

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**

DICIEMBRE DE 2012

BARRIO DE SAN ANTÓN



SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

C/ Uberna, 1-3º \ Tel: 966658021 \ e-mail: st.planeamiento@ayto-elche.es

**Ayuntamiento de Elche**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**

DICIEMBRE DE 2012

BARRIO DE SAN ANTÓN. **MEMORIA**



SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

C/ Uberna, 1-3º \ Tel: 966658021 \ e-mail: st.planeamiento@ayto-elche.es

**Ayuntamiento de Elche**



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE SAN ANTÓN EN ELCHE

TEXTO REFUNDIDO



Parte sin eficacia normativa:

## **A) DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO**

- 1.- Objeto
- 2.- Situación

## **B) MEMORIA INFORMATIVA**

- 3.- Condiciones geográficas del territorio ordenado
  - Características naturales
  - Usos, vegetación y edificaciones existentes
  - Aprovechamientos potenciales
- 4.- Condiciones institucionales del territorio ordenado
  - Relación con el planeamiento de rango superior
  - Afecciones impuestas por la legislación sectorial
  - Catálogo sobre el ámbito
  - Antecedentes históricos sobre el ámbito
  - Estudio de la población del barrio

## **C) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 5.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada. Alternativas
- 6.- Adecuación de la ordenación estructural
  - 6.1 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del Territorio
  - 6.2 Ordenación del suelo no urbanizable.
  - 6.3 Delimitación sectorial
  - 6.4 Bienes de dominio público no municipal.
  - 6.5 Objetivos a considerar en el desarrollo del PRI
  - 6.6 Ordenación de Centros Cívicos
  - 6.7 Red Primaria
  - 6.8 Clasificación del Suelo
  - 6.9 Áreas de Reparto y Aprovechamiento tipo
  - 6.10 División en Zonas de Ordenación Urbanística
  - 6.11 Porcentaje de Edificabilidad Residencial vinculada a vivienda protegida.



7. Otras consideraciones de la ordenación pormenorizada
8. Justificación de los estándares dotacionales
9. Condiciones de sostenibilidad de las viviendas
10. Derecho de Realajo y Política de Inversiones Públicas
11. Delimitación de Unidades de Ejecución
12. Régimen de construcciones existentes fuera de ordenación
13. Catálogo de bienes y espacios protegidos
14. Áreas objeto de estudios de detalle
15. Cédula Territorial de Urbanización

Parte con eficacia normativa:

## **D) NORMAS URBANÍSTICAS**

### Capítulo 1: Disposiciones generales

- Art. 1. Objeto del Plan Parcial
- Art. 2. Ámbito de aplicación
- Art. 3 Vigencia y entrada en vigor
- Art. 4. Vinculación con el planeamiento de rango superior
- Art. 5. Régimen fuera de ordenación y edificación incompatible con la ordenación
- Art. 6. Precisión de límites
- Art. 7. Interpretación de datos

### Capítulo 2: Usos específicos y tipología

- Art. 8. Clasificación del suelo
- Art. 9. Calificación del suelo
- Art. 10. Definiciones específicas del PRIM

### Capítulo 3: Condiciones de la edificación

- Art. 11. Condiciones de la edificación

### Capítulo 4: Régimen del suelo

- Art. 12. Aprovechamientos
- Art. 13. Unidades de Ejecución
- Art. 14. Parcelación de los terrenos

### Capítulo 5: Condiciones y usos de los terrenos dotacionales

- Art. 15. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria
- Art. 16. Condiciones de urbanización

### Capítulo 6: Régimen de los Estudios de Detalle

- Art. 17. Estudios de Detalle



**E) ANEXO 1: EXTRACTO NORMATIVA PGOU ELX.**

**F) ANEXO 2: CUADROS RESUMEN (con eficacia normativa)**

- 2.a Ficha de Planeamiento
- 2.b Parcelas con aprovechamiento lucrativo
- 2.c Parcelas Dotacionales.
- 2.d Fichas de Gestión

**ÍNDICE PLANOS**

Parte con eficacia normativa:

ORDENACIÓN

- ORD\_1 Red Primaria
- ORD\_2 Red de reservas de suelo dotacional público y secciones viarias
- ORD\_3 Ordenación Pormenorizada
- ORD\_4 Áreas de Reparto
- ORD\_5 Plano Resumen

Parte sin eficacia normativa:

- ORD\_6 Fases

INFORMACIÓN

- INF\_1 Situación
- INF\_2 Estructura propiedad: catastral
- INF\_3 Estado actual (levantamiento planimétrico)
- INF\_4 Usos y aprovechamientos existentes
- INF\_5A Infraestructuras (general)
- INF\_5B Infraestructuras (redes agua y electricidad)
- INF\_5C+5D Infraestructuras (redes telefónicas)
- INF\_6 Ordenación estructural



## **A) DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO**

### **1. OBJETO**

La finalidad del presente Proyecto de Reforma Interior Modificativo es la descripción de la ordenación pormenorizada encaminada a una doble tarea: la renovación urbana y modernización de su destino urbanístico, por una parte; y dar solución a la inminente ruina de las edificaciones existentes y consecuente realojo de sus habitantes, por otra parte. Este documento se constituye, pues, como paso previo a la redacción de los Proyectos de Edificación de las viviendas del nuevo barrio.

La presente modificación del PRIM aprobado efectúa algunos ajustes tratando de flexibilizar la gestión y de aprovechar las infraestructuras existentes, sobre todo en las fases intermedias en las que su dilatación podría provocar situaciones de incompatibilidad entre la estructura del barrio y edificios existentes con los nuevos.

Se igualan las alturas máximas con lo que se libera suelo en el que poder desarrollar equipamientos en el centro del barrio.

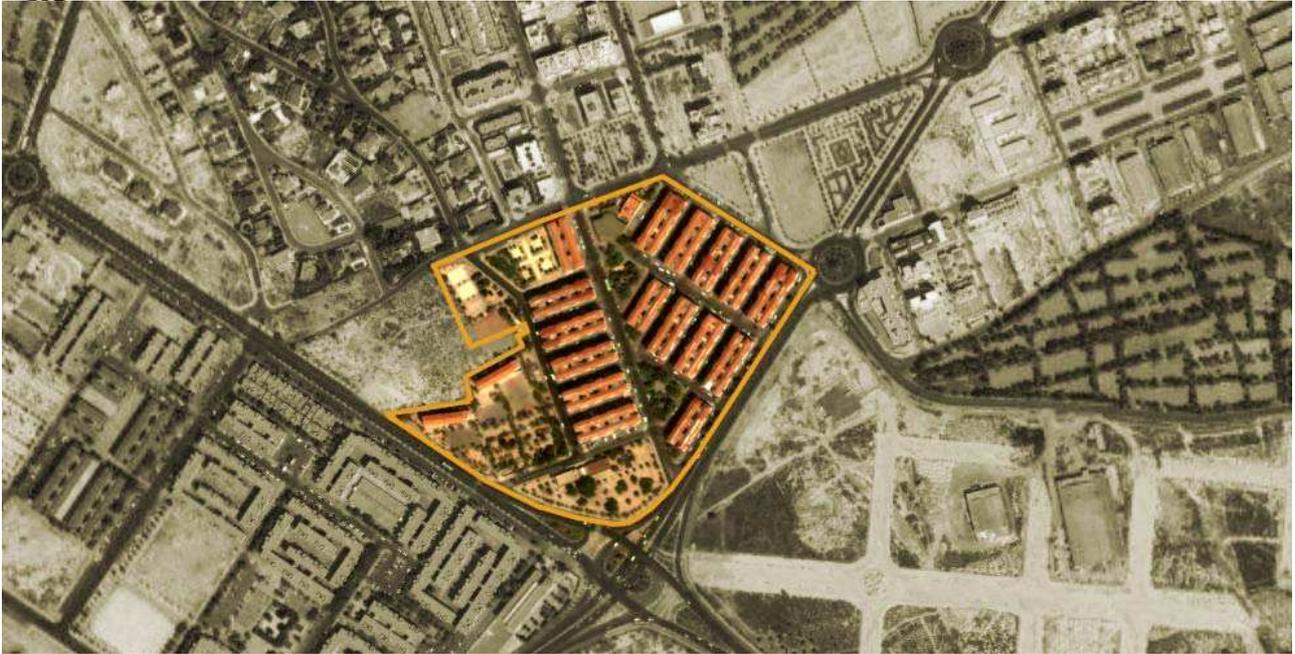
También se propone la desafección del subsuelo con el objeto de permitir la ubicación de aparcamientos en el supuesto de que propiciaran una mayor economía que su situación bajo los edificios con la condición prevista en el ROGTU de que el 50% de la superficie de zona verde ofrezca condiciones adecuadas para la plantación.

Todo esto sin modificar la edificabilidad del sector, aunque transfiriendo parte de la reserva de aprovechamiento de la antigua Lonja de Frutas y estableciendo un estándar de dotaciones ajustado a la suma de ambas edificabilidades.

### **2. SITUACIÓN**



Se encuentra situado en el Ensanche llamado Alzabares Alto, en un ámbito con una superficie de 80.813 m<sup>2</sup> limitado por la carretera de Santa Pola, calle de San Antón y Ronda, con viario sujeto a la disciplina del plan de 1926. Sus lindes son: al Norte: C/ Abio y C/ Albelló; al Sur: C/ Pintor Benedicto y Avda. de Santa Pola; al Este: C/ Marchena y al Oeste: Avda. de Santa Pola y Zonas Verdes.





## **B) MEMORIA INFORMATIVA**

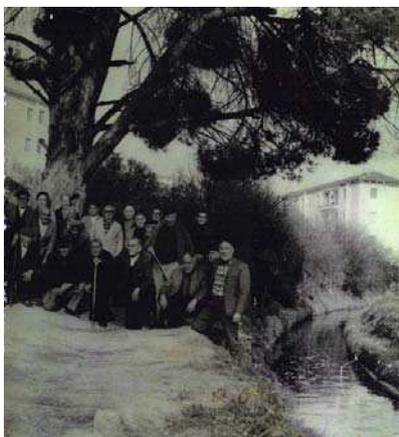
### **3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO**

#### **3.1. Características naturales.**

La ciudad de Elx, a orillas del río Vinalopó, se asienta en una llanura cruzada por las sierras del Molar, Tabaià y Castellar, últimas estribaciones del sistema bético que configuran los variados paisajes del término municipal donde la palmera es un elemento constante y característico. De ahí que lo más representativo del paisaje ilicitano sea el conjunto de huertos que recibe el nombre del Palmeral y que cubre una gran parte de la ciudad y su campo, el cual fue nombrado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en el año 2000. El barrio de San Antón tiene una topografía prácticamente plana con un ligero desnivel de 2m entre el lado norte y sur del ámbito y otros 2m entre el lado noreste y suroeste, lo que supone una pendiente del 0,007% y del 0,005% respectivamente.

#### **3.2. Usos, vegetación y edificaciones existentes.**

El barrio es predominantemente residencial con un desarrollo terciario en planta baja que supone alrededor del 4% de la edificabilidad total. Tan solo existen dos equipamientos en el ámbito, ambos adscritos a la red primaria: el Centro Social de San Antón y el antiguo Colegio Nacional Rey Carlos III. Este último actualmente está fuera del Mapa Escolar, por lo que su uso ha quedado limitado a Centro de Formación de Mayores y Centro Escolar transitorio para acoger a otros colegios cuyos centros estén sufriendo alguna intervención de mejora, rehabilitación o nueva planta. La inhabitual organización de éste en planta se debe a su construcción en el interior de los cuarteles de uno de los huertos de palmeras tan típicos de Elx. Este huerto, protegido como el resto de huertos de palmeras en Elx, ocupa prácticamente la totalidad de la parcela más al oeste del ámbito delimitada por la av/ de Santa Pola al oeste, la c/ del Obispo Cubero al sur, la c/ Tamarit al este y la c/ Albelló al norte.



Quedan dos elementos verdes por destacar en el barrio. Estos son los jardines que se hallan dentro del tejido urbano de San Antón. El primero queda vinculado a la Iglesia en el lado norte; el segundo jardín, de forma triangular, queda limitado por las calles Santa Corona, Palomar y Francisco Cantó. Ambos poseen árboles de distintas especies (entre ellas algunas palmeras) caracterizadas por su frondosidad y gran porte.

#### **3.3. Aprovechamientos potenciales.**

Aunque no exista un aprovechamiento potencial como tal, es necesario mencionar que las únicas edificaciones que se conservan en el PRIM son las correspondientes al Colegio, la Iglesia y el bloque 15 (parcela 18), ya rehabilitado. El Centro Social será derribado y reconstruido en fases posteriores.



#### **4. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.**

##### 4.1. Relación con el planeamiento de rango superior.

Según PGOU de Elx de 1997, aprobado el 25/5/1998 y publicado en el B.O.P. el 15/06/1998, el Barrio de San Antón se encuentra ubicado en suelo urbano en la zona de ordenación de Ensanche (clave 4), dentro de la Zona Homogénea 62 de Áreas de Reparto Uniparcelarias (las condiciones de la clave 4 y del área de reparto 62 se reseñan en el anexo 1 de esta memoria). Siendo éste el grueso de la actuación, cabe destacar que el sector en el que se lleva a cabo este PRIM también incluye dos Zonas Verdes vecinas (nomenclatura G) correspondientes a las Áreas de Reparto Pluriparcelaria 58 y 61, con clave 5-pal. Su inclusión en el sector se justificará más adelante.

El PGOU de Elx establece para el Área de Reparto Uniparcelaria 62 las siguientes condiciones:

Superficie bruta (B) = 75.529 m <sup>2</sup>	Superficie neta (N) = 15.772 m <sup>2</sup>
Superficie computable (S) = 15.897 m <sup>2</sup>	Edificabilidad total (E) = 78.860 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Neto (An) = 5	Coefficiente (C) = 0,97
Aprovechamiento Tipo (At) = 4,809	Diferencial (An-At) = 0,191



SUELO URBANO					ELCHE NUCLEO				
FICHAS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO									
* ZONAS HOMOGENEAS DE AREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS.-									
AREA REP.	CLAVE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )			TOT. EDIF. (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO			
		BRUTA	NETA	COMPUTABLE		Neto	Coef.	Tipo	Dil.
		B	N	S	E	Am	C	Al	Am-Al
52P	4	4.845	4.845	4.845	4.845	1,00	1,00	1,000	0,000
OBSERVACIONES:		TIPO 4							
57	6a	103.040	81.570	81.570	36.706	0,45	0,97	0,436	0,014
OBSERVACIONES:		TIPO 1							
59	5	199.005	55.952	55.952	218.772	3,91	0,97	3,790	0,120
OBSERVACIONES:		TIPO 1 Podrá rediseñarse E.D. para reordenar la manzana situada entre el instituto Pedro Ibarra y la C/ Mangrana sin alterar los parámetros de edificabilidad y espacios libres.							
60	5	5.800	2.520	2.520	5.040	2,00	0,97	1,939	0,061
OBSERVACIONES:		TIPO 1							
62	4	75.529	15.772	15.897	78.860	5,00	0,97	4,809	0,191
OBSERVACIONES:		TIPO 1							
65	5	10.528	5.714	5.714	11.184	1,96	1,00	1,957	0,000
OBSERVACIONES:		TIPO 1b							
67	7/7H	346.271	230.845	233.297	18.468	0,08	0,97	0,077	0,003
OBSERVACIONES:		TIPO 1							
69	4-5	199.941	51.497	51.497	266.121	5,17	1,00	5,17	0,000
OBSERVACIONES:		TIPO 3							
70	6a	18.208	16.320	17.300	7.344	0,45	1,00	0,425	0,025
OBSERVACIONES:		TIPO 1b							
71	10	54.960	45.200	47.724	33.900	0,75	1,00	0,710	0,040
OBSERVACIONES:		TIPO 2b P.R.I.							

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLLENDO EN SESIÓN DE 08 MAYO 1998

Como se puede observar, en PGOU la superficie neta es 15.772 m<sup>2</sup>, la cual multiplicada por cinco resulta

78.860m<sup>2</sup>, es decir, la edificabilidad.

Según el Artículo 4 del PGOU:

#### Artículo 4. Interpretación.

1.- Las determinaciones del Plan General, y concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2.- El orden de prelación de los distintos documentos del Plan, en caso de que existan contradicciones entre ellos, es el de Normativa, fichas de planeamiento y gestión, Planos y Memoria y, en general, se considerarán prioritarias aquellas determinaciones que impliquen espacios libres públicos o de interés



más amplios. Asimismo, en caso de contradicción entre el estado real de los terrenos y el considerado por el Plan, se estará a lo que refleje la realidad.

3.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa. 4.- En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan General, prevalecerá la interpretación municipal.

De esta manera, y según medición real a partir del levantamiento topográfico realizado del B° de San Antón, en Febrero del 2006 (ver plano INF\_03), la superficie neta real es 17.094m<sup>2</sup> y no 15.772m<sup>2</sup>. La edificabilidad real será, pues, 17.093m<sup>2</sup> x 5 = 85.465m<sup>2</sup>t. Esta será la edificabilidad que se toma de referencia, por lo que se deja como está actualmente pero ajustada a medición real, por lo que se da cumplimiento al Artículo 63.2 b) de la LUV, ya que en ningún caso aumentamos la edificabilidad con respecto a lo que el Plan General establece.

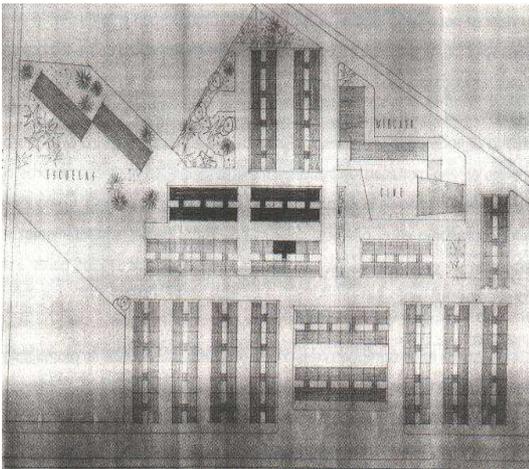
#### 4.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial

No existe ningún tipo de afección.

#### 4.3. Catálogo sobre el ámbito.

Sobre el ámbito no existe ningún elemento catalogado.

#### 4.4. Antecedentes históricos sobre el ámbito.

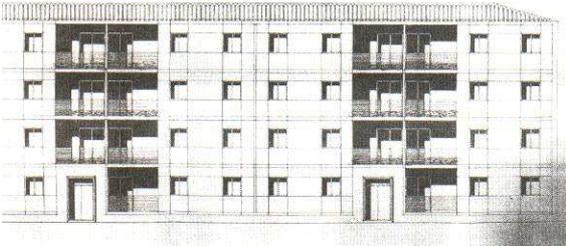
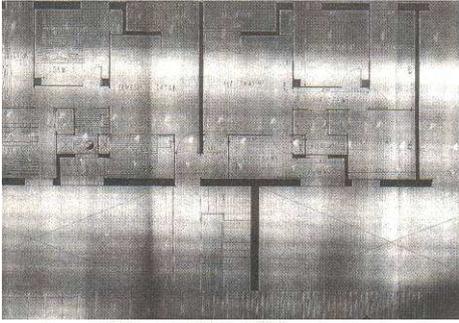


Como antecedentes se conservan dos proyectos cuyos planos generales de urbanización coinciden, salvo ligeras diferencias, en el contorno del perímetro. El primero está fechado en abril de 1959, sin que conste de denominación específica de la actuación o nombre del promotor; incluso el plano carece de firma de arquitecto. En él hay dibujadas número orientado en dirección norte-sur; al no estar indicadas las alturas es imposible conocer el número de viviendas previstas. El equipo de dotaciones está formado por escuelas, en construcciones formadas por bloques, situados en el extremo oeste de la parcela, junto a la carretera de Santa Pola. Se contempla en el borde norte un área de dos edificios destinados a mercado y cine, unidos por una pérgola. El viario está formado por calles en disposición ortogonal, divididas en dos categorías; uno para circulación de vehículos y otro peatonal, resultante de espacios libres entre bloques agrupados en supermanzanas. Las zonas verdes son casi inexistentes, reducidas a mínimos espacios residuales en el conjunto.

Sobre este plano fueron elaborados dos anteproyectos de obra, uno para la construcción de cien viviendas, y el segundo con cuatro más, es decir ciento-cuatro, promovidas por Ángel Pinuela Pujol, de Madrid y firmados los dos por Francisco Muñoz Llorens. La distribución de las viviendas permite la zonificación en áreas de actividades de día y noche. El comedor es la dependencia que también hace de vestíbulo y paso hacia los dormitorios; la cocina es una pieza independiente contigua al comedor. Los dormitorios y baño tienen dimensiones mínimas, con capacidad para dos camas y roperos de obra. Las únicas diferencias entre las soluciones de cada bloque se encuentran en la



disposición del acceso desde la escalera que, da origen a un vestíbulo en una de cada dos viviendas. La terraza y la solana permiten cierto desahogo a las reducidas dimensiones del interior.



Los bloques de cuatro plantas están cubiertos por tejados inclinados a dos aguas, de apariencia compacta.

Las fachadas, tanto las exteriores como las interiores recayentes al patio son planas, salvo la sombra de las terrazas, cuyos forjados no sobresalen del plano general de la fachada.

Aunque esta solución no progresó, tres meses después, en el mes de julio, se redactó una nueva solución de 1.008 viviendas, de los arquitectos Serrano Peral, Muñoz Llorens, Pérez Aracil y López Martínez. Siendo promotora la empresa Plurso, con domicilio en Madrid.

En el mismo emplazamiento y con una parcela parecida, aunque no igual, fue resuelta la nueva ordenación. El viario proyectado es ortogonal, con dos calles oblicuas en dirección norte-sur. Los bloques, como en el primer anteproyecto, se disponen por agrupación de unidades en H con escalera sirviendo a cuatro viviendas por planta. Tienen diversas alturas, tres, cuatro y cinco plantas; siendo estos los más numerosos, y estando situados en la zona sur, en consecuencia proyectando sombra a los de menor altura, en el área norte.

La reserva para suelo escolar ocupa la misma área de poniente que en la primera solución. El proyecto específico de las escuelas se realizó en noviembre de 1961. El mercado, que tiene planta de trapecio, con dos cuerpos alargados salientes, uno destinado a la venta ambulante y segundo de verduras, queda situado al norte de la urbanización. Por otra parte, el edificio para cine estuvo previsto en una manzana central de planta triangular con la que se absorbe el cambio de dirección de la retícula; ninguna de aquellas dotaciones

fue construida. En su lugar, se levantó una iglesia sobre la parcela prevista para mercado y, hace pocos años, se construyó el Centro Social de San Antón en la zona más al sur del barrio.

Como también se proponía en el proyecto primero, las zonas verdes son testimoniales, reducidas a parcelas residuales. En esta nueva solución todas las calles son transitables por vehículos.

Las manzanas están agrupadas dos a dos, cerrando los hastiales en planta baja por los locales comerciales. En el interior queda una franja central ajardinada de difícil acceso desde las cajas de escalera, y de dudosa eficacia como zona de esparcimiento de las viviendas de cada agrupación.

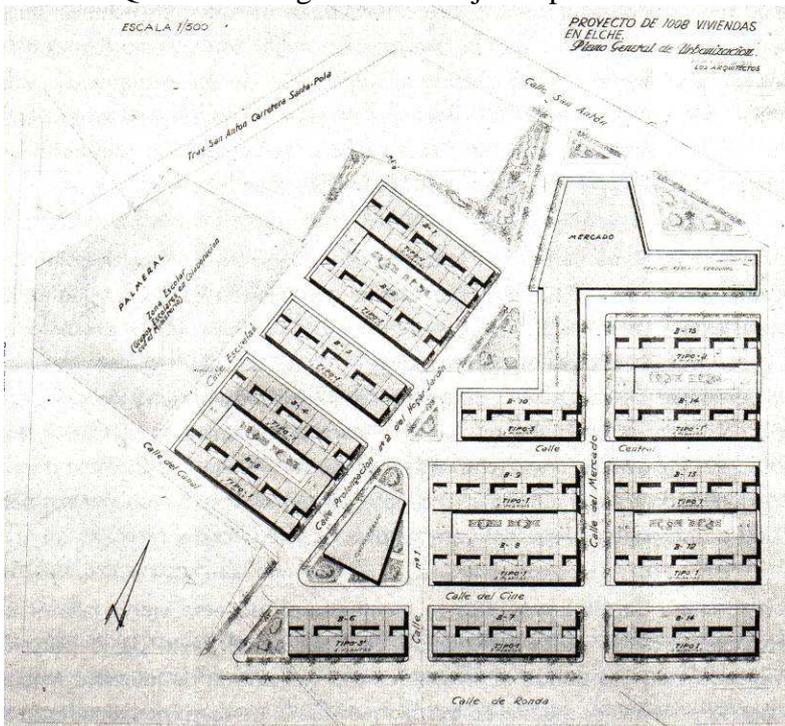
La estructura portante está resuelta con muro de carga perimetral y pilares en los pórticos centrales. En realidad se aplica la disposición de bloque lineal a dos crujeías, si bien con la novedad de dejar exterior



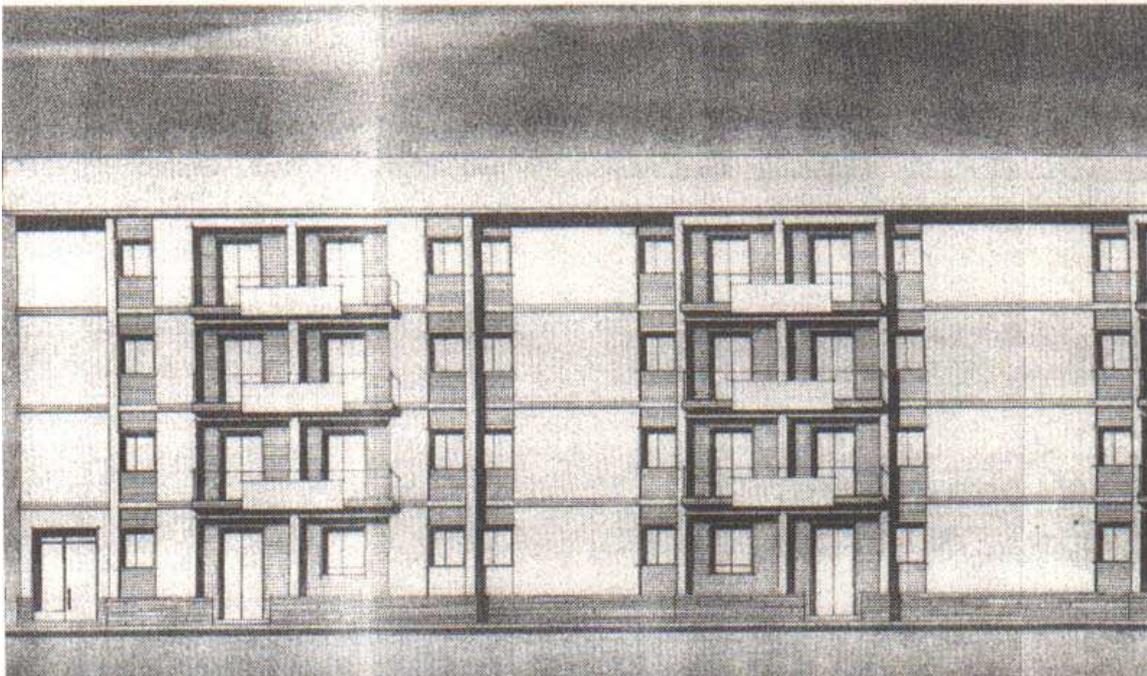
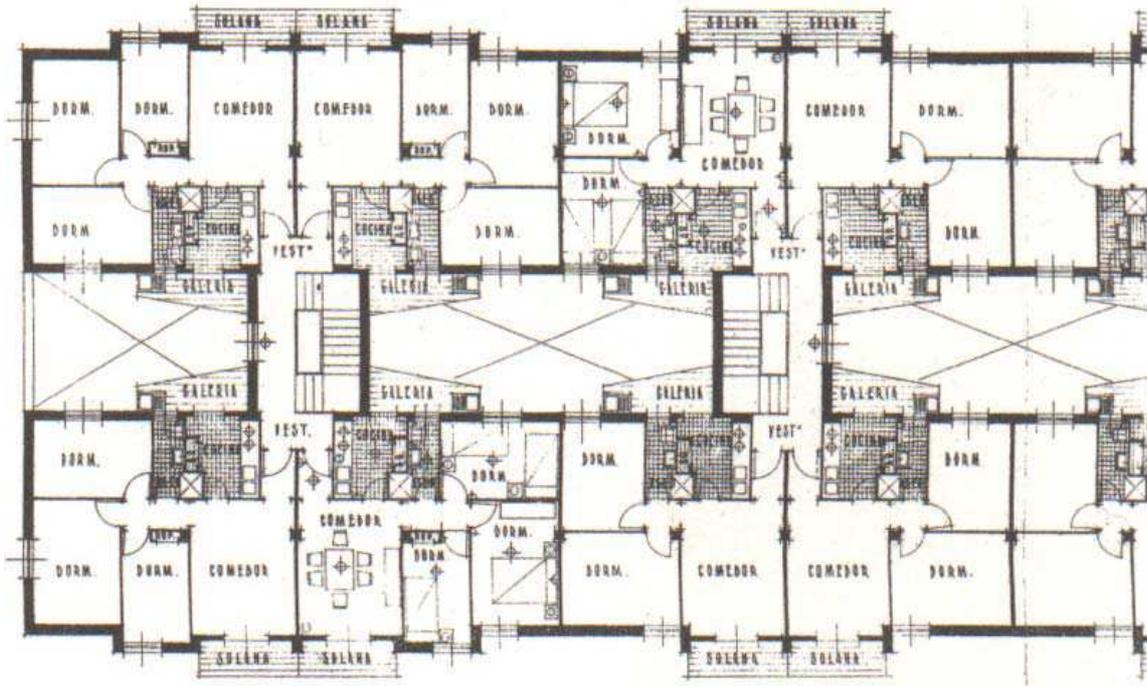
la escalera, lo que permite la ocupación en H.

El programa de distribución de viviendas es variado, con soluciones de dos, tres y cuatro dormitorios; donde el comedor hace de distribuidor y apenas tiene diferencia de superficie entre las viviendas de distinto número de dormitorios. Los baños, iguales en superficie, se amueblan con dos piezas y ducha. En los pisos superiores, las galerías de planta de trapecio invaden los patios, alterando la homogeneidad de los alzados.

También algo similar ocurre en las fachadas exteriores, donde el perfil en planta presenta ligeros quiebros que se traducen en vigorosas costillas verticales que estructuran el ritmo compositivo de la fachada, alternando tramos planos lisos que, a su vez, contrastan con la textura rugosa de los fondos de las terrazas y de los antepechos y dinteles de las ventanas, que acentúan el ritmo de composición vertical. Quedan distinguidos los forjados por medio de estrechas franjas que recorren toda la fachada.



En la práctica, el planteamiento de proyecto fue simplificado. Queda reducido a la alternancia de paños lisos con los cuerpos salientes de los balcones.



#### 4.5. Estudio de la población del barrio

Hoy en día, la mayoría de los habitantes del B° de San Antón son personas de edad avanzada, jubilados y con escasos recursos económicos, en su día inmigrantes que llegaron a Elche a trabajar en los años 50. La construcción de las viviendas fue iniciada por la empresa PLURSO que, sin haber terminado la obra, tuvo problemas financieros y quebró.

Un grupo de vecinos acabó las obras con gran esfuerzo y préstamos bancarios. La forma de construir de la época, los avatares de la promoción y otras circunstancias provocaron un gran deterioro y hace unos años se detectaron graves deficiencias en los pisos. Los estudios llevados a cabo con anterioridad al PRIM revelaron el mal estado en la conservación del barrio. Además, el deterioro de la red de saneamiento ha provocado humedades en las plantas inferiores. Hace unos años comenzaron a



producirse desplomes y se apreció la necesidad de llevar a cabo una profunda rehabilitación del barrio.

Tras tramitar todas las ayudas y firmar un convenio entre el ayuntamiento y la Consejería de Territorio, se inició la obra en uno de los bloques, el bloque 15 (parcela 18). Las obras no hicieron más que evidenciar lo expuesto anteriormente. Los vecinos fueron realojados con sus familias o en pisos de alquiler, pero hace unos meses, una vez acabada la rehabilitación, el resultado no fue satisfactorio. Se volvió entonces a reconsiderar una idea inicial de los vecinos, que hace un tiempo parecía descabellada: el derribo y la nueva construcción.





### **C) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **5. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA. ALTERNATIVAS .**

Los criterios de diseño del PRIM aprobado definitivamente el 21 de mayo de 2010 fueron:

-La búsqueda de una planta baja libre, en algunas zonas, para favorecer la libertad de movimiento a nivel de suelo. -El bloque lineal compacto y exento.

-Que los edificios tengan orientado el eje longitudinal próximo a la dirección N-S, para que las viviendas estén orientadas E-W y reciban un correcto soleamiento.

-Reducir el tráfico rodado en el interior del barrio.

Desde estos datos la propuesta ha pasado varias etapas principales:

-Una primera propuesta, en la que la diversidad de los bloques en planta generaba una ordenación poco nítida, sí constató la validez del bloque lineal y la escala del edificio.

-Tras ésta, una serie de propuestas encadenadas, que se centraron en la cualificación del espacio público desde el recurso de los desniveles generados por el aparcamiento público semihundido, es decir, una topografía artificial con desniveles no superiores a 2,20m y reduciendo la complejidad en planta de la edificación a bloques estrictamente lineales, que han ido definiendo los márgenes viables que debían acotar la solución última.

-La propuesta final reduce la complejidad de desniveles y de aparcamiento subterráneo y la recupera por la adecuada combinación del tratamiento y los usos de la planta baja, aparcamientos y zona verde asociada a equipamiento.

-Se trata de un barrio residencial de bloques de doble crujía de altura comprendida entre cuatro y once plantas.

El límite Oeste del barrio está ocupado por un palmeral ampliado con zona verde de unos 2.800 m<sup>2</sup> que intenta acercar el barrio y el verde. Este intento se ve reforzado por el recurso de elevar parcialmente los edificios situados entre ellos y otras zonas verdes. Estas otras zonas verdes en el interior del barrio configuran una estructura en planta baja por su propio carácter y el uso previsto de las plantas baja ocupadas de los edificios. Estos espacios verdes proponen configurar un espacio compacto que incluya equipamiento y verde: verde asociado a nuevas tecnologías que propone, por tanto, un nuevo uso de las zonas verdes en el entorno de un barrio cuyas edificaciones tienen comercio en una planta baja semi-libre con posibilidad de llegar a ocupar la primera planta. En contraste con la edificación, el viario rodado conduce el tráfico de E-W por medio de dos calles de doble sentido de circulación. El total del aparcamiento público se localiza a lo largo de estos dos viales.

La presente modificación mantiene la estructura de bloques lineales exentos de once plantas como máximo con eje longitudinal N-S y viario rodado desarrollado en dos calles en dirección E-W aunque con la previsión de un posible carril de conexión entre ambas calles y quizás con la zona norte para carril bus y emergencias.

Se incrementan las alturas máximas de los bloques limitados a diez plantas disminuyéndose la de los de doce, resultando una altura máxima de once plantas, con lo que los bloques 13 y 12 situados en la zona central se funden en uno solo y el 10 desaparece. Esto no implica que no pueda desarrollarse la



primera fase con las diez plantas y características previstas pero sí el que pudiera desarrollarse con menor número de construcciones, y por tanto de costes, o bien adelantar parte de fases posteriores.

Se desplazan ligeramente hacia el este los bloques 7 y 9 de la segunda fase y el 11 de la tercera fase con el objetivo de respetar la calle Abadía hasta que no se desarrolle la tercera fase y mantener la integridad del barrio en cuanto a la armonización entre las zonas y estructuras que aun se mantienen en esta fase y las nuevas y evitar la excesiva proximidad entre edificios en una y otra situación considerando que en este momento no es posible prever plazos.

Con el bloque 11 se consigue lo mismo respecto a la calle Francisco Cantó que puede seguir en uso hasta completar las siguientes fases.

Esta disposición permite prever también la posibilidad de incorporar un carril para autobús y emergencias en sentido norte sur a través de espacios libres.

La calle Sinoc se mantiene abierta al tráfico para incorporar la dotación de aparcamientos públicos que han desaparecido en la primera fase en la calle que linda al oeste con el área de reparto 61.

La edificabilidad total del sector se mantiene con las alturas máximas regularizadas, incrementándose con una transferencia de aprovechamiento de 5.868 m<sup>2</sup> y estableciendo unas superficies dotacionales que permiten cumplir los estándares de toda la edificabilidad prevista: sector, transferida y bloque 18 rehabilitado.

La estructura viaria se mantiene con dos calles en sentido este-oeste y pasos peatonales y espacios libres en sentido norte-sur aunque la distribución de edificabilidad permite ampliar los terrenos destinados a equipamiento público al oeste del bloque 7 hasta 1.743 m<sup>2</sup>. y doblarla al oeste del bloque 9 con otra de 1.689 m<sup>2</sup>.

Se mantienen las dos parcelas de equipamiento deportivo sin edificabilidad entre los bloques 4 y 3 y entre los bloques 1 y 2 previsiblemente para recuperar la zona de juegos de petanca.

Sobre la superficie de viario se marcan tres pequeñas zonas de equipamiento sobre los ensanchamientos que se generan en dichos puntos para situar pequeñas instalaciones o concesiones como quioscos de prensa, ventas de lotería o cualquier otra de estas características que deberá retranquearse dos metros de los edificios contiguos y se dispondrán de forma aislada y sin vallar la superficie calificada.

Los bloques que ocupan en el PRIM vigente la calle Pintor Benedicto y que se situaban casi lindantes con la Circunvalación Sur, se desplazan ligeramente hacia el norte por motivo de ruido generado por el tráfico y por el desnivel existente entre la circunvalación y el barrio al oeste.

Se incrementa ligeramente la anchura del volumen contenedor de los edificios para dotar de mayor flexibilidad al diseño, incluso para poder disponer de vuelos en el interior de aquel en fachadas que no dan frente a vía pública con la anchura requerida en ordenanza.

Por último se desafecta el subsuelo de las dotaciones públicas con el mismo fin de flexibilizar el diseño previendo la posibilidad de ubicar aparcamientos.

## **6.- ADECUACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

### 6.1 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del Territorio

La ordenación propuesta se adecua plenamente a las DEUT establecidas en el vigente Plan General.



## 6.2 Ordenación del suelo no urbanizable.

No procede.

## 6.3 Delimitación sectorial

El vigente Plan General de Elx no establece ninguna delimitación sectorial para el ámbito. Este PRIM delimita el ámbito sectorial para el PRIM del siguiente modo:

Al Norte: C/ Abio y C/ Albelló.

Al Sur: C/ Pintor Benedicto y Avda. de Santa Pola.

Al Este: C/ Marchena.

Al Oeste: Avda. de Santa Pola y Zonas Verdes.

Según PGOU de Elx de 1997, aprobado el 25/5/1998 y publicado en el B.O.P. el 15/06/1998, el Barrio de San Antón se encuentra ubicado en suelo urbano en la zona de ordenación de Ensanche (clave 4), dentro de la Zona Homogénea 62 de Áreas de Reparto Uniparcelarias. Siendo éste el grueso de la actuación, cabe destacar que el sector en el que se lleva a cabo este PRIM también incluye dos Zonas Verdes vecinas (nomenclatura G) correspondientes a las Áreas de Reparto Pluriparcelaria 58 y 61, con clave 5-pal. Las zonas verdes reseñadas se incluyen conforme a los criterios sectoriales legales, en tanto que su situación les hace pertenecer físicamente al ámbito de la ordenación sectorial. La delimitación realizada sigue los criterios establecidos en el art. 54.2 LUV, estableciéndose por elementos de la Red Viaria de la Red Secundaria y por elementos de la Red Primaria, Equipamientos, no quedando ningún límite establecido por límites de propiedad.

## 6.4 Bienes de dominio público no municipal.

El presente PRIM respeta las determinaciones sobre los bienes de dominio público no municipal no alterando condiciones establecidas en la legislación reguladora, ni el vigente Plan General.

## 6.5 Objetivos a considerar en el desarrollo del PRIM

El principal objetivo a considerar en el desarrollo de este PRIM es mejorar, de manera sustancial, la calidad de vida de sus actuales habitantes. El barrio, en la actualidad, se caracteriza por su elevada densidad frente a la escasa superficie dotacional no viaria. Una de los principios del PRIM es la de convertir el excesivo suelo dotacional existente en dotacional no viario, es decir, equipamientos y zonas verdes (principalmente). Para ello, no sólo se aumenta la superficie del sector sino que se reduce la red viaria al mínimo necesario sin perjudicar, por ello, la funcionalidad interior.

Por otra parte, el ancho de las nuevas edificaciones permitirá la construcción de viviendas pasantes y mejorar, así, las condiciones higiénicas de las actuales manzanas con patios interiores mínimos.

## 6.6 Ordenación de Centros Cívicos

Sobre este ámbito no existía ningún Centro Cívico definido en el Plan General.

## 6.7 Red Primaria

RV: Av. Santa Pola y Ronda Sur: 8176 m<sup>2</sup>s ZV: No existe elementos de Zonas Verdes en el sector.  
EQ: Colegio: 9.725 m<sup>2</sup>s (se mantiene en el PRIM). Éste se encuentra en la parcela correspondiente al "Hort de Gras", huerto de palmeras que será incluido en el catálogo de bienes y espacios protegidos de Elx.

Centro Social: 529 m<sup>2</sup>s; el PRIM propone 938 m<sup>2</sup>s en nueva ubicación



## 6.8 Clasificación del Suelo Urbano.

No se altera la actual clasificación del suelo conforme al Plan General Vigente.

## 6.9 Áreas de Reparto y Aprovechamiento tipo

El ámbito de planeamiento del Plan de Reforma Interior Modificativo es el sector “San Antón”, siendo objeto del PRIM regular en él todos los parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada, incluyendo la iglesia y el bloque 15. (Parámetros regulados en el art. 37 y 67 de la LUV).

El Plan de Reforma Interior Modificativo del barrio de San Antón de Elche, mantiene la edificabilidad prevista por el Plan General para dicho ámbito, en cuanto que éste preveía un Aprovechamiento Neto de 5,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para una superficie neta de 15.772 m<sup>2</sup>s, lo que suponía una edificabilidad de total de 78.860 m<sup>2</sup>t.

De la medición real de la superficie computable en el ámbito de planeamiento, se obtiene una superficie neta de 17.093 m<sup>2</sup>s en lugar de 15.772 m<sup>2</sup>s y multiplicada por el Aprovechamiento Neto de 5,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s supone una edificabilidad total de 85.465 m<sup>2</sup>t. (En la que están incluidos 5.039 m<sup>2</sup>t correspondientes al bloque 15 (parcela 18) rehabilitado sobre el que no se actúa).

Por tanto, no se modifica la edificabilidad total permitida por el Plan General.

A esta edificabilidad se le suman 5.868 m<sup>2</sup>t transferidos de la reserva de aprovechamiento de la antigua Lonja de Frutas situada 800 m. al norte. (La reserva que se efectuó en su momento es de 7.818,125 m<sup>2</sup>t, limitándose la transferencia a 5.868 m<sup>2</sup>t para ajustarla a la volumetría prevista y a los estándares de dotación correspondientes a la edificabilidad total resultante. Por tanto permanece una reserva de aprovechamiento de 1.950,125 m<sup>2</sup>t).

Según el art. 56.2 LUV: “A los efectos del cálculo el aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.”

Dada la especificidad del desarrollo de este Plan de Reforma Interior, dentro del sector de Planeamiento se distinguen tres ámbitos de gestión, modificando la Zona Homogénea de Áreas de Reparto Uniparcelarias 62 del Plan General.

La primera fase definida en este P.E. cumpliendo las condiciones y supuestos previstos en la legislación urbanística podrá ejecutarse mediante actuaciones aisladas. En los casos en que la parcela haya adquirido la condición de solar y no sean necesarias operaciones de reparto de beneficios y cargas, podrán concederse directamente licencias de edificación.

El resto de las fases se desarrollará mediante el sistema de Actuaciones Integradas (Área de Reparto 62.1) excluyendo del mismo, en virtud del art. 27 y 29 LUV, la parcela de la Iglesia (Área de Reparto 62.3) y el bloque residencial ya rehabilitado (Área de Reparto 62.2) a desarrollar por actuaciones aisladas, tal y como preveía el Plan General anteriormente para la Zona Homogénea de Áreas de Reparto Uniparcelarias 62.

Sin embargo en los supuestos y con las condiciones previstas en la legislación urbanística podrán plantearse actuaciones aisladas.



Al Área de Reparto Uniparcelaria 62.2 (parcela residencial 18, bloque 15), se le otorga el mismo aprovechamiento que le daba el PGOU:  $1.106\text{m}^2 \times 5,00\text{m}^2/\text{m}^2 = 5.530\text{m}^2$  y los mismos parámetros urbanísticos anteriores (clave 4 del Plan General).

La Iglesia es un equipamiento dotacional privado, según PGOU deportivo-recreativo (religioso) de red secundaria. Los equipamientos privados se regulan según la Clave 10F del Plan General, en su art. 137. Tendrá la misma superficie que la parcela actual y se le deberá otorgar un aprovechamiento aunque su edificabilidad no computará a nivel de estándares mínimos dotacionales para el sector, según el art. 151.2 del ROGTU.

Por todo lo anteriormente descrito, descontando de la superficie del sector la superficie de la parcela residencial 18 (bloque 15), junto con la edificabilidad que le otorgan tanto el PGOU como el presente PRI modificativo, el ámbito a desarrollar mediante Actuaciones Aisladas o Integradas queda de la manera siguiente:

- Superficie total del Sector: 80.813 m<sup>2</sup>.
- Superficie Área de Reparto 62.2 (bloque 15, parcela 18): 1.106m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento neto: 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - Edificabilidad: 5.530 m<sup>2</sup>t
- Superficie Área de Reparto 62.3 (parcela Iglesia S-RD\*-1): 1.386m<sup>2</sup>.
- Superficie Área de Reparto 62.1, ámbito actuaciones aisladas o integradas: 78.321m<sup>2</sup>
  - Superf. parcelas lucrativas: 15.987,00 m<sup>2</sup>s
  - Aprovechamiento Neto: 5,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Total: 79.935,00 m<sup>2</sup>t

Para el Área de Reparto 62.1, podrán redactarse proyectos de Reparcelación Horizontal en distintas fases, que adjudicarán departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, tal y como se define en el artículo 183.3 de la LUV y se desarrolla en los artículos 418 y siguientes del ROGTU.

De acuerdo con el artículo 21.2 de la LUV, el aprovechamiento urbanístico subjetivo será del 100% del Aprovechamiento Tipo por tratarse de Suelo Urbano consolidado (tanto por la urbanización como por la edificación no se establecen nuevas cesiones) y por considerar que no existen cesiones pendientes.

El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios debe ser proporcional a su Aprovechamiento Materializado, por lo que el derecho final de los propietarios que comprenden el Área de Reparto es el siguiente:

Edificabilidad Total: 79.935m<sup>2</sup>t  
Aprovechamiento Materializado: 76.177m<sup>2</sup>t  
Aprovechamiento Subjetivo = Aprovechamiento Tipo Horizontal:  $79.935\text{m}^2\text{t} / 76.177\text{m}^2\text{t} = 1,04933$  m<sup>2</sup>t materializado.

Asimismo, el aprovechamiento tipo se podrá ajustar por una medición más precisa del aprovechamiento materializado, de acuerdo con el artículo 117.3 del ROGTU.

A estos aprovechamientos hay que sumar el aprovechamiento que se transfiere de 5.868 m<sup>2</sup>t de titularidad municipal y que se sitúan en terrenos situados en la primera fase, también de titularidad municipal y que en el Plan General estaban vacíos de aprovechamiento.

Este techo no interviene en el cómputo de aprovechamiento que corresponde al derecho de los



propietarios del aprovechamiento del sector, y será gestionado por el Ayuntamiento para contribuir a su equilibrio económico y no está vinculado a vivienda protegida.

#### 6.10 División en zonas de ordenación urbanística

Como se expresa en el apartado 1 de esta memoria justificativa la ordenación pretendida altera las condiciones básicas actuales, únicamente para el ámbito sectorial transformando al área clave 5-pal (de las dos zonas verdes pertenecientes a las áreas de reparto) y el área clave 4\_Zona de Ensanche con sistema de ordenación de alineación a vial, tipología manzana compacta y uso característico residencial, a área clave 5bis\_Zona de Edificación Aislada (ver Normas Urbanísticas) con sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria por volumen contenedor (VCO) y uso característico residencial. No se altera la superficie máxima edificable establecida en el vigente Plan.

#### 6.11 Porcentaje de Edificabilidad Residencial vinculada a vivienda protegida.

No se determina ningún porcentaje de vivienda protegida ni tampoco para el techo transferido de 5.868 m<sup>2</sup> lo que no es óbice para su desarrollo si así se decide.

### **7.- OTRAS CONSIDERACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Alturas:** El vigente Plan General establece un máximo de planta de 8 y en el vigente PRIM se aumenta hasta 12. Esto es debido, tal y como se expresa a continuación, al necesario incremento de superficie de suelo dotacional. En el presente proyecto de modificación se establece una altura máxima de 11 m.

Un destacado rasgo urbano del Bº de San Antón es la elevada densidad de población, así como la carencia de espacios públicos. Un número excesivo de bloques cuya orientación y separación, apenas 12m, impide un correcto soleamiento de sus fachadas. Esto, unido al hecho de las dimensiones ínfimas de sus patios interiores, hace que estas viviendas se caracterizaran por su falta de salubridad. Del mismo modo, casi todo el suelo libre (dotacional) estaba ocupado por viario rodado, lo cual incrementa esta sensación de insalubridad.

Es necesario, para aumentar la superficie dotacional pública y mejorar el aireamiento y soleamiento de los bloques, un mayor distanciamiento entre los mismos concentrando la edificabilidad en menos bloques que incorporen parcela privada. Se pasa de 5 a 11 plantas. Esto nos permite situar alturas bajas vinculadas a espacios urbanos domésticos, así como otras más altas que funcionarían a modo de hitos vinculados a las principales infraestructuras.

Así pues, la solución adoptada busca fomentar no sólo una sostenibilidad medioambiental, sino cultural y social.

**Aparcamiento:** Este PRIM establece que el número mínimo de plazas de aparcamiento privadas será de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, como establece la LUV (Art. 67) y el ROGTU (Art. 208.4). Las públicas pues, deben ser la mitad de las privadas (402). El PRIM provee 407plazas.

El cómputo de plazas se establece en este PRIM de acuerdo con la legislación autonómica, no estimando oportuno aplicar un cómputo de 1,5 plazas por vivienda, al ser éstas de muy reducidas dimensiones (entre 45 y 59 m<sup>2</sup> útiles) y destinadas a una población mayor y de bajos recursos, cumpliendo la zona los requisitos de Área de Renovación Urbana (declarada el 30 de octubre de 2008, a efectos de lo establecido en el RD 14/2008). Se prevé, por tanto, una baja demanda de plazas de aparcamiento, habiéndose constatado con ATECO (Asociación de promotores de Elche) la existencia de suficiente oferta de plazas de garaje en la zona.



No obstante, para el caso de que cambiasen las condiciones anteriormente expuestas, el PRIM prevé la posibilidad de aparcamiento subterráneo que supla una posible demanda futura de más plazas de aparcamiento privadas (ver planos de ordenación).

Las plazas de aparcamiento públicas tendrán las dimensiones mínimas reguladas por el Reglamento de zonas: 2,4 x 4,5 m. para aparcamiento en batería y 2,2 x 4,5 para aparcamiento en cordón.

En cuanto a las dimensiones de las privadas, se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Elche.

Ocupación de edificación en parcela privada: el PRIM define la superficie ocupada en parcela privada según ORD\_03 mediante volumen contenedor. La ocupación de la edificación en el mismo, como se indica en esta nueva clave 5bis (ver Normas Urbanísticas), podrá ser del 100% sin incluir cuerpos volados sobre vía pública grafiados en el plano de ordenación y deduciendo en planta baja la superficie necesaria para retranquear esta 5 m. de cualquier zona verde o equipamiento. Dentro del volumen contenedor pueden disponerse vuelos sin limitaciones.

## 8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

Los estándares actuales del sector (red primaria + secundaria) y los propuestos por el PRIM son los siguientes, con una superficie total de 80.813m<sup>2</sup>:

estándares	P.G.. M2.	PRIM M2.	PRIM MODIF. M2	ROGTU M2 *	ROGTU M2 **
ZV	9.509,00	16.008,00	14.841	12.208	13.088
EQ	10.253,00	12.278,00	15.495	8.037	8.624
TOTAL	19.762,00	28.286,00	30.336	28.282	30.336

\* A efectos comparativos la primera referencia a los estándares determinados en el ROGTU contabiliza sólo al edificabilidad del sector, 85.465 m<sup>2</sup>t, de los que 80.369 m<sup>2</sup>t corresponden a uso residencial y 5.096 m<sup>2</sup>t corresponden a uso terciario en planta baja.

\*\* La segunda referencia corresponde a los estándares referidos a la edificabilidad del sector más 5.868 m<sup>2</sup> de uso residencial transferidos a partir de la reserva de aprovechamiento de la antigua Lonja de Verduras. Es decir, un total de 91.333 m<sup>2</sup>t de los que 86.837 m<sup>2</sup>t son de uso residencial y 5.096 m<sup>2</sup>t de uso terciario en planta baja.

(El PRIM vigente en los 16.008 m<sup>2</sup>. de zonas verdes incluye 1.504 m<sup>2</sup>. de pasos peatonales contiguos no pertenecientes a parcela privada que en la presente modificación no se han computado como zona verde sino como viario. Si sumamos esta superficie a los 14.930 m<sup>2</sup>. computados resultan 16.434 m<sup>2</sup>. superiores a los 16.008 m<sup>2</sup>. del PRIM vigente.

El artículo 63 LUV sobre límites a la potestad del planeamiento, en el punto 2.c, establece que en las zonas de nueva ordenación o remodelación global por reforma interior, observará los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la presente Ley, pero podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. En este caso el mantenimiento de un solo edificio permite la aplicación íntegra de los estándares previstos en el ROGTU, la primera referencia del cuadro o los estándares del ROGTU para la edificabilidad del sector es la siguiente:

Para el planeamiento parcial se establecen (art. 67 LUV) 35 m<sup>2</sup> de suelo dotacional no viario por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial, que representan 28.129 m<sup>2</sup>s (80.369 m<sup>2</sup>t x 0,35), de los que 15 m<sup>2</sup>s se destinarán a zonas verdes (12.055 m<sup>2</sup>s). Según Art. 208.5 del ROGTU, la edificabilidad terciaria sólo computará a efectos de incrementar zonas verdes en 3m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup>t de



terciario cuando éste se sitúa en bajos de las edificaciones. Esto supone un incremento de 152,96 m<sup>2</sup>s (5.096 m<sup>2</sup>t x 0,03) y un total de zonas verdes de 12.208 m<sup>2</sup>s. Según Art. 208.2 del ROGTU, debe destinarse un mínimo de 10m<sup>2</sup>s por cada 100m<sup>2</sup>t para equipamientos, lo que supondría 8.037m<sup>2</sup>s.

La segunda referencia del cuadro comparativo correspondiente a la edificabilidad total incluido el techo transferido es la siguiente:

Zonas verdes:

$$86.237 \text{ m}^2\text{t residencial} \times 0,15 + 5.096 \text{ m}^2\text{t terciario} \times 0,03 = 13.088 \text{ m}^2$$

Equipamiento:

$$86.237 \text{ m}^2\text{t residencial} \times 0,10 = 8.623,7 \text{ m}^2 \approx 8.624 \text{ m}^2$$

Total:

$$86.237 \text{ m}^2\text{t} \times 0,35 + 5.096 \text{ m}^2\text{t} \times 0,03 = 30.336 \text{ m}^2$$

Respecto al porcentaje mínimo de jardines respecto al total de zonas verdes resulta:

$$13.088 \text{ m}^2 \times 80\% = 10.470 \text{ m}^2 \text{ (la previsión en proyecto es de } 10.736 \text{ m}^2)$$

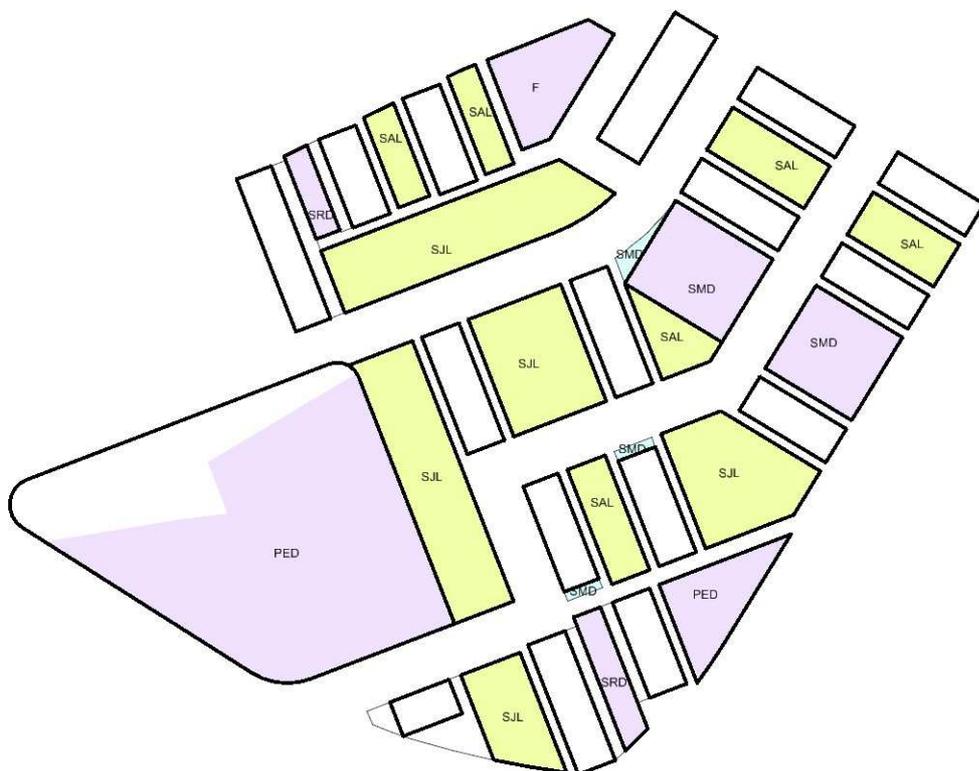
Así pues, se cumplen los artículos 208.2 y 208.5 del ROGTU para mínimos dotacionales.

Los estándares, en cualquier caso, cumplen lo establecido en el artículo 63.c de la LUV.

El PG de Elche, en el art. 105 2b, establece que en sectores de suelo urbanizable o ya urbanizados al amparo de este plan, para las parcelas, “aun disponiendo de fachada a vía pública, deberá existir al menos una calle peatonal que establezca la separación entre la parcela edificable y la zona verde”.

Este espacio peatonal se ha computado como viario y no ha computado como estándar dotacional.

Tal y como está grafiado en el plano de ordenación 2, ese espacio tendrá un tratamiento pavimentado que estará integrado en la urbanización de la zona verde. A efectos del cómputo de estándares establecido en la legislación autonómica, se ha tenido en cuenta la clasificación de zonas verdes que establece el artículo 127 del ROGTU, tal y como se expresa en el plano siguiente:





Justificación del cumplimiento del Art. 127.a) ROGTU.

Todas las superficies de las áreas de juego (AL) superan los 200m<sup>2</sup> de superficie (ver cuadro anexo 2.c), así como se puede inscribir un círculo de diámetro de 12m.

Del mismo modo, los 10.736 m<sup>2</sup> de jardines ( Ø 25 m) superan el 80% del estándar mínimo de 13.088 m<sup>2</sup>. exigidos por el ROGTU (10.470 m<sup>2</sup>).

Justificación del cumplimiento del Art. 130.b), c) ROGTU

Ningún vial rodado supera el 15% de pendiente ni ninguno peatonal el 12%.

La dimensión mínima de vial es 5m. para uso peatonal.

Justificación del cumplimiento del Art. 131. ROGTU

- a) Dado que el IEB > 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los viales del sector (todos de doble sentido) tienen una anchura de 20m.
- b) Todos los viales peatonales tienen una dimensión mínima de 5m.
- c) No existe ningún vial de anchura inferior a 20m.
- d) La acera de anchura mínima es de 3m, incorporando las de anchura mayor, arbolado de alineación.
- e) Todas las calzadas son de doble sentido, por lo que su dimensión mínima es de 6m.

El presente PRIM:

- ◆ Mantiene y mejora las dotaciones públicas actualmente existentes
- ◆ No altera la clasificación actual del suelo
- ◆ Se modifica la calificación concreta de la zona verde actual, y se pasa a 14.841 m<sup>2</sup>.
- ◆ El PRIM no altera los suelos calificados como docentes.
- ◆ EL PRIM no legaliza situaciones urbanísticas irregulares.

En realidad la superficie de zona verde no se reduce debido a que en el PRI vigente estaban computadas como tales los pasos peatonales contiguos no incluidos en parcela privada, la medición de estas superficies supone 1.504 m<sup>2</sup> que sumados a los 14.841 m<sup>2</sup>. computados supondrían un total de 16.345 m<sup>2</sup>. superiores a los 16.008 m<sup>2</sup>. que figuran en el PRIM vigente.

## **9.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD PARA LAS VIVIENDAS**

a. En cuanto a la adaptación y puesta en valor del entorno:

Estudio de la adecuada integración de la propuesta en el tejido urbano en el que se implante considerando la calidad de los espacios urbanos que se generen.

Estudio de los factores de entorno para aumentar la habitabilidad y el confort.

Se buscará la calidad arquitectónica, volumétrica y compositiva del edificio con el uso de un adecuado lenguaje formal.



b. En cuanto a la optimización funcional de las viviendas se optará por:

Una solución tipológica innovadora y una distribución interior adaptada a las nuevas necesidades y al modo de vida de sus futuros habitantes.

Se buscará la flexibilidad funcional de los espacios de cara a posibles cambios futuros de uso.

Se realizará un estudio accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para discapacitados.

c. En cuanto a medidas para el ahorro energético:

Se buscará la mejor orientación de los edificios según criterios de iluminación natural, calidad visual, ventilación y radiación solar, tomando las medidas oportunas para la protección y/o aislamientos de las fachadas.

Se utilizarán sistemas de energía renovables.

Para favorecer la eficiencia térmica se potenciará la máxima exposición al sur y el uso de la ventilación cruzada frente al calor.

Se garantizará el confort acústico de las viviendas mediante la correcta distribución interior, con protección al exterior y aislante en las instalaciones.

Se garantizarán el correcto aislamiento térmico. Se eliminarán los puentes térmicos. Se evitará el sobrecalentamiento de la cubierta y en general se justificará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Se potenciará el uso de materiales reciclados, duraderos, y aquellos en cuya fabricación se sigan criterios de eficacia energética y conservación medioambiental.

Se emplearán sistemas constructivos que minimicen el impacto ambiental.

Se tomarán las oportunas medidas correctoras de los posibles impactos tanto durante la construcción como en su estado final.

Se favorecerá la facilidad y economía en la gestión del mantenimiento y conservación del edificio.

## **10.- DERECHO DE REALOJO Y POLITICA DE INVERSIONES PUBLICAS**

### 10.1 Acerca del realojo

El Plan de Reforma Interior Modificativo plantea toda una resolución en base al mantenimiento de la población tanto espacial como temporalmente.

La idea inicial como nace el Plan de Reforma Interior Modificativo, en concreto a la gestión, es la de tratar el barrio de San Antón de Elx sin que su población, de edad avanzada, tenga que desplazarse del barrio mientras las viviendas actuales se rehabilitan o reconstruyen.

Para poder proceder y desarrollar esta idea, la primera necesidad que surge es la de edificar en un área libre del sector donde se construyan un número de viviendas suficientes para que en esta primera fase se puedan realojar un número de viviendas iguales ó mayores a las construidas.



Realizada la primera fase de viviendas y realojados un número de viviendas correspondientes a bloques completos y de un área común, se derriban los bloques antiguos. Sobre dichos suelos se inicia la segunda fase de construcción y realojo, así hasta el total realojamiento de todos.

En la fase de gestión corresponde al urbanizador y al Ayuntamiento establecer las condiciones y requisitos para la aplicación efectiva del citado derecho de realojo, cuya finalidad es evitar la desprotección social de los ocupantes de vivienda especialmente los más vulnerables.

### 10.2 Política de inversiones públicas

Para el desarrollo del sector, se contará con la colaboración tanto de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, el Ayuntamiento de Elche y el Ministerio de la vivienda en la medida de sus respectivas competencias.

Detrás de este hecho, existe la intención de que suponga el mínimo coste para los propietarios afectados (integrados por colectivos desfavorecidos) en razón de sus circunstancias económicas, personales o sociales para solucionar los graves problemas constructivos de las edificaciones existentes y mejorar la habitabilidad y accesibilidad de las viviendas actuales, construir aparcamientos subterráneos en la zona y dotar al barrio de modernas infraestructuras y equipamientos urbanos, reurbanizando sus espacios públicos.

## 11. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

El ámbito sujeto a Actuaciones Integradas (área de reparto 62.1) se desarrollará mediante dos unidades de ejecución, la UE.1 corresponde a la fase 1 y la UE.2 al resto de las fases, las fichas de ambas se adjuntan en el anexo 2.



Uno de los objetivos del PRIM es evitar el realojo de los vecinos fuera del sector mientras se ejecuta el PRIM. Por ello, la estrategia consiste en la ejecución de los edificios residenciales nuevos y el realojo de los vecinos en los mismos. De esta manera se podrán demoler los edificios vacíos para construir en su lugar los nuevos edificios destinados a albergar los vecinos que ocupan edificios a demoler, y así sucesivamente.

Dada la peculiaridad del desarrollo de la ejecución del PRIM es condición necesaria para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 haber completado el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1, o bien, desarrollarlas conjuntamente. El área de reparto 62.1. se dividirá en tantos ámbitos reparcelables como



fases sean necesarias para el desarrollo óptimo de la actuación, de manera que el aprovechamiento objetivo de cada una de ellas sea superior al patrimonializado por los propietarios afectados asegurando así el realojo de los actuales habitantes. A efectos informativos se propone la siguiente división por fases, pudiendo éstas modificarse en función de un mejor ajuste a las necesidades de gestión de la actuación (plano ORD\_06 PROPUESTADE FASES, sin efecto normativo).



## **12. REGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES FUERA DE ORDENACION.**

De conformidad con el artículo 111 de la LUV las edificaciones erigidas con anterioridad al presente Plan, y disconformes con él, se consideran fuera de ordenación por incompatibilidad con las determinaciones de este PRIM: todas las edificaciones residenciales, excepto el equipamiento docente existente, la Iglesia y el bloque 15, parcela 18 (rehabilitado).

Sin embargo en todas ellas se permiten las obras de reparación y refuerzo que resulten necesarias para garantizar unas correctas condiciones de uso, seguridad y salubridad en tanto se renueve la edificación. También se permite el cambio de uso de los locales comerciales dentro de los permitidos por las normas del Plan General siempre que se garantice la seguridad de los locales.

## **13.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

La documentación del Plan de Reforma Interior no exige incorporar un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos por innecesario.

Del mismo modo, los proyectos de urbanización deberán conservar en las nuevas zonas verdes el arbolado de las zonas verdes existentes sobre el área en que se superponen.

## **14.- AREAS OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

Para la formulación de estudios de detalle será de aplicación lo regulado en el vigente Plan General y en el art.79 L.U.V. En particular el bloque 15 rehabilitado podrá reordenarse en el momento en que agote su vida útil o resulte necesario con tipología y alturas similares a las previstas para el resto del barrio sin modificar la edificabilidad, salvo que se efectúe una transferencia de aprovechamiento, y destinando las superficies no ocupadas por la edificación a dotaciones públicas.

## **15.- CEDULA TERRITORIAL DE URBANIZACION.**

De la lectura de los artículos 72.2 y 112 a 116 de la LUV y artículos 168.6 y 225 a 233 del ROG se concluye que, para la tramitación del presente instrumento de ordenación modificando el PRIM aprobado no es necesaria la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización, ya que se trata de una iniciativa de planeamiento de desarrollo que no modifica la ordenación estructural.

## **16.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

La modificación del PRI vigente prácticamente apenas altera las condiciones paisajísticas del sector respecto a su entorno por disponer bloques de construcción similares de alturas similares.



## D) NORMAS URBANÍSTICAS

### **Capítulo 1: DISPOSICIONES GENERALES**

#### Artículo 1. Objeto del Plan de Reforma Interior Modificativo

El presente Plan de Reforma Interior Modificativo tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbano denominado San Antón. Las determinaciones de este PRIM son, por lo tanto, complementarias del Plan General de Elx en los términos previstos en la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector San Antón.

#### Artículo 3. Vigencia y entrada en vigor:

La vigencia de estas Normas Urbanísticas es igual a la del Plan al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan de Reforma Interior Modificativo se producirá a los quince (15) días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

#### Artículo 4. Vinculación con el planeamiento de rango superior

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Elx.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en normativa urbanística estatal y de la Comunidad Valenciana.

#### Artículo 5. Régimen fuera de ordenación y edificación incompatible con la ordenación

El régimen jurídico para determinar la situación de fuera de ordenación de las edificaciones existentes será el previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General; así como para establecer las obras que se permiten en las mismas y en las edificaciones que, aun no quedando fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones del presente documento.

En particular se permiten las obras de acondicionamiento y refuerzo que resulten necesarias para garantizar las debidas condiciones de uso, seguridad y salubridad de las construcciones en tanto se procede a su renovación. También se permiten cambios de uso dentro de los permitidos por el Plan General siempre que se cumplan las debidas condiciones de seguridad y salubridad.



#### Artículo 6. Precisión de límites:

Las delimitaciones de las unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en los documentos de desarrollo –ejecución y gestión- de este planeamiento, cuando se trate de ajustes debidos a las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la mejor ejecución de las obras de urbanización, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5,0%).

No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

No disminuirá la superficie destinada a sistemas dotacionales.

#### Artículo 7. Interpretación de datos

El orden de prelación de los distintos documentos del Plan, en caso de que existan contradicciones entre ellos, es el de la Normativa, fichas de planeamiento y gestión, planos y Memoria, y en general, se considerarán prioritarias aquellas determinaciones que impliquen espacios libres públicos o de interés más amplios. Asimismo, en caso de contradicción entre el estado real de los terrenos y el considerado por el Plan, se estará a lo que refleje la realidad.

En caso de contradicción entre los datos resultantes de los planos de ordenación y los datos de los cuadros resumen, prevalecerá la parte gráfica sobre la escrita.

### **Capítulo 2: USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.**

#### Artículo 8. Clasificación del suelo

El presente Plan de Reforma Interior Modificativo abarca un sector de Suelo Urbano, según la clasificación del suelo establecida por el Plan General de Elx.

#### Artículo 9. Calificación del suelo

El presente Plan de Reforma Interior Modificativo establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos. Todo el ámbito del Plan de Reforma Interior queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

#### ZONAS RESIDENCIALES

Clave 4 (bloque 15, parcela 18): Zona de Ensanche, Edificación según alineación a vial

Clave 5bis (parcelas 1-17): Zona de Edificación Aislada, Volumen contenedor (VCO)

#### ZONAS TERCIARIAS

Se integran en las zonas residenciales



## ZONAS DOTACIONALES PÚBLICAS

Clave A RED VIARIA

Clave G RED DE ESPACIOS LIBRES (SJL y SAL)

Clave F EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (PED, SMD, SRD)

## ZONAS DOTACIONALES PRIVADAS

Clave 10F (parcela S-RD\*1) ZONA DE SERVICIOS DE TITULARIDAD PRIVADA

### Artículo 10. Definiciones específicas del Plan de Reforma Interior Modificativo

#### Volumen Contenedor (VCO)

Se entiende por volumen contenedor la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

La altura del VCO edificios de hasta diez plantas será la suma de la altura máxima reguladora + 3 m. de altura totales, en edificios de mayor altura se regulará por las Normas del Plan General para clave 5.

La planta será la definida según planos de ordenación.

En estos 3m sobre la A.M.R. se permitirá exclusivamente cuerpos anexos o complementarios al uso residencial; en ningún caso construcciones destinadas a viviendas.

#### % Ocupación:

Se entiende por Porcentaje de Ocupación, el tanto por ciento máximo de la superficie delimitada por el VCO que puede ocuparse en PB.

En cualquier caso la planta baja deberá retranquearse al menos 5 m. de cualquier superficie destinada a zona verde o equipamientos públicos aunque en la ficha se indique el 100% de ocupación, pudiendo sobresalir las plantas piso o vuelos sobre esta.

## **Capítulo 3: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### Artículo 11. Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación vendrán recogidas en la modificación de la clave 5 específica para el sector del Barrio de San Antón, a la que denominaremos clave 5bis. Ésta, se detalla a continuación.

#### ZONA DE EDIFICACION AISLADA. (CLAVE 5bis)

##### **1. Definición.**

Esta zona se corresponde con el área comprendida por el sector del Barrio San Antón, objeto de este PRIM.



## **2. Condiciones de la edificación.**

### 2.1.-Tipo de ordenación.

Será el de ordenación por edificación aislada, en la modalidad de Volumen Contenedor (VCO) como tipología edificatoria.

### 2.2.-Número de plantas y altura reguladora.

El número de plantas de cada zona viene reflejado en los correspondientes planos de ordenación, estableciéndose como número máximo de plantas el de XI (planta baja y diez plantas de pisos). Las alturas reguladoras que corresponden a cada zona son las que resultan de la aplicación de la fórmula:

$$5,2 + (N - 1) \times 3,1$$

Siendo N el número de plantas.

### 2.3.-Ocupación.

2.3.1.- La ocupación máxima de la edificación dentro de la parcela vendrá definida por el VCO (ver ORD\_03).

2.3.2.- La ocupación máxima en PB por la edificación viene definida en los correspondientes cuadros de cada zona según el parámetro % Ocupación. 2.3.2.- Las plantas sótano destinadas a garaje aparcamiento podrán ocupar hasta el 100% de la parcela siempre que no sobresalgan de la rasante del terreno.

### 2.4.-Edificabilidad.

La edificabilidad es la determinada tanto en tablas (anexo 2) y en planos (ORD\_03).

Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre bloques de una misma manzana mediante Estudio de Detalle.

Se entenderá por manzana a estos efectos los bloques y zonas dotacionales (jardines, equipamientos y pasos peatonales no separados por viales de tráfico).

En la primera fase está prevista una edificabilidad máxima de 28.295 m<sup>2</sup> superior a la determinada anteriormente. En caso de que se opte por no agotarla y mantener la altura máxima de los bloques 1 a 5, o parte de ellos en diez plantas se prevé la posibilidad de efectuar una modificación del PRI consistente únicamente en transferir la edificabilidad no desarrollada a las fases tres, cuatro y cinco.

### 2.5.- Superficie construida por planta:

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

### 2.6.-Longitud máxima de manzana:

Será la establecida en plano ORD\_03.

### 2.7.-Parcela mínima y longitud mínima de fachada:

Será la propia parcela establecida en plano ORD\_03.



### 2.8.-Retranqueos.

La alineación límite máxima de la edificación es la delimitada por el VCO, permitiéndose cuerpos volados a vía pública sin sobrepasar la línea de vuelo señalada en el plano de ordenación. El resto de los vuelos estarán contenidos en el volumen contenedor y no tienen limitación.

La planta baja se retranqueará en todo caso 5 m. de las zonas verdes y parcelas de equipamiento contiguas.

### 2.9.-Áticos

Se permiten áticos retranqueados con respecto a las fachadas transversales (las de menor dimensión) de las edificaciones. Siempre quedarán incluidos en el número de plantas máximo.

### 2.10.-Sótanos

Los sótanos podrán ocupar hasta el 100% de la parcela privada.

### 2.11.-Cuerpos Volados y Elementos Salientes

Se permiten vuelos fuera del VCO:

- 1.- Para los casos de vuelo sobre la vía pública el plano de ordenación define la línea de vuelo máxima.
- 2.- Dentro del VCO no hay limitación de vuelo.

### 2.12.- Pérgolas y marquesinas.

Se permiten pérgolas y marquesinas dentro de parcela privada. No computan ni a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

### 2.13.- Altura de la edificación.

La altura de cada escalonamiento estará comprendida dentro de las máximas establecidas según el número de plantas de cada escalón.

### 2.14.- Otras condiciones

En la fase I se permite indistintamente desarrollar la volumetría prevista en el PRIM vigente con la ocupación de la superficie señalada en el plano de ordenación como parcela privada para aparcamiento y sótano y tratamiento de la superficie como viario sin necesidad de esperar a la aprobación de la presente modificación, puesto que sus parámetros se cumplen en ambos planes.

En el momento en que se apruebe la presente modificación podrían mantenerse las mismas condiciones, y elevar la altura máxima de 10 a 11 plantas como en otros bloques. También podría desvincularse el sótano aparcamiento de la sombra del volumen contenedor y situarse bajo suelo dotacional desafectado en cuyo caso la superficie exterior al volumen contenedor tendría la consideración de suelo público.

En particular el bloque 4 en el caso de elevar su altura a once plantas, retranqueará ligeramente la alineación de la fachada norte para ajustarla a la del bloque 5.

## **3. Condiciones de uso.**

### 3.1.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

El régimen de usos es el previsto por las Normas del Plan General para clave 5 y para clave 4.



#### **4. Otras condiciones.**

##### 4.1.-Aparcamiento

a) Por tratarse de un Área de Renovación Urbana (declarada el 30 de octubre de 2008), destinada a viviendas de superficie útil inferior a 60 m<sup>2</sup>, el número de plazas privadas de aparcamiento será el de 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificabilidad, según lo establecido en la LUV en su art. 67 o el ROGTU en su art. 208.4.

b) Las dimensiones mínimas de estas plazas serán las definidas en la normativa autonómica y en el P.G.O.U. de Elche. No obstante, el PRIM prevé la posibilidad de un aparcamiento subterráneo bajo suelo dotacional para suplir una posible demanda futura de más plazas de aparcamiento privadas (ver planos de ordenación).

c) A estos efectos se desafecta el subsuelo de los terrenos calificados como dotaciones con las siguientes condiciones:

- El proyecto de urbanización y de obras garantizará el cumplimiento del art. 128.a del ROGTU, debiendo poseer las zonas verdes condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, un 50% de la superficie.
- El uso previsto es el de aparcamiento e instalaciones, no pudiendo destinarse a usos o servicios públicos determinantes de la demanialidad del subsuelo.

##### 4.2.-Cerramientos de parcela

No se permitirá cerramiento de parcela alguno fuera de la superficie ocupada por las plantas bajas de edificación.

##### 4.3.-Cerramientos de plantas bajas

La superficie del VCO en planta baja podrá cerrarse salvo en la parte correspondiente al retranqueo mínimo de 5 m. de zonas verdes y equipamientos pudiendo disponerse soportales de uso público con una sección transversal de 4 m. no computables y pasajes de uso público o comunitario.

##### 4.4.-Edificación

El proyecto de edificación debe ser único para cada bloque, pero puede ejecutarse por fases siempre que cada una de ellas sea autónoma.

##### 4.5.-Centros de Transformación

Los centros de transformación previstos deberán situarse dentro de la superficie ocupable de las plantas bajas de las edificaciones, no computando a efectos de edificabilidad (art. 96 PGOU Elx)

##### 4.6.- Testeros

Los testeros de las edificaciones no podrán ser, en ningún caso, ciegos, debiendo recibir el mismo tratamiento que el resto de fachadas del edificio.

De manera más resumida, se estará a lo establecido en las fichas que a continuación se detallan tanto para la clave 5bis como el resto de zonas de ordenación urbanística:



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **EDIFICACIÓN AISLADA**

CLAVE: **5bis**

MUNICIPIO: ELX

PLAN: PRIM SAN ANTÓN

SISTEMA DE ORDENACIÓN: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: USO GLOBAL:

EDIFICACIÓN AISLADA VOLUMEN CONTENEDOR VCO RESIDENCIAL

(BLOQUE EXENTO, CONFIGURACIÓN FLEXIBLE)

**USOS PORMENORIZADOS**

<u>USO DOMINANTE</u>	<u>USOS COMPATIBLES</u>	<u>USOS INCOMPATIBLES</u>
RESIDENCIAL: múltiple	art. 125 Normas del Plan General	

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	Según ORD_03	DISTANCIA MÍNIMA AL LINDE FRONTAL	Según ORD_03

**INTENSIDAD**

**VOLUMEN Y FORMA**

EDIFICABILIDAD	Según ORD_03	NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Según ORD_03
		5,2 +(N – 1) X 3,1	

Siendo N el número de plantas

ATICOS	SI
SÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS (FUERA DEL VCO)	SI

**OTRAS CONDICIONES**

A) EL NÚMERO DE PLAZAS PRIVADAS DE APARCAMIENTO SERÁ EL DE 1PLAZA POR CADA 100M2T DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL, TAL Y COMO ESTABLECE LA LUV EN SU ART. 67 O EL ROGTU EN SU ART. 208.4.

B) LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN PREVISTOS DEBERÁN SITUARSE DENTRO DE LA SUPERFICIE OCUPABLE DE LAS PLANTAS BAJAS DE LAS EDIFICACIONES, NO COMPUTANDO A AFECTOS DE EDIFICABILIDAD (ART. 96 PGOU ELX).

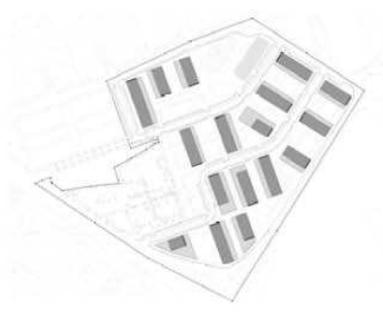
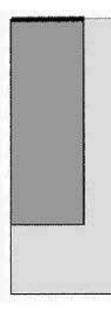
C) EL PROYECTO BASICO DEBERA JUSTIFICAR LA MAXIMA EDIFICABILIDAD PERMITIDA Y PROYECTADA.

D) LOS TESTEROS DE LAS EDIFICACIONES NO PODRAN SER, EN NINGÚN CASO, CIEGOS DEBIENDO RECIBIR EL MISMO TRATAMIENTO QUE EL RESTO DE FACHADAS DEL EDIFICIO

E) LAS SUPERFICIES DEL VCO EN PLANTA BAJA PODRÁN CERRARSE SALVO EN LA PARTE CORRESPONDIENTE AL RETRANQUEO MÍNIMO DE 5 M. DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS Y EN LAS DE USO PÚBLICO.

F) LA PAVIMENTACIÓN DE LA SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA NO EDIFICADA SERÁ LA MISMA QUE LA DETERMINADA POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA ACERAS Y/O ZONAS PEATONALES. ASIMISMO NO SE PERMITIRÁ CERRAMIENTO DE PARCELA ALGUNO, DEBIENDO GARANTIZAR EN TODO SU MOMENTO EL ACCESO Y TRÁNSITO DESDE LA VÍA PÚBLICA.

G) SE ACONSEJA LA VOLUMETRÍA DE LOS PLANOS DE IMAGEN

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	PARCELA	VCO
		

#### Capítulo 4: RÉGIMEN DEL SUELO

##### Artículo 12. Aprovechamientos

De acuerdo con el artículo 21.2 de la LUV, el aprovechamiento urbanístico subjetivo será del 100% del Aprovechamiento Tipo por tratarse de Suelo Urbano, y por considerar que no existen cesiones pendientes.

El aprovechamiento urbanístico del área de reparto 62.1 se establece un aprovechamiento tipo horizontal de 1,04933 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>t. No obstante, y según el art. 117.3 del ROGTU, se podrá ajustar por una medición más precisa del aprovechamiento materializado.

Con independencia del aprovechamiento urbanístico del área se efectúa una transferencia de aprovechamiento de 5.868 m<sup>2</sup>t propiedad del Ayuntamiento de Elche sobre terrenos de propiedad municipal en la primera fase.

##### Artículo 13. Unidades de Ejecución

El presente Plan de Reforma Interior Modificativo delimita dos Unidades de Ejecución para todo su ámbito.

No obstante, los Programas de Actuación Integrada que se formulen para el desarrollo de dicha/s unidad/es de ejecución podrán redelimitar su ámbito, ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones del presente Plan de Reforma Interior Modificativo.

Las Unidades de Ejecución podrán desarrollarse por fases, que explicitará el Programa.

##### Artículo 14. Parcelación de los terrenos

En desarrollo del presente Plan de Reforma Interior Modificativo se podrán redactar Proyectos de Reparcelación que abarcará el ámbito de cada área reparcelable.



## Capítulo 5: CONDICIONES Y USOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES

### Artículo 15. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria

Las parcelas dotacionales SRD-1 y SRD-2 no serán edificables sobre rasante. Solo se permitirán vallados no opacos y mobiliario urbano así como pérgolas.

Para el resto de actuaciones en los espacios dotacionales, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Elx con una altura máxima de tres plantas y respetando la línea de retranqueo de edificación grafiada en planos.

Excepto las denominadas SMD-3, SMD-4 Y SMD-5, de muy pequeñas dimensiones insertadas en el viario público. Estas parcelas deben permanecer abiertas, sin vallar, y se destinan a equipamientos de la vía pública tales como pequeños quioscos, estaciones de medición o similares. Pueden establecerse concesiones de ocupación tales como quioscos de prensa, venta de loterías, etc., similares a las instaladas en vía pública. También para terrazas de bares y cafeterías.

Cada una de estas instalaciones deberá dejar un paso libre de 2 m. junto a las fachadas de los edificios contiguos y el terreno se pavimentará o ajardinará de forma similar a la vía pública contigua.

El objeto de estos pequeños equipamientos es el de que los elementos citados se sitúen preferentemente en estos espacios.

Todos los espacios dotacionales quedan desafectados y son susceptibles de ocupación bajo rasante para uso de aparcamiento con la condición de que las zonas verdes posean condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50% de su superficie. El subsuelo desafectado no podrá destinarse a usos o servicios públicos determinantes de la demanialidad del subsuelo.

La dotación de aparcamientos públicos es la establecida por la L.U.V., es decir, la mitad de las mínimas privadas: 0,5 plazas / 100m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial. De esta manera, el número de plazas públicas en vial debe ascender a 402. Sumando los correspondientes usos terciarios ascienden a 427, proveyendo el PRIM un total de 463. Se permitirá, no obstante, soluciones alternativas de aparcamiento como la construcción de subterráneos bajo suelo dotacional.

Las dimensiones mínimas de estas plazas vendrán definidas según Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística (Art. 131g).

La iglesia, parcela S-TD\*1, tiene un aprovechamiento neto de 1,5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y un número máximo de 3 plantas. Para el resto de condiciones, estará regulada según artículo 137 PGOU correspondiente a clave 10F. El uso previsto es el religioso.

### Artículo 16. condiciones de urbanización.

En desarrollo del presente Plan de Reforma Interior se deberá redactar el correspondiente proyecto de urbanización. Tendrá como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio, telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión, centros de transformación, etc.).

El proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni podrá modificar las determinaciones del presente Plan.

No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen.



Se redactará con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlo bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas etc., se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

Las superficies de subsuelo desafectadas sobre las que se sitúan aparcamientos correspondientes al estándar privado de edificios contiguos se ejecutarán previa o simultáneamente a aquellos. Deberán permitir el paso de las infraestructuras e instalaciones previstas en el proyecto de urbanización, y tener la resistencia y condiciones de accesibilidad adecuadas para los servicios de extinción de incendios y urgencias previstas en el código técnico de la edificación.

El tratamiento y urbanización de la superficie de uso público se incluirá y ejecutará en el mismo proyecto de edificación del subsuelo. Tendrán un tratamiento de fácil mantenimiento y estarán pensadas fundamentalmente para servicio de los edificios más próximos. (Juegos infantiles, paseo, estancia, etc., permitiéndose la instalación de terrazas de bares y cafeterías).

En conjunto, en todas las superficies de zona verde se priorizará su tratamiento de tierra, suelo permeable y plantación de arbolado.

Podrá incorporarse en las zonas verdes un carril de servicio para transporte público y servicios de seguridad o emergencia.

## **Capítulo 6: ESTUDIOS DE DETALLE**

### Artículo 17. Estudio de Detalle.

Se prevé la posibilidad de modificar la volumetría y características del bloque 18 en el momento en que agote su vida útil para ajustarla a las condiciones tipológicas del resto del sector sin aumentar su edificabilidad salvo que se produzca un trasvase o transferencia.

También se permite para transvasar edificabilidad entre bloques dentro de una manzana tal como se define en el punto 2.4 sin modificar el volumen contenedor. En este caso deberá indicar si la edificabilidad transferida está vinculada o no a vivienda protegida.

## **Capítulo 7; TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO**

De la reserva de 7.818,05 m<sup>2</sup>t de reserva de aprovechamiento efectuada en la antigua Lonja de Frutas se transfieren 5.868 m<sup>2</sup>t a este sector, por lo que resta una reserva de aprovechamiento de 1.950,125 m<sup>2</sup>t.



## E) ANEXO 1: EXTRACTO NORMATIVA PGOU ELX

Las modalidades de Áreas de Reparto que prevé al Plan vienen recogidas en el artículo 25:

### Artículo 25. Areas de reparto y Aprovechamiento Tipo.

1.- Las Areas de Reparto constituyen ámbitos territoriales cuyos propietarios tienen derecho a un mismo aprovechamiento tipo.

2.- En suelo urbano el Plan prevé las siguientes modalidades de Áreas de Reparto:

1.- Zonas de Áreas de Reparto uniparcelarias.

a) Con excedente de aprovechamiento. Son zonas a las que se encuentra adscrita un Área de Reparto dotacional -con aprovechamiento tipo de 1mt/m2s- y están configuradas por la propia parcela y el terreno dotacional colindante cuya urbanización es precisa para que la parcela adquiera la consideración de solar, por lo que para calcular su aprovechamiento, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, debe considerarse y computarse la superficie de dicho suelo dotacional colindante. Están sometidas al régimen de Actuaciones Aisladas. Para cada una de estas Áreas, el Plan dispone que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor de 0,969356. Este coeficiente es el mismo para todas las Áreas de Reparto uniparcelarias y se aplicará a cada una de ellas para producir excedentes de aprovechamiento en todas las parcelas edificables para compensar, mediante transferencias de aprovechamiento, a los terrenos dotacionales incluidos en el Área de Reparto dotacional. Su cálculo responde a la relación entre las superficies de terreno de cesión y la cantidad total de aprovechamiento objetivo previsto en la zona, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

b) Sin excedente de aprovechamiento. Constituyen áreas que no son excedentarias de aprovechamiento y que, en el planeamiento anterior, han cumplido sus deberes de cesión. Están sometidas al régimen de Actuaciones Aisladas.

2.- Áreas de reparto pluriparcelarias.

a) Con aprovechamiento tipo individualizado. Están constituidas por aquellas áreas en las que, como resultado de la nueva ordenación, se han generado determinadas plusvalías. El cálculo del aprovechamiento se ha efectuado dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto por la superficie de ésta, excluida la superficie de terreno dotacional público existente ya afecto a su destino. Su ejecución se realiza por Actuaciones Aisladas.

b) Ordenadas pormenorizadamente por el Plan mediante una operación de reforma interior. Están constituidas, al igual que la anterior, por aquéllas áreas en las que, como resultado de la nueva ordenación, se han generado determinadas plusvalías por lo que, para ajustar su aprovechamiento tipo, participan en la cesión de la red estructural. Su gestión se produce a través de Actuaciones Integradas y tienen el mismo régimen que el suelo urbanizable.

3.- La delimitación de las áreas de reparto grafiadas en los planos se entenderá, con carácter general, coincidente con el eje del viario o de la manzana que cierre el área. En el caso de manzanas con ancho superior a 36 metros, el límite del área de reparto se considerará situado a 18 metros de la línea de fachada medidos perpendicularmente a la misma.

4.- En suelo urbanizable el ámbito del área de reparto es coincidente con la del sector más la parte proporcional de los terrenos dotacionales de la red estructural asignados por el Plan a dicho sector.

5.- La proporción de superficie de la red de dotaciones adscrita a las distintas áreas de reparto con el fin de que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar, es la que consta en la ficha de características de cada una de dichas áreas.



**El artículo 38.2 define sector y el artículo 40 las condiciones de los Planes de Reforma Interior.**

Artículo 38.2.

2.- Sector: Se define como sector la unidad superficial de planeamiento específico. Es un espacio geográfico adecuado para la ordenación detallada y pormenorizada mediante un Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo cada uno de ellos abarcar uno o más sectores.

Artículo 40. Planes de Reforma Interior

1.- Se podrán redactar Planes de Reforma Interior, aún cuando no estén previstos en el Plan General, para complementar la ordenación del Plan General en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana, moderar densidades y reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés o del palmeral.

2.- Los Planes de Reforma Interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los Planes Parciales en proporción adecuada a sus fines.

Las condiciones para el sistema de ordenación por alineación a vial se determinan en los artículos 75 a 82.

**SECCIÓN SEGUNDA: ORDENACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 75. Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite entre los espacios de dominio público destinados a viario o espacios libres y las parcelas o solares de dominio público o privado que son susceptibles de ser edificados. En el tipo de ordenación según alineación a vial, la línea de fachada coincide con la alineación oficial de la calle, salvo en los casos de retranqueos permitidos en estas Normas.

Artículo 76. Línea de fachada.

Es la línea a partir de la cual deberá levantarse la edificación y coincide con el tramo de alineación de vial perteneciente a cada parcela, incluido el chaflán cuando lo hubiere. Las alineaciones interiores de los edificios correspondientes a los patios de manzana definen las dimensiones de los mismos, las cuales podrán aumentarse pero no disminuirse.

Artículo 77. Ancho de vial.

1.- Es la distancia más corta entre las dos alineaciones de un vial para cada tramo del mismo comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Se toma en ciertas zonas como base para determinar algunas características de la edificación.

2.-

a) Si las alineaciones de vial están constituidas por rectas o curvas paralelas, de forma tal que su distancia sea constante en todo un tramo del vial, se tomará siempre esta distancia como ancho del vial entre dos esquinas o chaflanes.

b) Si las alineaciones de vial no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes, el mínimo ancho en el tramo considerado.



3.- A efectos de determinación del ancho de los viales, para establecer parámetros definidos en estas Normas, será de aplicación el baremo de anchos oficiales de calles aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

4.- El ancho de viales de nueva apertura o de aquellos tramos que no estén incluidos en el baremo de anchos oficiales, será el que, en virtud del Plan y del proyecto de urbanización, se afecte realmente al uso público.

#### Artículo 78. Manzana.

1.- Se denomina manzana toda aquella superficie regular de suelo que se encuentra expresamente delimitada en este Plan General, o en los documentos que lo desarrollen, por alineaciones de vial o por espacios libres y que tenga una línea de fachada continua, pudiendo contener diversas calificaciones y dominios de suelo.

2.- Se denomina hilera a una agrupación de edificios sujetos a una sola alineación de vial, sin otras alineaciones de vial que la delimiten.

#### Artículo 79. Altura reguladora y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas edificable para cada manzana o zona es el grafiado en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

2.- La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora del edificio será la siguiente, en función del número de fachadas de que conste:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,60 m., se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando por pendientes pronunciadas en calles o cambios bruscos de rasantes, la aplicación de estas reglas dé lugar a diferencias de alturas reguladoras sobre la rasante en determinados puntos de fachada superiores a 2 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho mínimo de cada tramo será de 6m.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán. La altura se determinará operándose en el conjunto de las fachadas como si fuera una sola, de acuerdo con la letra anterior.

c) Edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán. La altura se determinará independientemente para cada una de las fachadas.

#### Artículo 80. Profundidad edificable.

1.- Se entenderá por profundidad edificable de una parcela en planta de pisos la distancia, medida perpendicularmente a la línea de fachada, entre esta línea de fachada y la alineación interior de manzana que limita por su parte posterior la edificación. Esta alineación interior de manzana será en todos los casos paralela a la línea de fachada recayente a la vía pública de la parcela de que se trate.

2.- Se establece una profundidad edificable única de 18 metros, siempre que ello permita la inscripción dentro del espacio interior de manzana de un círculo de 6 metros de diámetro. Si no fuese posible inscribir el círculo indicado, la manzana se considerará totalmente edificable. Se exceptúa de cumplir la condición anterior a los solares en los que se construyan edificios destinados al uso exclusivo de garajes-aparcamientos, que serán totalmente edificables en las condiciones establecidas en la zona P.



3.- Cuando una parcela tuviese tal profundidad que sobrepasase las dos alineaciones interiores de manzana, sin llegar a la fachada opuesta, la parte de dicha parcela situada más allá de la segunda alineación solamente será edificable en las mismas condiciones que el espacio libre interior de manzana.

4.- El espacio interior de manzana será edificable en planta baja, no pudiendo ser destinado al uso de vivienda.

#### Artículo 81. Regularización de volúmenes.

1.- Edificios con frente a una sola vía.

a) En caso de que al edificio le correspondan dos alturas diferentes, podrá regularizarse el volumen sin incrementar el aprovechamiento que le otorgue el Plan, siempre y cuando la mayor de las alturas afecte a un ancho de fachada superior a 4 metros y a una superficie superior al 30 por ciento del solar, o bien, cuando la mayor altura afecte a una longitud de fachada inferior a 4 metros y a una superficie superior al 50 por ciento del solar. En estos casos, la mayor de las alturas únicamente podrá invadir la zona de menor altura cuando quede situada por debajo de un plano inclinado de 45° que pase por la línea de intersección de la fachada de menor altura, con el plano horizontal definido por su altura reguladora.

b) Si no se cumplen las condiciones del punto anterior, el solar debe edificarse con la menor de las alturas que le otorga el Plan.

2.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán. Se estará a lo señalado en el punto anterior, con la salvedad de que la condición de afección a una longitud de fachada de 4 metros, debe cumplirse en sólo una de las dos fachadas del edificio.

3.- Edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán. Se estará a lo señalado en el punto 2. No obstante, se habrá de cumplir en cualquier caso, para la calle a la que corresponde menor altura, que la mayor altura de edificación quede situada por debajo de un plano inclinado de 45° que pase por la línea de intersección de la fachada recayente a dicha calle, con el plano horizontal definido por su altura reguladora.

En todos los casos, aun cuando existiera defecto de aprovechamiento por aplicación de la regla general de reordenación de volúmenes, éste no podrá compensarse.

#### Artículo 82. Cuerpos salientes sobre vía pública.

En las zonas de edificación según alineación a vial y para lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, regirán las siguientes normas generales sobre cuerpos salientes:

1.- Se prohíben todos los cuerpos salientes en calles cuyo ancho oficial sea inferior a 8,00 metros, con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes cerrados y semicerrados en calles cuyo ancho oficial sea inferior a 12,00 metros, con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

3.- El vuelo máximo, medido perpendicularmente al plano de fachada en cualquier punto de la misma, no será superior a 0,80 metros en calles de ancho inferior a 12 metros y de 1,00 metros en el resto de calles, con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

4.- La longitud máxima total de cuerpos salientes no podrá ocupar más del 60 por ciento de la longitud de la fachada, medida sobre la alineación de vial, con excepción de las condiciones particulares establecidas por las claves 1 y 2. Dichos cuerpos podrán acumularse en las distintas plantas, de forma que en su conjunto no superen la longitud máxima de vuelos permitida en el edificio.



5.- En el caso de vuelos sobre chaflanes, el vuelo máximo estará limitado por la prolongación de los anchos máximos de vuelos de las calles adyacentes y no podrá sobresalir de la vertical del bordillo menos 50 cm.

6.- Los cuerpos salientes regulados en este artículo, deberán situarse a una altura no inferior a 3,60 metros sobre la rasante de la acera, medida en su punto más desfavorable.

7.- Se permiten los vuelos del forjado de cubierta, en toda la longitud de la fachada, con las condiciones máximas de vuelo establecidas en el punto 3 del artículo 44 de las Ordenanzas Municipales, y con excepción de lo señalado expresamente para las claves 1 y 2.

8.- En el espacio libre interior de manzana no se permitirán cuerpos salientes cerrados y semicerrados. Únicamente se permitirán cuerpos salientes abiertos en aquellos casos en que se trate de patios de manzana, convenientemente tratados y urbanizados y no edificados a nivel de planta baja, con las mismas condiciones que las establecidas en este artículo.

Las condiciones para la Red de Equipamientos (clave F) se determinan en los artículos 97 a 104. Entre ellos, cabe destacar el artículo 101 del PGOU, en el que vienen recogidas las condiciones de la edificación para nuevos equipamientos:

#### Artículo 101. Condiciones de la edificación.

1.- En suelo urbano, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente, el tipo de ordenación y las condiciones de la edificación serán las mismas del área de reparto donde se emplace el equipamiento. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de rango superior, podrá modificarse el tipo de ordenación con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.

La zona de ordenación de Ensanche (clave 4) se regula en los siguientes artículos:

#### Artículo 120. Definición y tipo de ordenación.

1.- Esta zona corresponde en líneas generales a las áreas para las cuales el crecimiento urbano, en base a planeamientos anteriores, ha ido consolidando con una tipología de edificación ordenada según alineación a vial, más compacta y densa que en otras áreas de la ciudad.

2.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

#### Artículo 121. Condiciones de la edificación.

1.- Número de plantas y altura reguladora. El número de plantas viene reflejado en los correspondientes planos de Plan General, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas:

$$5,2 + (N - 1) \times 3,1$$

Siendo N el número de plantas.

2.- Fachada mínima. Será de aplicación lo establecido en la regulación de los parámetros específicos de ordenación según alineación a vial.



3.- Otras condiciones de edificación. En lo referente a cuerpos salientes, será de aplicación lo establecido en la regulación de los parámetros específicos de ordenación según alineación a vial.

Artículo 122. Condiciones de uso.

1.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico: Vivienda.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan: Residencial público. Administrativo y servicios personales. Comercial, con las limitaciones del artículo 67. Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas. Sanitario-asistencial. Docente. Social y religioso. Deportivo. Aparcamiento. Industrial.
- Usos prohibidos: Estaciones de servicio. 2.- Limitaciones de compatibilidad. Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

La zona de ordenación Servicios (clave 10) se regula en el siguiente artículo:

Artículo 137. Definición y tipo de ordenación.

1.- Corresponde a las superficies de suelo destinadas a albergar cualquier tipo de servicios, públicos o privados, de exigencia colectiva.

2.- Se establecen en esta Clave los siguientes tipos:

A. Áreas de uso específico terciario:

Clave 10. Clave 10 T. Corresponde a zonas de Clave 10 cuyo uso predominante es el comercial.

Clave 10 D. Corresponde a zonas de Clave 10 cuyo uso predominante es el deportivo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL A.D. 10/11/05

Clave 10 F. Corresponde a zonas de clave 10 cuyo uso es similar a un equipamiento, tal como se definen en los arts. 97 a 104, pero de titularidad privada y sin formar parte de la red dotacional pública.

B. Áreas de uso terciario compatible o asociado al principal.

PLAN GENERAL DE ELCHE NORMATIVA URBANÍSTICA 51

3.- Edificabilidad.

Será la establecida en los párrafos siguientes para cada área. Para determinadas zonas, el Plan General establece la edificabilidad de las parcelas calificadas con la Clave 10 mediante un módulo de edificabilidad  $m = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  de manera que, a través de la aplicación de determinados porcentajes sobre el mismo, se regula la edificabilidad en función de dicho módulo. Dicha edificabilidad, que tiene la condición de edificabilidad mínima, se ubicará preferentemente en las plantas bajas de las edificaciones o, cuando así se prevea expresamente, en bloques exentos con configuración rígida o polígono de movimiento.

4.- Parámetros de edificación en áreas de uso específico.

a) Clave 10.

Tipo de ordenación : edificación abierta o alineación a vial.

Resto de parámetros : los mismos que los de la Clave 11, referidos a su tipo de ordenación.

b) Clave 10T.

Ocupación máxima : 30 por ciento

Número de plantas : dos plantas (PB+1)



Altura máxima : 12 metros

Parcela mínima : 500 m<sup>2</sup>

Edificabilidad : 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Retranqueos : 5 metros o, en caso de ser superior, la altura de la edificación. Mediante la redacción de un Plan de Reforma Interior, podrán modificarse las condiciones de edificación de acuerdo con lo establecido en las Condiciones Particulares para áreas de planeamiento diferido para el Área de Reparto 96.

c) Clave 10D.

Ocupación máxima : 30 por ciento

Número de plantas : Dos plantas (PB+1)

Altura máxima : 8 metros

Parcela mínima : 2.000 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento : 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**

A.D. 10/11/05

d) Clave 10F. Las condiciones de edificación serán las de los arts. 101 y 102 de estas normas.

Condiciones particulares:

a) No computarán a efectos del cumplimiento de estándares mínimo ni en otras cuestiones relacionadas con este concepto.

b) En caso de tratarse de un uso lucrativo, su edificabilidad contará en el cómputo de la edificabilidad bruta asignada por el plan y estará sujeta a los deberes de cesión y de participación en las cargas del área de reparto en que se encuentre enclavada.

c) Si se trata de un uso no lucrativo, el planeamiento analizará sus circunstancias específicas respetando el derecho y el equilibrio económico del resto de los propietarios. No se permitirá la calificación de uso y ponderación como no lucrativo o con coeficiente de ponderación diferente del uso terciario con carácter genérico. Requerirá la concreción pormenorizada del uso y actividad concretas, la justificación del rendimiento lucrativo de la actividad, la ponderación de su interés público por el Ayuntamiento y el compromiso expreso de plazos de financiación y edificación. En caso de incumplimiento de estos, tendrán el régimen jurídico de clave G3.

d) Si en el área de reparto no existen otros usos lucrativos deberá asumir sus gastos de urbanización en cualquier caso, salvo acuerdo expreso en base a su interés público.

5.- Parámetros de edificación en áreas de uso terciario compatible o asociado.

a) Tipo de ordenación de alineación a vial, alta y media densidad y suelo industrial. El aprovechamiento tipo, condiciones de edificación y parámetros de aplicación, serán los del área de reparto donde se encuentre situada la edificación, salvo que específicamente vengan señalados en los correspondientes Planos de Ordenación.

b) Edificación aislada en baja densidad. Serán de aplicación:

En zonas de Claves 6a, 6b, 6c y 6d, los parámetros de aplicación a las parcelas calificadas con la Clave 10, serán los mismos que los que corresponden a dichas Claves. **PLAN GENERAL DE ELCHE**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA 52**

En zonas de Claves 6e y 6f, a las parcelas calificadas con la Clave 10, les serán de aplicación las siguientes condiciones:



Ocupación máxima : 60 por ciento  
Número de plantas : Dos plantas (PB+1)  
Parcela mínima : La de la zona  
Edificabilidad : 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

c) Clave 10 derivada de los usos terciarios del Plan Parcial. Será de aplicación en ella lo establecido específicamente por el Plan Parcial. En estos casos, en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión, la Clave figura únicamente con la denominación genérica de uso terciario.

Artículo 138. Condiciones de uso.

1.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Usos compatibles: Serán compatibles los usos siguientes, siempre y cuando lo sean también en las zonas de alineación a vial o de edificación aislada donde se encuentren ubicadas las parcelas de Clave 10, con los condicionantes establecidos en dichas zonas y con las limitaciones que se establecen: Residencial público. Administrativo y de servicios personales, excepto en la Clave 10D. Comercial, excepto en la Clave 10D, con las limitaciones del art. 67. Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas. Sanitario-asistencial, excepto en la Clave 10D. Docente, excepto en la Clave 10D. Deportivo. Aparcamiento. Industrial, excepto en la Clave 10D y en el Área de Reparto número 132. Estaciones de servicio, únicamente en la zona comercial de grandes superficies, en las zonas de Clave 10 situadas en polígonos industriales y en sectores de suelo urbanizable en los que se admite este uso y con las limitaciones del art. 66.B)

- Usos prohibidos: Vivienda. Administrativo y de servicios personales en Clave 10D. Comercial en Clave 10D. Sanitario-asistencial en Clave 10D. Docente en Clave 10D. Industrial en Clave 10D. Estaciones de servicio, excepto en las zonas expresamente permitidas como uso compatible.

2.- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben actividades con grado de intensidad de impacto superior a 3. MODIFICACIÓN PUNTUAL  
A.D. 10/11/05 .

3.- Usos en clave 10F. Son los del art. 98 de estas Normas declarándose prohibido cualquier otro uso. Las modificaciones de uso requerirán los mismos trámites que si se tratara de un equipamiento público y será necesario acuerdo Municipal en las mismas condiciones.

Modificaciones:

Cualquier modificación en las Normas y Ordenanzas del PG sustituirá sin más trámites las referencias del presente Anexo.

En Elche a 26 de noviembre de 2013

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Manuel E. Lacarte Monreal

**F) ANEXO 2: CUADROS RESUMEN**

## 2.a Ficha de Planeamiento

<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>			
CLASE DE SUELO	URBANO		
SECTOR	SAN ANTÓN		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES	Art. 125 PGOU		
USOS PROHIBIDOS	Estaciones de servicio y actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3 (art. 125 PGOU)		
ZONAS DE ORDENACIÓN	CLAVE 5-BIS:	parcelas residenciales 1-17	
	CLAVE 4 PGOU	parcela residencial	
	CLAVE 10F	S-RD*-1	IGLESIA
<b>DATOS GENERALES</b>			
SUPERFICIE TOTAL			
<b>SUELO DOTACIONAL</b>			
RED PRIMARIA INTERNA		RED SECUNDARIA	TOTAL
<b>Red Viaria</b>	10.074 m2	<b>Red Viaria</b>	27.704 m2
<b>Zona Verde</b>	m2	<b>Zona Verde</b>	14.841 m2
<b>Equipamientos</b>	10.962 m2	<b>Equipamientos</b>	4.533 m2
Centro social	1.201 m2		
Colegio Carlos III	9.761 m2		
DOTACIONAL PROVADO S-RD* IGLESIA (NO LUCRATIVO)			
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
<b>Nº aproximado viviendas:</b>			
EDIFICABILIDAD TOTAL:			
<b>ACTUACIONES AISLADAS (1 y 2)</b>			
ACTUACIÓN AISLADA 1- parcela 18 (BLOQUE 15)		ACTUACIÓN AISLADA 2 S-RD*-1 IGLESIA	
ZONA	Clave 4 PGOU	ZONA	
AREA DE REPARTO	62.2 UNIPARCELARIA	AREA DE REPARTO	62.3 UNIPARCELARIA
SUPEREFICIE NETA	1.106 m2	SUPEREFICIE NETA	1.344 m2
APROVECHAMIENTO NETO	5 m2 techo / m2	APROVECHAMIENTO NETO	1.5 m2t/ m2t
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.530 m2	N. MÁX. PLANTAS	3 PLANTAS
N. APROXIMADO DE VIVIENDAS	72 viviendas		
<b>ACTUACIONES AISLADAS O INTEGRADAS (1 y 2)</b>			
ÁREA DE REPARTO			62.1
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO			78.363 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL			79.935 m2t
Edificabilidad residencial			75.330 m2t
EDIFICABILIDAD TRANSFERIDA			5.868 m2t
EDIFICABILIDAD TOTAL			85.803 m2t
Nº aproximado de viviendas			1.160 viviendas
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Edificabilidad Residencial vinculada a Vivienda Protegida:			75.330 m2t
Edificabilidad Residencial no vinculada a Vivienda Protegida			5.868 m2t
<b>Gestión:</b> Directa			
<b>Condiciones de conexión:</b>			
Se garantizará la conexión de la futura red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento (separativa), red de telefonía, red de suministro de energía eléctrica y demás redes necesarias en las inmediaciones del sector			
<b>Otras condiciones:</b>			
Podrán ejecutarse aparcamientos subterráneos bajo suelo dotacional de este PRIM, siempre que se estime necesario.			
El régimen de actuaciones aisladas o integradas está regulado por lo expuesto en el punto 6.9.			



## 2.b Parcelas con aprovechamiento lucrativo.

BLOQUE	PARCELA	Huella VCO % Ocupación	SUPERFICIE E PRIVADA M2	EDIFICABILIDAD		Nº APROX. VIVIENDAS	Nº APARC. PRIVADO S MÍNIMO	Nº PLANTAS MAX/ Altura reguladora
				RESIDENCIAL MAX m2t	TOTAL m2t			
	1	593/100	788	4.805	5000	70	50	11/36,20 m
	2	958/100	1.356	8.223	8.640	119	86	11/36,20 m
	3	640/100	848	3.868	4.030	56	40	11/36,20 m
	4	868/100	1.145	6.734	6.965	97	70	11/36,20 m
	5	363/100	872	3.350	3.610	49	36	11/36,20 m
<b>FASE 1/ UE-1</b>		<b>3.422</b>	<b>5.009</b>	<b>26.980</b>	<b>28.295</b>	<b>391</b>	<b>282</b>	
	6	662/100	662	6.077	6.272	88	63	11/36,20 m
	7	707/100	707	5.827	6.272	84	63	11/36,20 m
	8	588/100	588	5.360	5.525	78	55	11/36,20 m
	9	628/100	628	5.360	5.525	78	55	11/36,20 m
	11	785/100	785	6.734	6.965	97	70	11/36,20 m
	13	628/100	628	5.360	5.525	78	55	11/36,20 m
	14	644/100	644	3.010	3.208	44	32	11/36,20 m
	15	707/100	707	5.269	5.844	47	58	11/36,20 m
	16	662/100	662	5.358	5.933	47	59	11/36,20 m
	17	785/100	785	5.863	6.489	62	65	11/36,20 m
<b>UE-2</b>		<b>6.796</b>	<b>6.796</b>	<b>54.218</b>	<b>57.558</b>	<b>703</b>	<b>575</b>	
<b>UE-1 + UE-2</b>		<b>10.218</b>	<b>11.805</b>	<b>81.198</b>	<b>85.803</b>	<b>1.076</b>	<b>857</b>	
<b>BLOQUE 15</b>	<b>18</b>	<b>1.137</b>	<b>1.106</b>	<b>5.039</b>	<b>5.530</b>	<b>72</b>	<b>55</b>	<b>5/17,60m</b>
<b>TOTALES</b>		<b>11.355</b>	<b>12.911</b>	<b>86.237</b>	<b>91.333</b>	<b>1.148</b>	<b>855</b>	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>					<b>91.333</b>			

El número de aparcamientos privados estará en función de la edificación real de cada bloque. En el cuadro el estándar se refiere al caso en que se agote el potencial de edificabilidad.

La superficie privada ocupada por edificación es de 10.218 m<sup>2</sup>. La superficie de 5.009 m<sup>2</sup> de la primera fase incluye los terrenos edificables en sótano de aparcamiento.

El número de viviendas real dependerá de la superficie de cada una de ellas. En el cuadro se ha computado una vivienda por cada 69 m<sup>2</sup> de techo residencial. Si se computasen viviendas de 100 m<sup>2</sup> de techo el número de viviendas se reduciría un 31%.



2.c Parcelas Dotacionales

<b>RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS (medidas de acuerdo con ROGTU)</b>		
<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
<b>ZONA RPCV</b>	<b>DESTINO RPCV</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>
P-ED-1	E. Educativo Cultural	9.761
P-AT-1	A. Asistencial	1.201
<b>TOTAL</b>		<b>10.962,00</b>
<b>RED VIARIA</b>		
<b>ZONA RPCV</b>	<b>DESTINO RPCV</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>
P-RV-1	Viarío	10.074
<b>RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS</b>		
<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
<b>ZONA RPCV</b>	<b>DESTINO RPCV</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>
S-DM-1	Dotacional Múltiple	1.743
S-DM-2	Dotacional Múltiple	1.549
S-DM-3	Dotacional Múltiple	137
S-DM-4	Dotacional Múltiple	63
S-DM-5	Dotacional Múltiple	60
S-RD-1	Recreativo-deportivo	359
S-RD-2	Recreativo-deportivo	622
<b>TOTAL</b>		<b>4.533,00</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		
<b>ZONA RPCV</b>	<b>DESTINO RPCV</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>
S-JL-1	Zona Verde - Jardines	2.882
S-JL-2	Zona Verde - Jardines	1.960
S-JL-3	Zona Verde - Jardines	2.785
S-JL-4	Zona Verde - Jardines	2.005
S-JL-5	Zona Verde - Jardines	1.104
S-AL-1	Zona Verde - Jardines	505
S-AL-2	Zona Verde - Jardines	513
S-AL-3	Zona Verde - Areas de Juego	891
S-AL-4	Zona Verde - Areas de Juego	792
S-AL-5	Zona Verde - Areas de Juego	620
S-AL-6	Zona Verde - Areas de Juego	784
<b>TOTAL</b>		<b>14.841,00</b>
<b>RED VIARIA</b>		
<b>ZONA RPCV</b>	<b>DESTINO RPCV</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>
S-RV-1	Viarío y Área peatonal que no forma parte de zona verde	27.704
<b>TOTAL</b>		<b>27.704,00</b>
<b>Aparcamientos</b>		

<b>RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PRIVADAS</b>		
<b>ZONA RPCV</b>	<b>DESTINO RPCV</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>
S-RD*1	E. Deportivo-Recreativo. Iglesia	1.344

El cómputo de la superficie dotacional se ha realizado de acuerdo con lo especificado en el apartado 10 “Justificación de los estándares dotacionales” de la Memoria Justificativa de este documento, a los criterios del ROGTU y a las Normas del Plan General.

Aparentemente hay una disminución de zonas verdes de 16.005 m<sup>2</sup> a 14.841 m<sup>2</sup> entre el PRI aprobado el 21/05/10 y el propuesto. Sin embargo no es así debido a que aquel computaba 1.504 m<sup>2</sup> de pasos peatonales contiguos a zonas verdes que en este proyecto se computan como viario. Si sumáramos estos 1.504 m<sup>2</sup> a los 14.841 m<sup>2</sup> computados resultarían 16.345 m<sup>2</sup> ligeramente superiores a los 16.005 del PRI de referencia.

(Si se siguieran los criterios de medición del PRI original la diferencia en sentido positivo sería aún mayor debido a que 2.315 m<sup>2</sup> de parcela privada de uso público en superficie pasan a ser viario peatonal público por lo que la medición total hubiera sido 18.749 m<sup>2</sup>).

El cómputo de viario incluye el suelo de uso público en superficie y privado en sótano, por lo que puede sufrir variación según la alternativa finalmente proyectada en la primera fase en los edificios.

La superficie de jardines es de 10.736 m<sup>2</sup> y supera el 80% del estándar.



2.d Gestión Unidades de Ejecución

<b>DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION</b>			
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1			
GESTION DIRECTA			
<b>DATOS GENERALES</b>			
SUPERFICIE TOTAL 30.516 m2			
<b>SUELO DOTACIONAL</b>			
	RED PRIMARIA INTERNA	RED SECUNDARIA	TOTAL
Red Viaria 7.065 m2		Red Viaria 6.193 m2	13.258 m2
Zona Verde		Zona Verde 1.104 m2	1.104 m2
Equipamiento 9.761 m2		Equipamiento 981 m2	10.742 m2
			25.104 m2
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
Nº aproximado viviendas: 391 viviendas			
EDIFICABILIDAD TOTAL: 28.295 m2 t			
Edificabilidad Residencial 26.980 m2 t			
Edificabilidad consolidada a demoler 21.034 m2 t			
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Condiciones de conexión:			
Es condición indispensable para el realojo de los vecinos y el desarrollo del PRIM la ejecución de la UE-1 con anterioridad a la UE-2			
Se garantizará la conexión de la futura red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento (separativa), red de telefonía, red de suministro de energía eléctrica y demás redes necesarias con las existentes en las inmediaciones del sector.			
<b>DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION</b>			
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2			
GESTION DIRECTA			
<b>DATOS GENERALES</b>			
SUPERFICIE TOTAL 47.805 m2			
<b>SUELO DOTACIONAL</b>			
	RED PRIMARIA INTERNA	RED SECUNDARIA	TOTAL
Red Viaria 3.009 m2		Red Viaria 21.511 m2	24.520 m2
Zona Verde		Zona Verde 13.737 m2	13.737 m2
Equipamientos 1.201 m2		Equipamientos 3.552 m2	4.753 m2
			43.010 m2
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
Nº aproximado viviendas: 703 viviendas			
EDIFICABILIDAD TOTAL: 57.558 m2 t			
Edificabilidad Residencial 54.218 m2 t			
Edificabilidad consolidada a demoler 55.143 m2 t			
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Edificabilidad Residencial Vinculada a Vivienda Protegida: 57.558 m2 t			100%
Condiciones de conexión:			
Se garantizará la conexión de la futura red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento (separativa), red de telefonía, red de suministro de energía eléctrica y demás redes necesarias con las existentes en las inmediaciones del sector.			
Es condición indispensable para el realojo de los vecinos y el desarrollo del PRIM la ejecución de la UE-1 con anterioridad a la UE-2			

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**

DICIEMBRE DE 2012

BARRIO DE SAN ANTÓN. **PLANOS DE INFORMACIÓN**



SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

C/ Uberna, 1-3º \ Tel: 966658021 \ e-mail: [st.planeamiento@ayto-elche.es](mailto:st.planeamiento@ayto-elche.es)

**Ayuntamiento de Elche**



Ayuntamiento de **Elche**

# PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO

BARRIO DE SAN ANTON  
EN ELCHE

PLANO DE INFORMACION

EMPLAZAMIENTO

Escala 1: 10.000

# I.01

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Manuel Lacarte Monreal.

## DICIEMBRE 2012

SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO. PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN







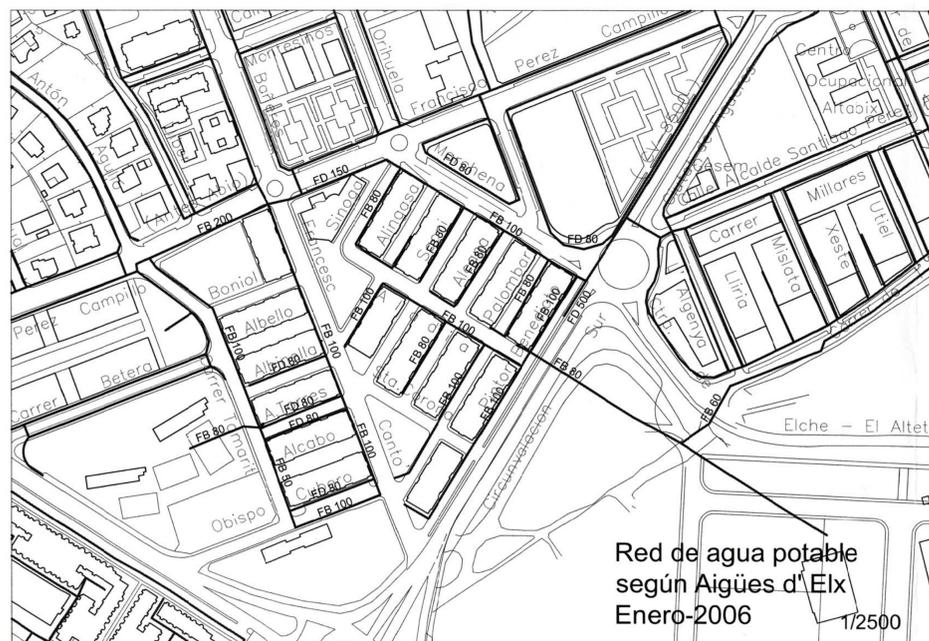






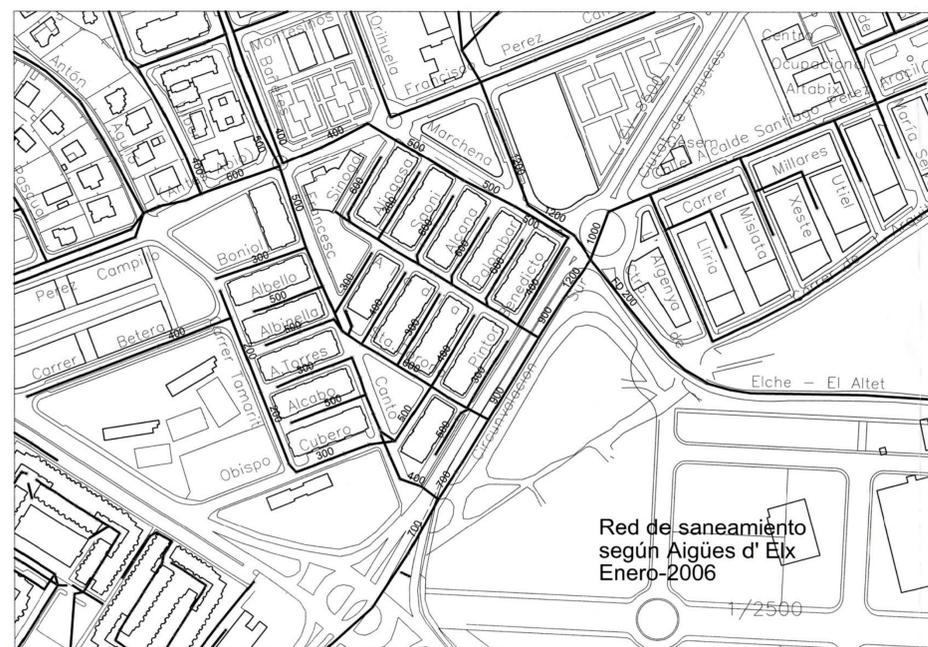
Escala: 1 : 1486,7  
IBERDROLA

Red eléctrica



Red de agua potable  
según Aigües d'Elx  
Enero-2006

1/2500



Red de saneamiento  
según Aigües d'Elx  
Enero-2006

1/2500

Redes de abastecimiento de aguas

Rev	Fecha	Motivo de emisión

Leyenda

Proyecto  
**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
MODIFICATIVO  
BARRIO DE SAN ANTÓN EN  
ELCHE**

Promotor  
IVVSA  
INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.  
Equipo redactor:  
Director:  
ATN Arquitecturas Torres Nadal S.L.  
José María Torres Nadal

Arquitectos colaboradores:  
Javier L. Yáñez Molina  
Vicente Iborra Pallarés  
Iván Capdevila Castellanos

Asesor urbanístico:  
Laboratorio de Proyectos S.L.  
Jesús Quesada Polo

Plano  
**INF\_05b  
INFRAESTRUCTURAS  
Redes de agua y electricidad**

Num. Proyecto	Escala	Fecha	Num. Plano
030		11/2009	INF_05b



Ayuntamiento de **Elche**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
MODIFICATIVO**

**BARRIO DE SAN ANTÓN  
EN ELCHE**

**PLANO DE INFORMACION**

INFRAESTRUCTURAS  
Red de agua y electricidad

Escalas varias

**1.05b**

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Manuel Lacarte Monreal.

**DICIEMBRE 2012**



El presente documento es copia de un original del que son autores los arquitectos JESÚS QUESADA POLO, JAVIER L. YÁÑEZ MOLINA, VICENTE IBORRA PALLARÉS e IVÁN CAPEDEVILA CASTELLANOS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o relación a terceros, requiere la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.



Rev	Fecha	Motivo de emisión

Leyenda

- RP RED PRIMARIA:**  
 esta nomenclatura se corresponde con la clave A (Red Vial) del PGOU de Elx
- RV Red Vial:**  
 esta nomenclatura se corresponde con la clave A (Red Vial) del PGOU de Elx
- EQ Equipamiento:**  
 esta nomenclatura se corresponde con la clave F (Red de Equipamientos) del PGOU de Elx
- EQ/ED educativo-cultural**  
**EQ/AT asistencial**  
 esta nomenclatura se corresponde, en ambos casos, con la clave F/ED (Educativo / Cultural) del PGOU de Elx
- Delimitación del Sector**

Proyecto  
**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**  
**BARRIO DE SAN ANTÓN EN ELCHE**

Promotor:  
  
**IVVSA**  
 INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.

Director:  
**ATN Arquitecturas Torres Nadal S.L.**  
 José María Torres Nadal

Arquitectos colaboradores:  
 Javier L. Yáñez Molina  
 Vicente Iborra Pallarés  
 Iván Capdevila Castellanos

Asesor urbanístico:  
**Laboratorio de Proyectos S.L.**  
 Jesús Quesada Polo

Plano  
**ORD\_01**  
**RED PRIMARIA**  
 (carácter normativo)

Num. Proyecto	Escala	Fecha	Num. Plano
<b>030</b>	1/1000	11/2009	<b>ORD_01</b>
Ubicación			



Ayuntamiento de **Elche**

## PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO

BARRIO DE SAN ANTON EN ELCHE

PLANO DE INFORMACION

ORDENACION Red Primaria

Escala 1: 1.000

1.06

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Manuel Lacarte Monreal.

DICIEMBRE 2012

SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN





Rev	Fecha	Motivo de emisión

Legenda

- Parcela Privada
- sup VCO Superficie Delimitada por Volumen Contenedor
- Orientación obligatoria para escalón del bloque con la altura máxima permitida según parcela
- Unidad de Ejecución 1
- Unidad de Ejecución 2

parcela nº	nº plantas	sup VCO	sup	vol VCO
55	5	5555	5555	5555
5555	5	5555	5555	5555

parcela nº número parcela  
nº plantas número plantas máximo permitido  
sup superficie parcela privada (m2)  
sup VCO superficie definida por volumen contenedor (m2)  
ocupación % sup. máxima ocupable en PB  
vol TOTAL edificabilidad TOTAL (m2t)  
vol RES edificabilidad RESIDENCIAL (m2t)

Proyecto  
**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**  
**BARRIO DE SAN ANTON EN ELCHE**

Promotor  
IVVSA  
INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.  
Equipo redactor:  
Director:  
ATN Arquitecturas Torres Nadal S.L.  
José María Torres Nadal

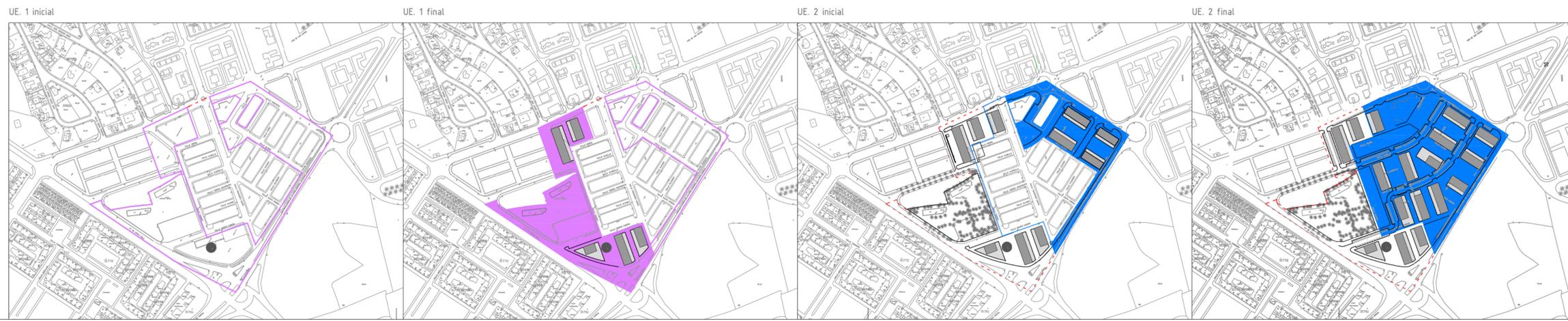
Arquitectos colaboradores:  
Javier L. Yáñez Molina  
Vicente Iborra Pallarés  
Iván Capdevila Castellanos

Asesor urbanístico:  
Laboratorio de Proyectos S.L.  
Jesús Quesada Polo

Plano  
**ORD\_03**  
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**(carácter normativo)**

Num. Proyecto	Escala	Fecha	Num. Plano
030	1/1000	11/2009	ORD_03

Ubicación  
\\Server\proyectos\030\_IVVSA\ELCHE\Plan Reforma Interior



El presente documento es copia de los planos de los arquitectos de los edificios, según el artículo 17 del Real Decreto 2091/2008, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 12/2009, de 30 de septiembre, sobre el régimen de la actividad profesional de los arquitectos. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o relación a terceros, quedará sujeta a la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.



Ayuntamiento de **Elche**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**

**BARRIO DE SAN ANTON EN ELCHE**

**PLANO DE INFORMACION**

ORDENACION Pormenorizada

Escala 1:1.000

**1.08**

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Manuel Lacarte Monreal.

**DICIEMBRE 2012**

SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y ORDENACION

El presente documento es copia de los planos de los edificios de viviendas, veinte años o más, en el caso de que no se encuentren en el catastro, en el momento de la redacción de este documento. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o relación a terceros, quedará a la pena sancionadora expresada en los casos permitidos cuando modifique sustancialmente el mismo.



Situación Existente



Rev	Fecha	Motivo de emisión

- Leyenda
- ..... Área de Reparto 62.1 PAI 1 y 2
  - Área de Reparto 62.2 PAA 1
  - · - · - Área de Reparto 62.3 PAA 2
  - ▨ Suelo Dotacional Afecto a su Destino

Proyecto  
**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**  
**BARRIO DE SAN ANTÓN EN ELCHE**

Promotor  
 IVVSA  
 INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.

Equipo redactor:  
 Director:  
 ATN Arquitecturas Torres Nadal S.L.  
 José María Torres Nadal

Arquitectos colaboradores:  
 Javier L. Yáñez Molina  
 Vicente Iborra Pallarés  
 Iván Capdevila Castellanos

Asesor urbanístico:  
 Laboratorio de Proyectos S.L.  
 Jesús Quesada Polo

Plano  
**ORD\_04**  
**ÁREAS DE REPARTO**  
 (carácter normativo)

Num. Proyecto	Escala	Fecha	Num. Plano
030	1/1000	11/2009	ORD_04
Ubicación			



Ayuntamiento de **Elche**

## PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO

BARRIO DE SAN ANTÓN EN ELCHE

### PLANO DE INFORMACION

ORDENACION  
 Áreas de Reparto

Escala 1: 1.000

1.09

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Manuel Lacarte Monreal.

**DICIEMBRE 2012**





situación de partida



fase 3



fase 1



fase 4



fase 2



fase 5

Rev	Fecha	Motivo de emisión
Leyenda		
	Parcela Privada	
	Superficie delimitada por VCO	
	Bloque 15 Rehabilitado	
	Iglesia	
	JL Jardines	
	AL Área de juego	
	RV+AV+PV	
	Edificaciones a demoler	
	Delimitación del Sector	
	Delimitación Fase	

Proyecto  
**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**  
**BARRIO DE SAN ANTÓN EN ELCHE**

Promotor  
  
 IVVSA  
 INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.

Equipo redacción:  
 Director:  
 ATN Arquitecturas Torres Nadal S.L.  
 José María Torres Nadal

Arquitectos colaboradores:  
 Javier L. Yáñez Molina  
 Vicente Iborra Pallarés  
 Iván Capdevila Castellanos

Asesor urbanístico:  
 Laboratorio de Proyectos S.L.  
 Jesús Quesada Polo

Plano  
**ORD\_06**  
**PROPUESTA DE FASES**  
 (sin carácter normativo)

Num. Proyecto	Escala	Fecha	Num. Plano
030	1/1000	11/2009	ORD_06
Ubicación			
\\Server\proyectos\030_IVVSA			
ELCHE\Plan Reforma Interior			



Ayuntamiento de **Elche**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**

**BARRIO DE SAN ANTÓN EN ELCHE**

**PLANO DE INFORMACION**

ORDENACION  
 Propuesta de Fases

Escala 1: 1.000

**11**

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Manuel Lacarte Monreal.

**DICIEMBRE 2012**

El presente documento es copia de los planos de los arquitectos José María Torres Nadal, Javier L. Yáñez Molina, Vicente Iborra Pallarés e Iván Capdevila Castellanos. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o relación a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO**

DICIEMBRE DE 2012

**BARRIO DE SAN ANTÓN. PLANOS DE ORDENACIÓN**



SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

C/ Uberna, 1-3º \ Tel: 966658021 \ e-mail: st.planeamiento@ayto-elche.es

**Ayuntamiento de Elche**









