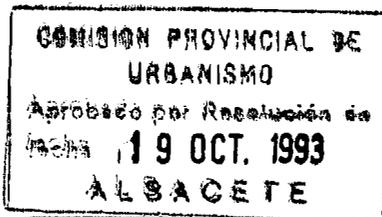


COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

Document o 1

M E M O R I A  
J U S T I F I C A T I V A  
D E L A  
O R D E N A C I O N



DOCUMENTO NUMERO 1

Memoria justificativa de la ordenacion

I N D I C E

- 1.- Antecedentes
- 2.- Situación y delimitación del área de planeamiento
- 3.- Procedencia y coherencia de la formulación del Plan Parcial
- 4.- Información urbanística
- 4.1.- El medio físico
  - 4.1.1.- Orografía e hidrografía.
  - 4.1.2.- Características geológicas y geotécnicas.
  - 4.1.3.- Climatología.
  - 4.1.4.- Edafología.
- 4.2.- El medio urbano existente.
  - 4.2.1.- Usos y edificaciones.
  - 4.2.2.- Infraestructuras existentes.
- 4.3.- Estructura de la propiedad.
- 5.- Objetivos y criterios de la ordenación.

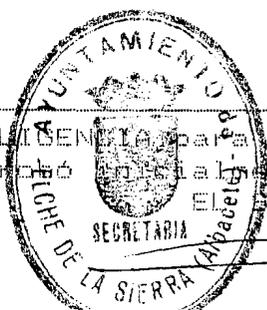
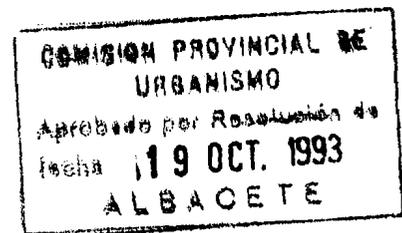
DILIGENCIA.- APROBADO  
PROFESIONALMENTE EL BIA  
14-06-98  
EL SECRETARIO



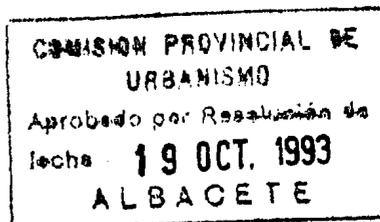
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se  
aprobó profesionalmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



- 5.1.- Determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- 5.2.- Conclusiones de la información urbanística.
- 5.3.- Ordenación adoptada.
- 5.4.- Conexión urbanística con las áreas colindantes.
- 6.- Anexos a la Memoria.
  - 6.1.- Síntesis de la Memoria.
  - 6.2.- Cuadro resumen de las características de la ordenación.
  - 6.3.- Formulación del Plan Parcial.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se  
aprobó profesionalmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



1.- ANTECEDENTES

El municipio de Elche de la Sierra (Albacete) cuenta como instrumento ordenador de sus actuaciones urbanísticas con unas Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobadas definitivamente el 31 de octubre de 1.989, en las que se calificaba, a tenor de lo dispuesto en el apartado b) del Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2.159/1.978 de 23 de junio), como suelo urbanizable, o área apta para la urbanización, a unos terrenos situados en las inmediaciones del núcleo urbano, al norte del mismo, y estando comprendidos entre el Cuartel de la Guardia Civil, el complejo deportivo y residencia de estudiantes y la denominada "Redonda", terrenos estos últimos calificados en las Normas Subsidiarias como de no urbanizables. Por tanto, esta área apta para urbanizar queda delimitada en su parte meridional por el suelo urbano, comprendido entre el Cuartel de la Guardia Civil y las pistas polideportivas, y por su parte septentrional, por el suelo no urbanizable, en el que se localizan los predios de la "Redonda".

De acuerdo con la toponimia del lugar, a la superficie que ordena el presente Plan Parcial, lo denominaremos, en lo sucesivo, Sector "La Encantada", quedando los mismos delimitados en el Plano de Información número 1 "Situación respecto a la estructura urbana", a escala 1:2.000, de una forma más concreta y detallada en el también Plano de Información número 2 "Topográfico", que a escala 1:1.000 es el que ha servido como base cartográfica para definir toda la documentación gráfica que forma parte de este Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Estos terrenos están en su mayor parte destinados a erial, sin aprovechamiento agrícola alguno, tan sólo tienen aprovechamiento agrícola alguna pequeña superficie destinada al cultivo del cereal de secano, así como, algunas otras fincas ocupadas por olivar, cada día más en desuso, por lo que han sido varias de ellas las que han procedido a su levantamiento, con el fin de utilizar la madera resultante para leña. Sin embargo, dada la proximidad al suelo urbano, las Normas Subsidiarias del Planeamiento, ya consideraron la idoneidad de estos terrenos para ampliar el desarrollo urbano de la localidad.

Al destino urbanístico que a los predios del paraje "La Encantada" ha previsto las vigentes Normas

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA. - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

Subsidiarias, hay que añadir la voluntad, tanto del Ayuntamiento, como de los particulares afectados, para proceder a su desarrollo. En efecto, ambas partes suscribieron el pasado 5 de agosto de 1.989 un convenio urbanístico, por el que se comprometían a la redacción del presente Plan Parcial. Ello fué motivado a la necesidad que tenía el Ayuntamiento de obtener suelo suficiente para la construcción de un polideportivo, y a la posibilidad que, en correspondencia, se les ofrecía a los particulares afectados por la ubicación del polideportivo para transformar los terrenos necesarios en suelo urbano.

De una forma más concluyente hay que indicar que la voluntad de las Normas Subsidiarias en el Sector "La Encantada" es ordenar los terrenos incluidos en su ámbito, conforme a las clausulas establecidas en el citado convenio urbanístico, lo que supone, tal como se verá oportunamente, la ordenación de 117.389 m<sup>2</sup>., con usos predominantes de residencial y deportivo, de los que un 42,66%, lo que suponen 50.081 m<sup>2</sup>. serán de cesión al Ayuntamiento, bien para cumplir las prescripciones de la vigente Ley del Suelo, bien para cumplir los acuerdos del convenio urbanístico repetidamente señalado.

## 2.- SITUACION Y DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

El Sector "La Encantada", tiene una superficie de 117.389 m<sup>2</sup>., limitando al sur con el suelo urbano, comprendido entre el Cuartel de la Guardia Civil y el campo de fútbol. Al oeste limita con las pistas polideportivas y la residencia de estudiantes. Al norte y este lo hace con el suelo no urbanizable de los terrenos comunales denominados "La Redonda". La cota media de los terrenos es de 660 mt., alcanzándose en su zona más meridional, que limita con "La Redonda", la cota de los 680 mt., desde donde descienden hacia el núcleo urbano situado en la parte septentrional del Sector, en dónde se localizan cotas inferiores a los 640 mt.

En los Planos de Información número 1 "Situación respecto a la estructura urbana", y número 2 "Topográfico", queda reflejada la relación del Sector "La Encantada", respecto al núcleo urbano de Elche de la Sierra. El citado Plano número 1 es copia del contenido en las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, en las que se calificaron a estos predios como áreas aptas para la urbanización,

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA... APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA  
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

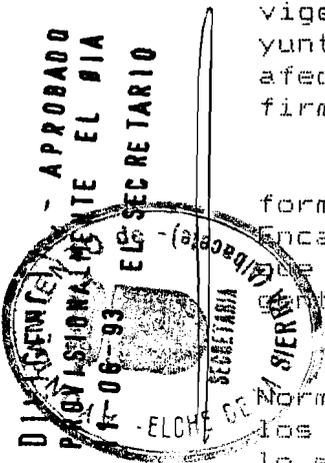
debiendose desarrollar las mismas a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

3.- PROCEDENCIA Y COHERENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

La formulación del Plan Parcial, de una parte, por imperativo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigente en el municipio y, de otra parte, por deseo del Ayuntamiento de Elche de la Sierra, y de los propietarios afectados, tal como se recogió en el convenio urbanístico firmado por ambas partes el pasado 5 de agosto de 1.989.

De todo ello se deduce la procedencia de la formulación del Plan Parcial de Ordenación del Sector "La Encantada", así como la coherencia con las prescripciones que establecen las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes en el municipio.

Por último, digamos que la coherencia con las Normas Subsidiarias también viene dada por la adaptación de los diferentes Documentos que integran a este Plan Parcial a lo establecido en las Normas Subsidiarias, en lo que a edificabilidad, densidad de viviendas, etc., se refiere.



DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE para hacer constar que el presente documento se aprobó definitivamente en sesión plenaria del día 17 FEB 1992



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
leche 19 OCT. 1993  
ALBACETE

#### 4.- INFORMACION URBANISTICA

##### 4.1.- El medio físico

En el proceso de planificación que nos ocupa, el conocimiento físico del ámbito territorial del Plan Parcial y de su entorno, es totalmente necesario ya que será un factor condicionante para la elección de las soluciones a adoptar, y para conseguir unas infraestructuras y edificaciones adecuadas y compatibles con el entorno en el que ubica.

La topografía del terreno y sus características geológicas y geotécnicas son factores que inciden en el trazado de las infraestructuras a diseñar, tal como oportunamente para cada una de ellas se hará mención.

Otros factores endógenos al área de planeamiento, tales como clima, pluviometría, hidrografía, etc., también se estudiarán por condicionar tales factores al dimensionamiento de determinadas redes, o influir en los materiales a utilizar.

En apartados posteriores se realizará un análisis del medio socio-económico de la población a servir, lo que supondrá poder establecer unas dotaciones mínimas que han de cumplir las diferentes infraestructuras, como las de abastecimiento de agua, electrificación, red viaria, etc. Otras dotaciones serán independientes del nivel socio económico, ya que las mismas deben garantizar unas determinadas calidades, sea cual fuere ese nivel socio económico, tales como garantía de depuración de agua, reservas de suelo por imperativo de la Ley del Suelo, etc.

##### 4.1.1.- Orografía e hidrografía

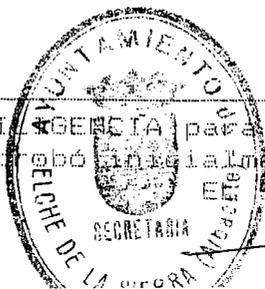
El Sector "La Encantada" tiene forma de sector circular, en el que el lado curvo limita con la superficie comunal de "La Redonda", por su parte norte y occidental, uno de los lados rectos discurre de oeste a este, desde el Cuartel de la Guardia Civil hasta la calle Artesanía, y el tercer lado recto va de sur a norte en contacto con las instalaciones deportivas.

DI... LICENCIA... - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL BIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO

DI... AGENCIA para hacer constar que el presente documento ha  
aprobado inicialmente en sesión plenaria del día

7 FEB 1992

EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA  
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

Las máximas cotas están en el citado lado curvo, donde se alcanzan los 680 mts. En esta zona se localizan las mayores pendientes que llegan a ser del 20%. Las cotas comprendidas entre el 10 y el 20%, se encuentran en las vaguadas que de oeste a este atraviesan al Sector, quedando el resto con pendientes inferiores al 10%.

El interior del Sector "La Encantada" cuenta con dos vaguadas que transversalmente discurren de oeste a este, y tan solo transportan aguas de escorrentía, como consecuencia de fuertes tormentas, vertiendose estas aguas al interior del Casco Urbano, lo que obligó, en su momento, un colector visitable que se inicia en la calle de Miguel Hernández, próxima al Sector a ordenar.

Salvo las dos vaguadas indicadas, no existen hidrograficamente otros elementos dignos de tener en cuenta el análisis del medio físico del presente Plan Parcial.

La incidencia que pueda tener la orografía e hidrografía del entorno de la Urbanización, en la ordenación que se adopte, podemos resumirla de la siguiente forma:

- Los terrenos de menor pendiente serán reservados para la ubicación de las edificaciones, y para el trazado de la red viaria.

- La escorrentía exterior a la Urbanización tiene incidencia en el diseño de la evacuación de sus aguas pluviales, ya que ésta deberá contemplar la prolongación del colector visitable que desde la calle de Miguel Hernández, atraviesa por el Casco Urbano.

- Los terrenos de mayor pendiente, que se localizan en el fondo de las vaguadas, deberán rellenarse y compactarse adecuadamente tanto, para construir la red viaria, como para proceder posteriormente a su edificación.

- Los depósitos reguladores de la localidad están situados en la cota 685, y a 550 mts. del Sector, circunstancia que deberá tenerse en cuenta a la hora de diseñar la red de distribución de agua potable.

En el Plano de Ordenación número 2 "Topográfico", se resume gráficamente todo lo expuesto, referido al ámbito del Sector "La Encantada".

LA AGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992



SECRETARIO

DECLARACION DE APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT 1993  
ALBACETE

Así mismo, en el Plano de Ordenación número 3 "Clinometría" se reflejan las diferentes pendientes de los terrenos a ordenar en la Urbanización. Las superficies más llanas, con pendientes inferiores al 10% se localizan en la mayor parte del Sector, mientras que los dependientes superiores al 20%, y en un área muy reducida, se localizan al norte junto a "La Redonda". Esta información clinométrica tendrá interés al determinar el coeficiente de escorrentía, al ubicar las zonas verdes, o al realizar el estudio edafológico que se incluye en posterior apartado.

#### 4.1.2.- Características geológicas y geotécnicas

Elche de la Sierra pertenece a la zona bética que ocupa el ámbito más septentrional de las cordilleras béticas, en la que desde el punto de vista estratigráfico dominan los sedimentos marinos más próximos al continente (facies de plataforma, neríticas y marinolagunares), no obstante existen también representaciones genuinamente continentales y, así mismo, coexisten sedimentos y faunas pelágicas con neríticas en determinadas formaciones. Desde el punto de vista estructural constituye un cuerpo fundamentalmente autóctono, donde los acortamientos de la cobertura mesozoica se producen generalmente por la sumatoria de cabalgamientos de menor envergadura, o por simple plegamiento de sus materiales.

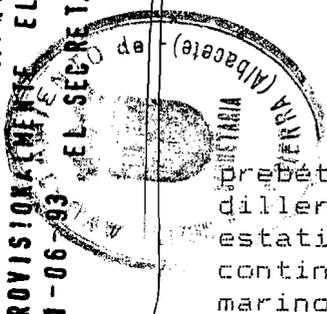
Centrándonos en las características del Sector "La Encantada" debemos decir que predominan los terrenos de la edad terciaria, pertenecientes al periodo del mioceno inferior. Ellos se extienden desde una vertical que se inicia en la confluencia de la calle Miguel Hernández con los terrenos a ordenar, hasta los terrenos de pendiente más accentuada que conforman el límite con la "Redonda". Estos terrenos del mioceno se extienden hacia el este, prácticamente hasta el límite del propio Sector, a partir del cual empiezan a aparecer calizas cretácicas. Estos terrenos miocenos que ocupan más del 50% del Sector "La Encantada" están formados por conglomerados y areniscas silíceas de elevada permeabilidad.

El resto del Sector hacia su parte occidental está ocupado por terrenos cuaternarios más recientes, en los que predominan los materiales procedentes de aluviones.

DI. AGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO





COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

situada en la Zona "B" a efecto del cálculo de sobrecargas motivadas por el hielo.

La protección de las canalizaciones de distribución de agua y alcantarillado ante la posibilidad de roturas por la helada y de calentamiento del agua transportada, fundamentalmente en la primera de dichas redes, también deberá tenerse en cuenta.

La acción del hielo en los pavimentos de cualquier tipo y de las elevadas temperaturas en los bituminosos también son factores a tener en cuenta, para lograr una mayor durabilidad de las obras de infraestructura de comunicación, en el cálculo y diseño de los firmes a considerar en red viaria.

Por último, las acciones a considerar en el cálculo de las diferentes edificaciones relacionadas con el tema, serán, entre otras, la sobrecarga de la nieve, que de acuerdo con la Tabla 5.1. de Norma M. V. 101-1962 "Acciones en la edificación", deberá considerarse en la Urbanización, debido a su altitud topográfica, una sobrecarga de 80 Kg/m<sup>2</sup>. La presión dinámica del viento será la correspondiente a una velocidad del mismo de 102 Km/hora, ya que la situación de los edificios no sobrepasará en más de 10 metros a los accidentes topográficos de su entorno.

Del estudio estadístico de temperaturas y precipitaciones, observamos que el clima es el característico de la Meseta Central, es decir, de tipo continental con veranos calurosos y secos e inviernos fríos y húmedos.

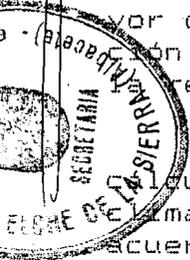
Las temperaturas máximas absolutas corresponden a los meses de Junio y Julio con 35,5 y 37,0 respectivamente, y las mínimas absolutas a Enero y Febrero con -4 y -2. Las temperaturas medias varían entre los 4,7 de Enero a los 24,9 de Agosto, siendo la temperatura media anual de 13,8.

En cuanto a las precipitaciones, la media anual es de 48,4 mm., correspondiendo el mes más seco a Julio, en el que no se registran precipitaciones y el mes más lluvioso a Noviembre con 164,9 mm.

Otros datos de interés son:

- Humedad relativa anual: 56 %

DILIGENCIA APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL BIA  
11-06-93 EL SECRETARIO

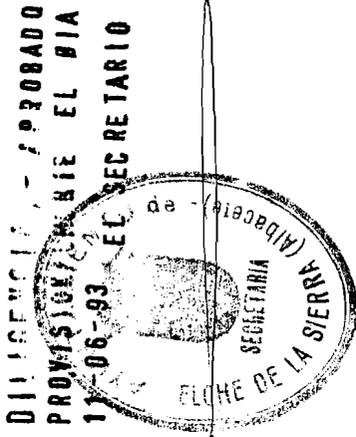


DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 Feb 1993



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

- Presión barométrica media: 708,5 mm.
- Dirección predominante del viento:  
En verano: S.O.  
En invierno: S.
- Días cubiertos: 93
- Días con nieve: 3
- Días de lluvia: 23
- Precipitación máxima en 24 horas: 52,4 mm. en  
Octubre de 1.957.



#### 4.1.4.- Edafología

Al estudiar el suelo desde el punto de vista geológico, sólo lo hemos considerado como soporte inorgánico de las materias orgánicas que constituyen el asiento de la vida que da un valor agrobiológico al terreno en estudio. Edafológicamente, el suelo será la capa superior de la tierra que puede cultivarse, y en la que crece la flora.

Para analizar el valor edafológico del suelo determinaremos su índice de Storie, siendo necesario entonces conocer las siguientes características del suelo y del subsuelo.

- Horizontes y perfiles del subsuelo.
- Textura del suelo.
- Pendiente del terreno.
- Drenaje y acidez del suelo.

La sección vertical del suelo nos muestra sus diferentes estratos u horizontes, y podemos comprobar en los diferentes cortes del terreno realizados como consecuencia de la apertura de caminos o de la excavación de cimientos que el horizonte rocoso, formado por gravas cementadas se encuentra a una profundidad no mayor de 60 cm. En los terrenos de mayor pendiente, el horizonte inferior está a una profundidad menor, e incluso han desaparecido las superiores

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 Febrero 1993  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

como consecuencia de la erosión. Por el contrario en las partes más llanas se observa un horizonte superior arcilloso con presencia de materia orgánica.

El Plano número 3 "Clinometría" observamos la existencia que un 80% de los terrenos del Sector tienen pendiente moderada, inferior al 10 % , y el 20% restante de una pendiente notable, en los que un 15% tienen pendientes del 10 al 20% y el 5% restante supera al 20%. A los primeros les correspondería un índice de 25 y a los segundos uno de 50, por lo que su índice medio resultaría ser de 30.

La textura del suelo podemos considerarla como formada por gravas o cantos rodados de terrenos franco arenosos con grava, a quien le correspondería un índice de 65. La reducida presencia de terrenos cuaternarios no nos obliga a disminuir este índice, tal como se observa en el Plano de Información número 4 "Geológico".

Por último, tal como señaló en la descripción geológica de los terrenos su permeabilidad era elevada, por lo que, en lo que se refiere a su drenaje, les consideraremos un índice de 80. Este índice lo corregiremos como consecuencia de existir un microrelieve ondulado en el 80% de la superficie, a quien le correspondería un índice de 60, resultando pues un índice de 64, que de nuevo lo corregiremos al considerar una erosión laminar moderada, lo que obliga a reducirlo en un 95%, resultando así un índice de 61.

Conocido los cuatro índices agrobiológicos del suelo, y para evaluar su potencial productivo calculamos el producto de los mismos, que denominaremos índice de Storie, que nuestro caso alcanza el valor de 45.

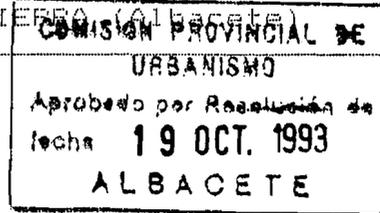
De acuerdo con la clasificación de Storie nos encontramos con un terreno de clase "regular", en el que los usos aconsejables son para una gama reducida de cultivos con los que es posible lograr resultados positivos.

En efecto, los terrenos siempre han estado destinados al cultivo del olivo, pero su bajo rendimiento ha obligado a sus propietarios a proceder a su levantamiento y sustitución en algún caso por el cereal. En el entorno de la Ermita los terrenos son todavía más pobres, existiendo tan sólo flora correspondiente a terrenos de erial.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1993  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93 EL SECRETARIO



#### 4.2.- El medio humano existente

Elche de la Sierra ha sufrido en las décadas de 1.960 y 1.970 una fuerte emigración, como consecuencia de la transformación industrial que sufrió todo el país, a costa de la mano de obra de origen agrícola, ya que paralelamente se modificaron sustancialmente los hábitos y modos de trabajo de los campesinos.

Al final de la década de los 80 tiene un incremento demográfico, debido, de una parte, al propio crecimiento vegetativo de la localidad, y de otra parte, a la inmigración de vecinos de localidades próximas de muy pequeño tamaño.

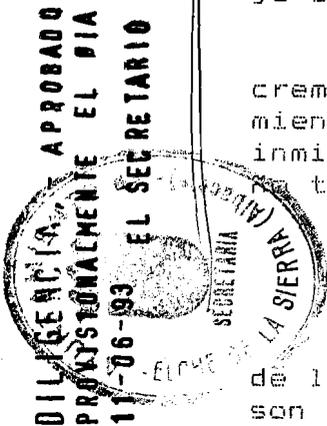
##### 4.2.1.- Usos y edificaciones

Tal como se ha indicado repetidamente, los usos de los terrenos comprendidos en el Sector "La Encantada", son solamente agrícolas y cada día más en desuso. Un 80% de los mismos están ocupados por olivar de muy bajo rendimiento, un 10% por cereal de secano y el 10% restante por erial localizado en su extremo suroriental.

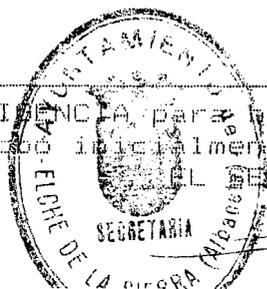
La única edificación existe es la Ermita situada en el extremo suroriental.

Sin embargo, hay que resaltar la importancia de las edificaciones existentes en el exterior del Sector a ordenar, pero en contacto con el mismo. Durante los últimos años el Ayuntamiento de Elche de la Sierra, ha realizado un esfuerzo notable en mejorar el nivel cultural de la localidad. Así nos encontramos con unas importantes instalaciones deportivas, situadas en contacto con el Sector "La Encantada", en su parte occidental, en donde también se localiza la residencia de estudiantes. Son pues estos terrenos de "La Encantada" los más propicios para ampliar las instalaciones deportivas y poder conseguir un complejo acorde con las necesidades de la comarca de Elche de la Sierra.

En el Plano de Información número 6 "Edificaciones y usos existentes" se resume gráficamente todo lo hasta ahora expuesto.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO

Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993

ALBACETE

#### 4.2.2.- Infraestructuras existentes

Al estar los terrenos del paraje "La Encantada" destinados en la actualidad a usos agrícolas, no existe en los mismos infraestructura alguna. Tan sólo dos líneas de media tensión atraviesan al Sector, las cuales deberán ser modificadas en su trazado, afin de permitir las consiguientes obras de urbanización y edificación.

Sin embargo, al estar el Sector a ordenar en las inmediaciones del suelo urbano del núcleo de Elche de la Sierra, son numerosas las infraestructuras que del mismo podrá servirse el Sector "La Encantada".

En efecto, en lo que se refiere al agua potable en las inmediaciones del Cuartel de la Guardia Civil, existe un ramal de 250 mm. que proviene directamente del depósito regulador situado al este de la localidad, sobre la cota 685. Será éste el ramal de la red de distribución de agua potable de la localidad más idóneo para proceder al conexión de la red propia del Sector. Otros ramales de menor diámetro, 100 mm. existen en la calle de Miguel Hernández y en las proximidades de las pistas polideportivas, pero dado las pérdidas de carga que los mismos se produce desde los depósitos reguladores que los abastece, obviaremos su conexión a las redes del Sector.

En las mismas zonas en que se ha señalado que existe redes de distribución de agua potable, también las hay de saneamiento, con diámetros de 300 mm., a excepción de la calle de Miguel Hernández en la que existe un colector visitable de 2.000x1.200 mm. para evacuar las aguas de escorrentía del paraje de "La Encantada". La prolongación de este colector servirá para que al mismo pueda acometer la red de saneamiento a diseñar en el Sector que se ordena.

La conexión de la red viaria se realizará a lo largo de la calle de 10 mts. de ancha, que por detrás del Cuartel de la Guardia Civil y desde el mismo, llega hasta la calle de Miguel Hernández.

#### 4.3.- Estructura de la propiedad

Los terrenos del Sector "La Encantada" corresponden a 28 parcelas, con un número similar de propietarios,

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL BIA  
11-06-93 EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se  
aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
SECRETARIO



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA  
 ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE  
 URBANISMO  
 Aprobado por Resolución de  
 fecha 19 OCT. 1993  
 en ALBACETE

oscilando sus superficies entre 215 m2. y los 15.710 m2., tal como se recoge a continuación:

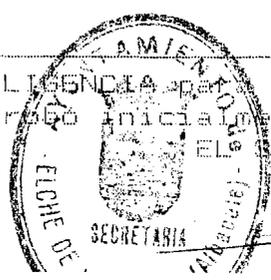
PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	5.720	Elena Fernández Córcoles
2	15.710	Herederos de Rogelio Martínez
3	1.070	Gorreta José Sanchez Sanchez
4	2.030	Francisco Carcelén
5	1.590	Diego Ruiz Ruiz
6	350	Barra
7	1.280	Gorreta
8	300	Andrés Merenciano
9	14.130	Antonio y Rafael Mora
10	9.730	César Córcoles Guillermo
11	5.350	Rosario Frías
12	2.410	Juan ( el factor)
13	2.770	Antonio y Rafael Mora
14	14.100	Manuel Montes
15	4.550	Juan, Eliseo y Josefa Fdez. Córco.
16	8.250	Herederos de José Espinosa
17	3.950	Gabira Antoni's Sanchez Lopez
18	2.920	José Alemán
19	2.450	Antonio y Rafael Mora
20	8.730	Herederos de Santos López
21	1.530	Pepe de Tomás Jose Rodig. R.
22	1.450	José López
23	2.230	Deogracias Alonso Córcoles
24	1.328	María Victoria Pérez
25	825	Herederos de Rogelio Martínez
26	306	
27	2.030	
28	210	
SUMA.....	113.070 m2.	

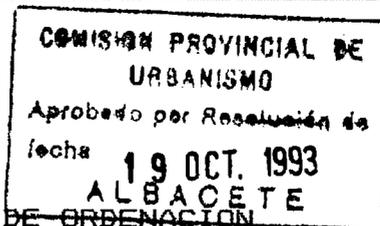
DILIGENCIA, - APROBADO  
 PRONUNCIAMENTE EL DIA  
 14-06-93, EN EL  
 SECRETARIO



En el Plano número 5 "Estructura de la propiedad" queda grafiada la localización de las diferentes parcelas que constituyen el Sector "La Encantada", cuya ordenación urbanística realiza el presente Plan Parcial.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
 EL SECRETARIO





5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

La exposicion de motivos de la Ley de Reforma a la anterior Ley del Suelo recogia la importancia de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, como instrumento de ordenacion en municipios de capacidad de gestion reducida, al no poder afrontar éstos la complejidad de desarrollar un Plan General de Ordenacion Urbana. Con las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio se afronta la necesidad de ordenar a través de un Plan Parcial, el área apta para la urbanizacion, que comprende al Sector "La Encantada".

Es también objetivo de este Plan Parcial, el cumplir con los acuerdos que entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados suscribieron el 5 de agosto de 1.989, el oportuno convenio urbanístico.

Esta voluntad de ordenar los terrenos del paraje "La Encantada", tuvieron su reflejo al calificar los mismos de suelo urbanizable, o área apta para la urbanizacion, se dió a estos terrenos en el momento de redactar y aprobar las Normas Subsidiarias, calificación que se hace a tenor de lo dispuesto en el Apartado b) del Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

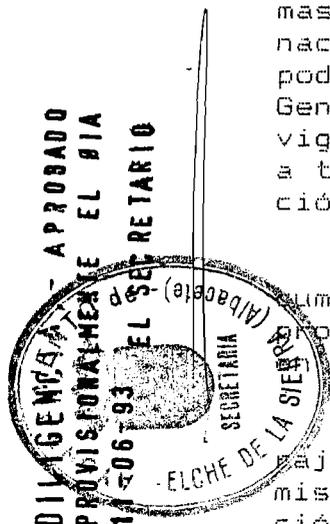
En consecuencia, es finalidad del presente Plan Parcial el desarrollar las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Elche de la Sierra (Albacete), en el ámbito del delimitado como área apta para la urbanizacion, en la parte más septentrional del núcleo urbano en dichas Normas, y para las que en su Título VI se establecen determinaciones generales para su desarrollo.

Conocidas las determinaciones que las Normas Subsidiarias establecen para este Sector, y que se resumen en el siguiente apartado 5.1, y analizada la información urbanística precedente se podrá establecer la ordenación más adecuada, a través del presente Plan Parcial, para el Sector "La Encantada". Abreviadamente se indica la solución ordenadora adoptada en el apartado 5.3.

Son objetivos de la ordenación los siguientes:

- Señalamiento de las reservas de suelo de uso público, tales como espacios libres, red viaria y equipamiento docente.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 17 FEB 1990  
SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

- Señalamiento de las reservas de suelo para equipamiento de interés público y social, justificando su carácter público o privado.

- Trazado de la red viaria del Sector y de su conexión con el sistema general de comunicaciones.

- Trazado de los esquemas de las redes de abastecimiento de agua y electrificación.

- Justificación del sistema de evacuación de aguas residuales.

- Asignación de usos pormenorizados a los glóbulos que se establecieron en las Normas Subsidiarias.

- Delimitación de los Polígonos a los que deberá adaptarse la ejecución de lo previsto en este Plan Parcial, así como establecer sus correspondientes Sistemas de Actuación

- Delimitación de los terrenos de cesión obligatoria en concepto de aprovechamiento medio, conforme a los criterios pactados entre las partes en el convenio urbanístico al que nos venimos refiriendo.

### 5.1.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Elche de la Sierra establece en su Título VI el régimen del suelo apto para urbanizar, y que transcribimos a continuación:

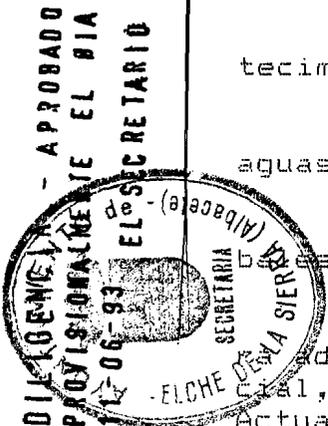
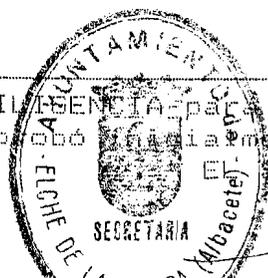
#### TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

##### 6.1.1. Definición

Constituye el suelo apto para urbanizar aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante las presentes Normas, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1993  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

6.1.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

El desarrollo del suelo apto para urbanizar se realizará mediante los correspondientes Planos Parciales de Ordenación. Cada Plan Parcial abarcará un sector completo de los delimitados por las presentes Normas en los correspondientes planos de ordenación. Dichos sectores se subdividirán en los polígonos procedentes, que deberán atenerse a lo establecido al efecto en el punto 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo.

6.1.3. Obligaciones de los propietarios

Los propietarios del suelo clasificado por las presentes Normas como Apto para urbanizar, estarán obligados a efectuar las cesiones y demás obligaciones que impone el artículo 84.3 de la Ley del Suelo, ateniéndose a los módulos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, el presente Plan Parcial deberá acomodarse a los acuerdos que entre propietarios y Ayuntamiento, se suscribieron el pasado 5 de agosto de 1.989, en el oportuno convenio urbanístico, y que transcribimos a continuación:

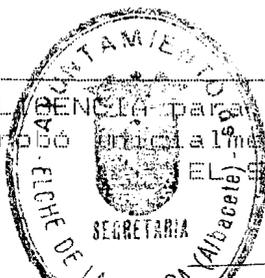
ACUERDOS

PRIMERO.- Los propietarios de los terrenos que se relacionan ceden de forma gratuita y libre de cargas, al Ayuntamiento de Elche de la Sierra, con efectos del día de la firma del presente documento 4.500 m2. de terreno en el lugar reseñado en el documento núm. 2, autorizando al Ayuntamiento a la posesión inmediata de los terrenos dichos.

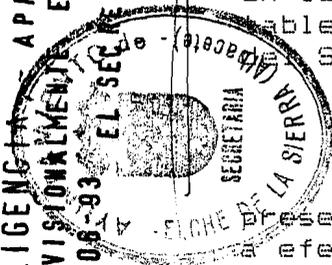
SEGUNDO.- Los metros cuadrados restantes, hasta completar el TREINTA POR CIENTO de la superficie bruta de los terrenos afectados por el presente convenio, se cederán al Ayuntamiento por los propietarios afectados en el lugar reseñado en el documento que como núm. 2 se adjunta.

La cesión se llevará a cabo una vez concluidas las obras de urbanización a las que el Ayuntamiento se compromete mediante la firma de este documento.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó oficialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-08-93 EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

TERCERO.- El Ayuntamiento de Elche de la Sierra, antes de la aprobación provisional de las Normas Subsidiarias ha modificado el Proyecto aprobado inicialmente, delimitando un nuevo polígono, que es el reflejado en el Documento núm. 1.

Dicho polígono se clasifica como suelo apto para urbanizar, debiéndose desarrollar mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

CUARTO.- El Plan Parcial, considerado como de iniciativa pública, contendrá las determinaciones generales de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiéndose respetar, en todo caso, las siguientes especificaciones:

- a) Deberá mantenerse el Polígono reseñado.
- b) Se calificará el suelo de zona deportiva, docente, cultural y residencial, con usos terciarios asociados.
- c) El Ayuntamiento concentrará las cesiones obligatorias y gratuitas en la zona cedida por los propietarios en este Ayuntamiento.
- d) El número máximo de viviendas a los efectos de lo dispuesto en el art. 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, no excederá de 500.
- e) El plazo de ejecución del Plan Parcial será de 15 años desde la fecha de su aprobación definitiva.

QUINTO.- Aunque el proyecto se califica de iniciativa pública, los gastos de redacción del Proyecto citado será sufragado por los propietarios.

SEXTO.- Conjuntamente con la modificación de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento tramitará el correspondiente Plan Parcial, que como dicho en la cláusula anterior será de iniciativa pública, pero sufragado por la propiedad.

SEPTIMO.- Con la firma de este documento, los propietarios de las fincas incluidas en el polígono, dan por cumplida su obligación de ceder gratuitamente los terrenos

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1993  
SECRETARIO



DILIGENCIA - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93 EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y que se concretan en el sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, servicios de interés público y social, plazas de aparcamiento, así como el diez por ciento de aprovechamiento medio.

Dichas cesiones se cifran en el TREINTA POR CIENTO especificado en el acuerdo SEGUNDO, mas viales de diez metros como mínimo y aparcamientos.

OCTAVO.- Los metros cuadrados restantes del polígono, tendrán un aprovechamiento urbanístico exclusivamente residencial, con usos terciarios asociados. Las cesiones de viales en el resto citado se hará por los propietarios del polígono, de forma obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 84 de la Ley del Suelo. El diseño será el que venga determinado en el Plan Parcial.

NOVENO.- Aprobado el Plan Parcial, los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono se constituirán en Junta de Compensación, para lo que redactarán los Estatutos y Bases de actuación, de conformidad con lo establecido en el art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

DECIMO.- En contraprestación a las cesiones hechas por los propietarios de terrenos del polígono, así como en la inmediatez de las cesiones, el Ayuntamiento de Elche de la Sierra participará en la ejecución del Plan Parcial en un cincuenta por ciento de los costes presupuestados en el Proyecto de Urbanización.

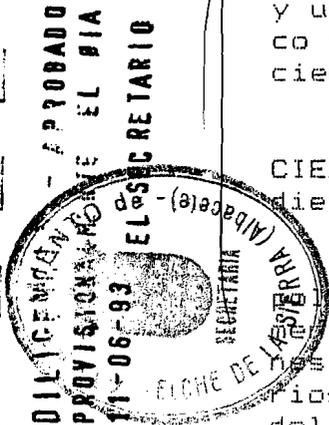
La primera parte de la urbanización, será ejecutada y sufragada por el Ayuntamiento, hasta completar el cincuenta por ciento del coste total del Proyecto de Urbanización.

El cincuenta por ciento restante se ejecutará y costeará por los propietarios incluidos en la Junta de Compensación.

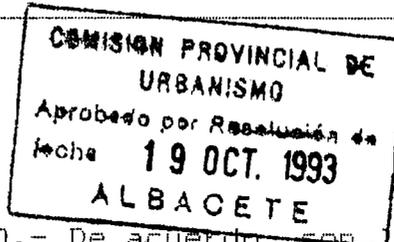
Las obras a realizar por el Ayuntamiento, hasta el total del cincuenta por ciento, serán fijadas en el Proyecto y corresponderán, lógicamente, a aquellas obras iniciales de la urbanización.

Diligencia para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1993

EL SECRETARIO



APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO



UNDECIMO.- De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará el Proyecto de Compensación que contendrá las determinaciones establecidas en el art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, quedando expresamente incluidos por titulares en la cuantía que les corresponda, los propietarios de terrenos que han hecho la cesión de los 4.500 m2. de terreno a favor del Ayuntamiento.

DUODECIMO.- El Ayuntamiento se compromete a someter y aprobar inicialmente y provisionalmente el Plan Parcial, en el plazo de un año, desde la firma del documento remitiéndose a la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete, para su aprobación definitiva.

DECIMOTERCERO.- En el supuesto de incumplimiento por parte del Ayuntamiento de Elche de la Sierra de lo aquí estipulado, así como de no aprobarse definitivamente el Plan Parcial, por causa imputable a la Corporación Municipal, el Ayuntamiento abonará a los propietarios reseñados en el acuerdo primero, como contraprestación a los 4.500 m2. cedidos, una indemnización equivalente al resultado de multiplicar los 4.500 m2. por 2.000 pts/m2.

Se entiende que existe incumplimiento y en consecuencia hace el derecho a la exigencia indemnizatoria aquí pactada, si el Plan Parcial no se aprueba de forma definitiva en el plazo de dos años desde la firma de este convenio, por causa imputable al Ayuntamiento.

## 5.2.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

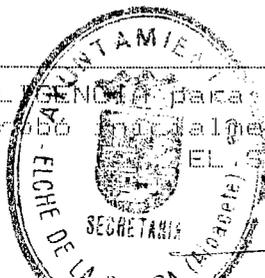
De la información urbanística expuesta en el anterior apartado 4 deberemos extraer aquellas conclusiones que incidan en la ordenación que se adopte para el Sector "La Encantada".

El Plan Parcial deberá analizar los derechos y deberes que les correspondan a los propietarios de la Urbanización respecto con el Ayuntamiento, para que ellos queden determinados y garantizados a través de las prescripciones que se establezcan.

El sistema viario deberá analizarse para prever si es compatible con su capacidad con el tráfico de



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1993  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
SECRETARIO  
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

vehiculos rodados, y de otra parte, se establecerán las condiciones técnicas de su capa de firme, acorde con el uso de esa red viaria.

Las obras de infraestructura se ven condicionadas por la orografía de los terrenos, que al contar con dos vaguadas y tres zonas de divisoria obliga a realizar diversos rellenos con su correspondiente compactación para permitir el trazado de la red viaria, y la posterior edificación de los solares resultantes.

Las características geológicas de los terrenos a ordenar indican que son adecuados tanto para la cimentación de las edificaciones, como para la ejecución de las obras de explanación y zanjeo.

La climatología no tendrá una especial incidencia en la ordenación a adoptar, pero si se tendrá en cuenta para preservar de las heladas o del calentamiento a la red de distribución de agua potable.

La infraestructura de agua potable deberá analizar la ubicación del actual deposito regulador de la localidad, en la cota 685, a fin de garantizar una presión adecuada en el suministro a cada uno de los solares resultantes.

La estructura de la propiedad, no tendrá incidencia alguna en la ordenación a adoptar, ya que los respectivos propietarios han suscrito un convenio urbanístico con el Ayuntamiento, lo cual facilita tanto la redacción de este Plan Parcial de Ordenación, como su posterior gestión.

Los valores edafológicos de los terrenos no son los suficientemente elevados como para preservarlos de la edificación, lo cual facilita su transformación en terrenos urbanos.

La dificultad de disponer de terrenos públicos para la ampliación de las actuales instalaciones deportivas, por parte del Ayuntamiento de Elche de la Sierra, queda resuelta conforme a los acuerdos establecidos en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y propietarios afectados por el Sector "La Encantada".

5.3.- ORDENACION ADOPTADA

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 17 de Septiembre de 1993.  
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)  
SECRETARIA

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Elche de la Sierra son la base ordenadora de las diferentes actuaciones urbanísticas en su ámbito municipal, estableciéndose en las mismas las normas con las que se ha de desarrollar el suelo urbanizable, en el que se encuentra comprendido el Sector "La Encantada" al que ordena el presente Plan Parcial de Ordenación.

El primer objetivo del Plan Parcial ha sido establecer la zonificación de la Urbanización, acorde con las prescripciones de las Normas Subsidiarias, y que queda grafada en el Plano de Ordenación 1 "Zonificación. Asignación de usos". De acuerdo con lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, y a fin de conseguir un desarrollo armónico, se establecen los siguientes usos obligatorios:

- Zona residencial para vivienda unifamiliar.
- Zona residencial extensiva.
- Zona viaria
- Zona verde, o sistema de espacios libres en proporción no inferior al 10% de la superficie ordenada.
- Zona docente en proporción no inferior a 10 m2. por vivienda.
- Zona de cesión para polideportivo, conforme al convenio urbanístico suscrito entre propietarios y Ayuntamiento de Elche de la Sierra.

Al tener en cuenta la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes, el convenio urbanístico y la tipología de las edificaciones y de las parcelas resultantes, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas, para la zona de viviendas unifamiliares:

- Superficie de la zona ..... 63.972 m2.
- Parcela mínima ..... 250 m2.
- Número máximo de parcelas .. 255
- Edificabilidad máxima ..... 0,80 m2/m2.
- Ocupación máxima ..... 50%
- Retranqueo a calles ..... 3 mt.
- Retranqueo a linderos ..... 3 mt.

DELTA GENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 75

SECRETARIO



DELTA GENCIA - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA  
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT 1993  
ALBACETE

- Altura máxima ..... 2 plan.(6,50mt)
- Uso predominante ..... vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Con todo ello resulta que la densidad máxima de viviendas adoptada es de 30 viv/Ha.

Analogamente para la zona residencial extensiva, tenemos las siguientes condiciones urbanísticas:

- Superficie de la zona ..... 3.336 m2.
- Parcela mínima ..... no se determina
- Número máximo viviendas..... 94?
- Fondo máximo edificable .... 16 mts.
- Altura máxima:
  - Calle 6 mts. 2 plantas
  - Calle >6 mts 3 plantas
- Uso predominantes ..... vivien. colect.

Con todo ello resulta que la densidad máxima de viviendas adoptada es de 40 viv/Ha.

Una vez establecida la zonificación del Sector a ordenar, tenemos los siguientes usos y superficies para cada uno de ellos:

ZONAS EDIFICABLES

Uso residencial unifamiliar .....	63.972 m2.
Uso residencial extensivo .....	3.336 m2.
Uso docente .....	4.320 m2.
Uso para parque deportivo .....	2.200 m2.
Zona de cesión para polideportivo...	15.562 m2.
SUMA.....	89.390 m2.
=====	

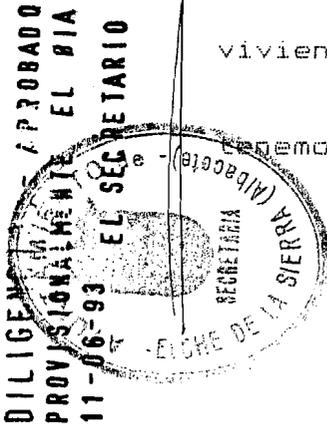
ZONAS NO EDIFICABLES

Red viaria .....	15.906 m2.
Red peatonal .....	255 m2.
Sistema de espacios libres .....	11.838 m2.
SUMA.....	27.997 m2.
=====	

TOTAL SUPERFICIE ORDENADA ..... 117.389 m2.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992

SECRETARIO



Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT 1993

ALBACETE

A continuación, pasamos a justificar la asignación de cada uno de los usos indicados, tanto en lo que se refiere a la cuantía de su reserva, como a la ubicación en el ámbito del Sector a ordenar.

### 5.3.1.- El Sistema de Espacios Libres

En primer lugar señalemos que, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento no es necesario una diferenciación del sistema de espacios libres, por tratarse de una tipología de viviendas unifamiliares. El citado Artículo 10 permite bajar a 18 m<sup>2</sup>/viv. la dotación de zonas verdes, pero sin que ello suponga el reservar para este uso una superficie inferior al 10% de la superficie ordenada, lo que en nuestro caso supondría 11.739 m<sup>2</sup>., y tal como se ha indicado anteriormente el sistema de espacios libres tiene una superficie de 11.838 m<sup>2</sup>., por lo que cumple con lo prescrito en la Ley del Suelo.

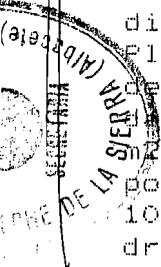
Con el fin de distribuir por la Urbanización la zona verde, ésta se distribuye en 3 parcelas, una de 760 m<sup>2</sup>. situada en la parte norte, otra de 4.010 m<sup>2</sup>. situada en la parte suroriental, una tercera de 7.068 m<sup>2</sup>. situada en la parte noroccidental.

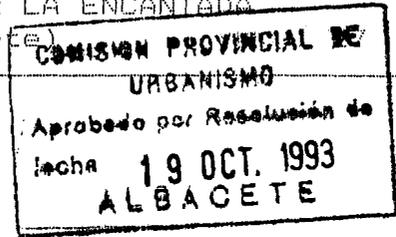
La zona verde de 760 m<sup>2</sup>. queda unida a través de dos calles peatonales al resto de la red viaria, ya que la misma queda en el interior de la manzana que forman las calles I y II. La otra zona verde de 4.010 m<sup>2</sup>. está situada precisamente en el entorno de la Ermita, con objeto de ubicar a esta edificación en el interior de un espacio libre de uso público, y poder así seguir celebrándose romerías, o cualquier otro festejo de tipo popular o religioso, sin interferir a las edificaciones existentes, en su día, en el Sector "La Encantada". Por último, la tercera zona verde, con una superficie de 7.068 m<sup>2</sup>. se localiza en contacto con la zona de cesión para el polideportivo, pactada entre Ayuntamiento y propietarios, mediante el convenio urbanístico al que repetidamente nos hemos referido; de esta forma la construcción de tal polideportivo podrá utilizar tanto los terrenos específicamente destinados a tal fin, como el sistema de espacios libres adyacente, al que nos referimos, dado que las instalaciones a ubicar tendrán un carácter público, compatible, y permitido por la Ley del Suelo, con el uso deportivo ubicado en zona verde.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente el día 11-06-93  
EL SECRETARIO





Su localización queda grafiada en el Plano de Ordenación número 1 "Zonificación. Asignación de usos", así como el Plano número 4 "Localización de los terrenos de cesión obligatoria".

### 5.3.2.- El equipamiento docente

La reserva de suelo para equipamiento docente, es la correspondiente a la que, el Anexo al Reglamento de Planeamiento, denomina Unidad Básica, y que cuantifica en 10 m<sup>2</sup>/viv., lo que en nuestro caso supone una reserva de suelo de 3.410 m<sup>2</sup>. Tal como más tarde se indicará, la ordenación adoptada supone una densidad de 30 viv/Ha., que aplicadas a las 11,7389 Has. de superficie del Sector "La Encantada" resultan 349 viviendas a efectos de establecer reservas de suelo para los diferentes equipamientos.

Junto a los terrenos de cesión al Ayuntamiento para uso deportivo, se localizan esos terrenos de uso docente con una extensión de 4.320 m<sup>2</sup>. De esta forma el Ayuntamiento, en su día, podrá construir en el mismo las instalaciones docentes de E.G.B. correspondientes, o en el caso de no ser necesarios al existir instalaciones de este tipo en la localidad, poderlos destinar a otro uso de carácter público, como pudieran ser el de las instalaciones deportivas que hoy pretende construir el Ayuntamiento de Elche de la Sierra.

Su localización queda grafiada en el Plano de Ordenación número 1 "Zonificación. Asignación de usos", así como en el Plano número 4 "Localización de los terrenos de cesión obligatoria".

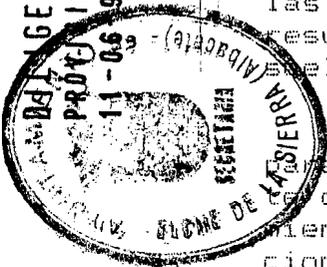
### 5.3.3.- El equipamiento de interés público y social

El equipamiento de interés público y social, de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento, para actuaciones comprendidas entre 250 y 500 viviendas, ha de tener una reserva de suelo equivalente a 4 m<sup>2</sup>. construidos por vivienda para uso comercial y social, y otros 6 m<sup>2</sup>. de suelo por vivienda para parque deportivo.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

Junto a los terrenos de cesión pactada para polideportivo se hace una reserva de suelo de 2.200 m2. para tal fin. Estos terrenos, a tenor de la Ley del Suelo, son de reserva obligatoria, pero no de cesión al Ayuntamiento. Dado que los usos previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, no tienen interés alguno ni para el vecindario en general, ni para los hoy propietarios de parcelas, y dado, de otra parte, que en el convenio urbanístico no se hace referencia alguna a esta reserva de suelo, el Plan Parcial determina que estos 2.200 m2. sean de cesión al Ayuntamiento con cargo al porcentaje total exigido por el Ayuntamiento a los particulares en el convenio urbanístico suscrito en el pasado 5 de agosto.

Su localización queda grafiada en el Plano de Ordenación número 1 "Zonificación. Asignación de usos", así como en el Plano número 4 "Localización de los terrenos de reserva obligatoria".

#### 5.3.4.- Zona para instalaciones

Tal como se observa en el Documento núm. 6 de este Plan Parcial "Estudio Económico-financiero", no es necesaria reserva de suelo alguna para las diferentes instalaciones relacionadas con las infraestructuras del Sector "La Encantada". En efecto, el depósito regulador seguirá siendo el general de la localidad, así como, su depuradora de aguas residuales, siendo tal sólo necesario utilizar de una forma específica para el Sector que ordenamos los terrenos destinados a Centros de Transformación o a equipos de presión en las zonas altas. Estos equipos de presión podrán ser instalados bajo la red viaria sin tener que ocupar superficie específica alguna. Los Centros de Transformación se instalarán, uno en el interior de la zona de cesión al Ayuntamiento, y otro en el exterior del Sector junto a una de las redes de media tensión cuyo trazado es necesario modificar.

#### 5.3.5.- El sistema viario

La red viaria interior está conexcionada al sistema viario que con 10 mts. de anchura prevén las Normas Subsidiarias entre la parte posterior del Cuartel de la Guardia Civil, y la calle de Miguel Hernández. De este sistema viario exterior, 5 mts. de ancho corresponden ser cedidos por los propietarios del Sector "La Encantada", y el resto pertenece ya al suelo urbano.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
19 OCT 93 EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT 1993  
ALBACETE

Las calles del Sector "La Encantada" tendrán un ancho total de 9 mts., de los que 6 mts. se destinarán al uso de tráfico rodado y los 3 mts. restantes a dos aceras de 1,50 mts. cada una de ellas para uso peatonal. Tal como se indicó en el sistema de espacios libres, la zona verde localizada en el interior de la manzana que configuran las calles I y II, queda unida a esta red viaria mediante dos calles peatonales de 5 mts. de ancho. Esta red peatonal tiene una superficie de 255 m2., ascendiendo a 15.906 m2. el resto de la red viaria.

Esta red viaria tiene una superficie total de 16.161 m2., que deberán tener un destino público a través de los correspondientes Proyectos de Compensación, quedando delimitada geométricamente en el Plano de Ordenación número 2 "Distribuciones y rasantes de la red viaria".

#### 5.3.6.- Zona residencial unifamiliar

Una vez que se han definido las zonas verdes, docente, de equipamiento y de instalaciones, y la red viaria, el resto de la superficie es la destinada al uso residencial, que tal como se indicó anteriormente tiene un uso predominante de vivienda unifamiliar con una superficie de 63.972 m2. para localizar 255 parcelas con superficie mínima de 255 m2. para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

En las Ordenanzas de Edificación, que se incluyen a este Plan Parcial, se detallan las condiciones con las que han de desarrollarse y ordenarse estas edificaciones de uso residencial.

Su localización queda grafiada en el Plano de Ordenación número 1 "Zonificación".

#### 5.3.7.- Zona residencial extensiva

Entre la calle de Miguel Hernández y el actual campo de fútbol, queda una superficie de 3.336 m2. desconexionada urbanísticamente de la zona residencial unifamiliar a la que antes nos referíamos, ya que entre ambas se localizan los terrenos de cesión al Ayuntamiento, fundamentalmente para uso deportivo. Con las condiciones urbanísticas que se imponen a esta zona, el número de viviendas a

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL BIA  
06-93 EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

010

construir en ella es muy reducido frente a la anterior zona, ya que ella tiene una capacidad de tan sólo 14 viviendas, cifra ésta que podrá variar ligeramente según el diseño arquitectónico al construir cada uno de los solares resultantes.

Dado que estos terrenos quedan entre la trama urbana que configuran las calles de Ramblizo y Miguel Hernández, se considera como más idóneo el aplicar a estos terrenos la misma ordenanza que a los solares del suelo urbano situados entre las calles indicadas. A estos terrenos le son de aplicación la Norma I.a.2. correspondiente a la zona residencial extensiva.

En las Ordenanzas de Edificación, que se incluyen a este Plan Parcial, se detallan las condiciones con las que han de desarrollarse y ordenarse estas edificaciones de residencial.

Su localización queda grafiada en el Plano de Ordenación número 1 "Zonificación".

#### 5.4.- CONEXION URBANISTICA CON LAS AREAS COLINDANTES

La conexión urbanística con las áreas colindantes queda garantizada a través de la previsión que las Normas Subsidiarias realizaron al definir una calle de 10 mts. de ancha entre el Cuartel de la Guardia Civil y la Calle de Miguel Hernández, siempre en contacto con la parte meridional del Sector "La Encantada". Es pues a esta calle donde entronca la red viaria propia del Sector.

De otra parte, se han concentrado todas las cesiones al Ayuntamiento en contacto con las instalaciones deportivas ya existentes al sur de la residencia de estudiantes, con objeto de que una vez integradas todas las instalaciones deportivas, poder gestionar de una forma unitaria el complejo resultante.

INTELLIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



INTELLIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
06-93 EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA  
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO

6.- ANEXOS A LA MEMORIA

De acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se incluyen como Anexos a la Memoria del presente Plan Parcial, unas síntesis de la misma, y un cuadro resumen de las características de la ordenación adoptada.

6.1.- SINTESIS DE LA MEMORIA

Este Documento número 1 "Memoria justificativa de la Ordenación", puede resumirse de la siguiente forma:

- Existe una voluntad política y administrativa por parte del Ayuntamiento, así como por parte de los propietarios, en desarrollar el Sector "La Encantada", conforme a los acuerdos establecidos en el convenio urbanístico suscrito por ambas partes el pasado 5 de agosto.

- El Plan Parcial es un imperativo de las Normas Subsidiarias del Municipio, y del convenio urbanístico al que antes nos referíamos.

- El Plan Parcial será la garantía para que los administrados y la Administración consigan unas dotaciones y equipamientos compatibles y acordes con la población a asentarse en el Sector.

- El Plan Parcial ordenará los usos y edificaciones del Sector "La Encantada".

- La orografía no es favorable a la implantación de la red viaria y las edificaciones, por lo que será necesario realizar el oportuno movimiento de tierras, fundamentalmente para poder ubicar las instalaciones deportivas de carácter municipal.

- El clima y la edafología no tienen incidencia en la ordenación que se adopte, si acaso esta última mejorará al transformarse cada una de las zonas verdes privadas o públicas.

- La red de electrificación ha de construirse en su totalidad, así como, modificar el trazado de las dos

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992

SECRETARIA  
AYUNTAMIENTO  
DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

líneas de media tensión que actualmente atraviesan el paraje de "La Encantada".

- La dotación de agua potable está garantizada con los caudales que actualmente dispone el núcleo de Elche de la Sierra, así como, su reserva de agua en sus depósitos reguladores construidos en la cota 685. La red de distribución deberá construirse totalmente mediante su conexión al ramal de diámetro 250 mm. localizado en las inmediaciones del Cuartel de la Guardia Civil.

- La red de saneamiento deberá también construirse en su totalidad, siendo la misma de tipo unitario, y uniéndose al colector visitable que atraviesa al núcleo urbano de Elche de la Sierra desde la calle de Miguel Hernández. Como la red de saneamiento del Sector "La Encantada" se conexasionará a la red ya existente en la localidad, no se prevé depuración de aguas residuales, ya que este proceso se realizará en la depuradora municipal.

- Las cesiones al Ayuntamiento alcanzan un total de 50.081 m<sup>2</sup>., que sobre el total de los 117.389 m<sup>2</sup>. que tiene el Sector "La Encantada" supone un 42,66% de cesión. Si descontamos los 15.906 m<sup>2</sup>. de la red viaria y los 255 m<sup>2</sup>. de la red peatonal, resultan ser 33.920 m<sup>2</sup>. los que para diferentes usos se ceden al Ayuntamiento. Ello supone una cesión, fundamentalmente para instalaciones deportivas del 29% de la superficie ordenada, con lo que quedan cumplidos los acuerdos que entre propietarios y Ayuntamiento se suscribieron mediante un convenio urbanístico el pasado 5 de agosto.

#### 6.2.- CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

En el Documento número 4 "Ordenanzas Reguladoras de la Edificación" se establece la normativa a la que deberán acomodarse los usos y las edificaciones, que pretenden instalarse en el ámbito del Sector "La Encantada", y que se resumen del siguiente modo para la zona residencial unifamiliar:

- Superficie de la zona ..... 63.972 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima ..... 250 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de parcelas .. 255
- Edificabilidad máxima ..... 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
01 06-93  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

- Ocupación máxima ..... 50%
- Retranqueo a calles ..... 3 mt.
- Retranqueo a linderos ..... 3 mt.
- Altura máxima ..... 2 plan.(6,50mt)
- Uso predominante ..... vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Analogamente para la zona residencial extensiva podemos resumir de la siguiente forma su normativa urbanística:

- Superficie de la zona ..... 3.336 m2.
- Parcela mínima ..... no se determina
- Número máximo viviendas..... 14
- Fondo máximo edificable .... 16 mts.
- Altura máxima:
  - Calle 6 mts. 2 plantas
  - Calle >6 mts 3 plantas
- Uso predominantes ..... vivien. colect.

Con todo ello resulta que la densidad máxima de Viviendas adoptada para el Sector "La Encantada" es de 30 viv/Ha. Esta densidad se establece a efectos de diseño de las diferentes infraestructuras, y no como condicionante de parcelación de cualquiera de los solares resultantes.

Para las zonas de equipamiento, las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima ..... 1.000 m2.
- Edificabilidad máxima ..... 0,20 m2/m2
- Altura máxima ..... 2 plantas
- Retranqueo a calles ..... 5 mt.
- Retranqueo a linderos ..... 3 mt.
- Usos ..... docente, comercial, social o deportivo.

Digamos por último que se prevé el desarrollo del Plan Parcial en tres Polígonos diferentes, utilizando para cada uno de ellos el Sistema de Actuación por Compensación. El Polígono núm. 1 corresponde a la cesión total que los propietarios del Sector "La Encantada" deben realizar al Ayuntamiento, para poder éste ubicar diferentes instalaciones deportivas. El Polígono núm. 2 corresponde a los terrenos inmediatos al complejo deportivo, que por su proximidad

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
SECRETARIO

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93 EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

a las diferentes infraestructuras podrá desarrollarse de una forma más inmediata. Por último el Polígono núm. 3 corresponden a los terrenos más alejados del núcleo urbano, y situados junto a la "Redonda", que no podrán desarrollarse hasta que no se hayan construido las diferentes redes en el Polígono núm. 2.

### 6.3.- FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

El acuerdo cuarto del convenio urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propietarios establece que el Plan Parcial se considera de iniciativa pública, por lo que de una parte no deberá exigirse la garantía del 6% del costo de las obras de urbanización, que para el cumplimiento de las obligaciones del urbanizador, se debiera haber exigido en el caso de que la formulación hubiera sido por iniciativa privada, de otra parte, no se acompañan a este Plan Parcial las exigencias de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Urbanismo, y que hubieran sido:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el Sistema de Actuación.
- d) Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y las obras de urbanización.

Guadalajara, Diciembre de 1.990

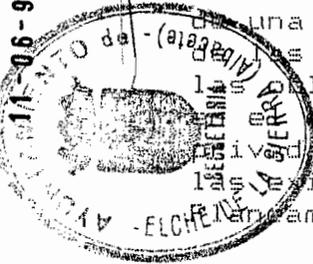
EL INGENIERO DE CAMINOS:



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó parcialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA... APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL PIA  
17-06-93  
EL SECRETARIO



Fdo: Juan José Criado del Pozo  
Colegiado número 3.781

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE



- APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
SECRETARIO

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se  
aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO

