



Referencia:	2026/31262C
Solicitud:	Modificación Plan de Reforma Interior
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	

Consultas Documento de Inicio Área de Reparto 3 de Valverde del Plan General

Visto el Documento de Inicio del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto 3 de Valverde del Plan General

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: Mediante Resolución nº 2026006815, de fecha 16 de julio de 2026, el Ayuntamiento de Elche ha resuelto admitir a trámite la iniciativa presentada, con fecha 31 de marzo de 2026, por D. Carlos Pascual Noguero, en representación de la mercantil MACTOCA ILICITANA S.L., relativa a solicitud de inicio de programación del Área de Reparto 3 de Valverde del Plan General acompañada de Borrador de Plan de Reforma Interior junto con documento inicial estratégico, de conformidad con informe emitido por la Sección Técnica de Planeamiento y Ordenación.

Segundo: Según los datos de la ficha de planeamiento y gestión del Plan General, el área de reparto nº 3 de Valverde tiene una superficie de 23.456 m² y en ella se prevé una edificabilidad potencial residencial total de 5.629 m²t, con una superficie destinada a viario de la red secundaria clave A de 5.629 m². El objeto del PRI será el de ordenar la edificación existente en integrarla al núcleo.

El Plan General establece la tipología edificatoria 6e, correspondiente con baja densidad, zona de ciudad jardín, vivienda aislada en 1.000 m², si bien indica la ficha que es posible adoptar también la tipología 6d en las zonas donde se proponga el mantenimiento de la edificación existente en esta tipología o por razones de conexión con el resto del núcleo, con una edificabilidad total bruta de 0,24 m²t/m²s.

Se indica la necesidad de conectar con la red de Valverde y disponer de una conducción de agua potable diámetro 50, siguiendo el trazado de Camino de Valverde.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —**

La manzana se encuentra sin urbanizar y pendiente de las cesiones del suelo dotacional calificado como viario por el vigente Plan General, existiendo en su interior algunas construcciones, destinadas según catastro a vivienda unifamiliar y uso industrial. Asimismo, existe un edificio destinado a centro de salud situado en la zona oeste de la manzana y cuyo frente se encuentra sin urbanizar.

Tercero: Los objetivos del Programa de Actuación Integrada y del Plan de Reforma Interior presentado son:

- Mantener las viviendas semiconsolidadas, cumpliendo con los artículos 207, 208 y 209 del TRLOTUP para dichas situaciones. La Unidad de Ejecución es toda el área de reparto, descontando aquellas parcelas netas que sirven de soporte a las edificaciones, pero se incluirán en la unidad de ejecución aquellas áreas de las parcelas vinculadas a viviendas semiconsolidadas cuya urbanización es necesaria para la correcta integración del área de reparto y sus conexiones.
- Al área semiconsolidada se le asigna la clave 6e, posee actualmente una edificabilidad total consolidada de 2.021m², del total de 2.348,85m que completarían la edificabilidad prevista en el Plan General.
- La calificación propuesta para la zona este residencial del PRI es la clave 6d-vivienda rural en núcleo, capaz de ordenar la edificabilidad objetiva y generar un gran espacio dotacional destinado a zona verde que continua con la existente en el sector sur VV-1 coherente con el entorno.

SUELO URBANO SUJETO A PRI. ÁREA DE REPARTO 3 UNIPARCELARIA DE VALVERDE

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA PRI AR3
Superficie Bruta (m ²)	23.456	23.644,79
Superficie semiconsolidadas (m ²)	-	9.786,86
Superficie Unidad de Ejecución (m ²)		13.857,93
Superficie computable (m ²)		9.950,70
Edificabilidad semiconsolidados (m ²)		2.348,85
Edificabilidad resto(m ²)		2.985,20





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Edificabilidad total (m ²)	5.629	5.334,50
Viario afecto a su destino (m ²)		3.907,23
Dotacional viario clave A (m ²)	5.629	5.629
IEB (m ² /m ²)	0,24	0,24

La superficie de semiconsolidadas de los planos (9.673,49 m²) difiere de las superficies indicadas en las tablas de la memoria (9.786,86 m²), se deberá corregir esta incoherencia.

Cuarto: Respecto de las afecciones del Área de Reparto n° 3 de Valverde, ésta se encuentra afectada por:

- Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Alicante-Elche Miguel Hernández
- Infraestructuras de riego (Canal del Taibilla)
- Redes eléctricas de media y alta tensión
- Red viaria existente (incluyendo Camino de Torres de Gaitán)

Procede someter este Documento de Inicio del Plan de reforma Interior del Área de Reparto 3 de Valverde a consulta, al menos, a las siguientes administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

- Personas propietarias de parcelas catastrales incluidas en el área de reparto n°3 de Valverde.
- Conselleria competente en Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Mancomunidad del Taibilla.
- IDE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (Iberdrola).

Quinto: La Arquitecta municipal ha informado que, desde el punto de vista técnico, no hay inconveniente en que el órgano ambiental admita a trámite el Documento de Inicio del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto n° 3 de Valverde propuesto e inicie las consultas del documento. Así mismo, informa que se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada en suelo urbano, por tanto, se ha de evaluar ambientalmente por el órgano ambiental municipal.





FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que, el artículo 49.2 a) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) dispone que el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, *en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.*

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

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

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

Someter a consultas de las siguientes Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud, el Documento de Inicio del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto nº 3 de Valverde del Plan General de Elche, presentado por la mercantil MACTOCA ILICITANA S.L.:

- Personas propietarias de parcelas catastrales incluidas en el área de reparto nº3 de Valverde.
- Conselleria competente en Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Mancomunidad del Taibilla.
- IDE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (Iberdrola).

Documento de inicio PRI AR-3 Valverde	<u>16341015207045507733</u>
---------------------------------------	-----------------------------





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —



Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340722001247754467 en <https://sede.elche.es>