal de fecha 12.12.2024, por un periodo de 45 días hábiles, publicándose anuncio en el diario Las Provincias de fecha 23.12.2024, en el DOGV nº 10026 de fecha 16.01.2025, en la página web municipal y en sede electrónica. Asimismo, se notificó a las personas interesadas, algunas de las cuales han realizado alegaciones, cuya contestación consta en el presente acuerdo. A la vista de la estimación parcial de algunas de las alegaciones y de los informes emitidos, se ha modificado de forma no sustancial la documentación, por lo que no procede nueva información pública.

El artículo 178.2 del TRLOTUP establece que, *tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el registro de programas de actuación. El ayuntamiento solo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.* El artículo 61.2 de la referida norma indica que la publicación, para su entrada en vigor, se efectuará en el boletín oficial de la provincia.

Cuarto: El Proyecto de urbanización del Sector E-49 del Plan General está sujeto a evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con el artículo 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en concordancia con el epígrafe Grupo 7. Proyectos de infraestructuras: a) Proyectos de zonas industriales. b) Proyectos de urbanizaciones (...), de su anexo II. El art. 9.1 del Decreto 147/2023, de 5 de septiembre, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio atribuye a la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental la competencia *sobre evaluación ambiental estratégica e impacto ambiental, incluyendo los sistemas indicadores y las evaluaciones ambientales.* Consta en el expediente resolución por la que se emite el Informe de Impacto Ambiental, de fecha 13/03/2025, del proyecto de urbanización del Plan Parcial del Sector E-49 Ampliación Elche Parque Empresarial.

Quinto: El artículo 127.1. d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, dispone que corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización, siendo los programas documentos que ordenan el proceso de gestión urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 a) del TRLOTUP.

Por todo ello, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

PRIMERO: Aprobar el **Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector E-49 del Plan General de Elche**, por gestión directa a través de la empresa de capital íntegramente municipal PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE SA, integrado por la siguiente documentación:





Alternativa Técnica Sector E-49	<u>15704562350641250346</u>
Proyecto de Urbanización Sector E-49	<u>15704636062661466437</u>
Estudio de Impacto Ambiental Sector E-49	<u>15704562233634332575</u>
Proposición Jurídico Económica Sector E-49	<u>15704561665137437477</u>
Informe de sostenibilidad económica Sector E-49	<u>15704562327270455555</u>
Memoria de viabilidad económica Sector E-49	<u>15704562431347537044</u>

SEGUNDO: Contestar las alegaciones presentadas, conforme a lo informado por los servicios municipales en el antecedente de hecho sexto del presente acuerdo.

TERCERO: Inscribir el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector E-49 del Plan General de Elche, en el Registro de Programas de Actuación del Ayuntamiento de Elche.

CUARTO: Ordenar la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, indicando el número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación del Ayuntamiento de Elche.

QUINTO: Proceder a la inserción en la página web municipal de la documentación definitivamente aprobada (<https://www.elche.es/urbanismo/>), incluido el acuerdo de aprobación íntegro.

La Junta de Gobierno Local acuerda aprobar la presente propuesta.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Visto bueno

