

## Parque Agroalimentario "La Alcudia"

### Descripción

Con el Parque Agroalimentario "La Alcudia" se pretendía cubrir un doble objetivo: por una parte, proporcionar a la Lonja de Frutas y Verduras, que estaba enclavada en el casco urbano, en el barrio de Altabix, un emplazamiento acorde con sus necesidades, puesto que en el anterior, además de crear molestias (ruido, problemas de aparcamiento, etc.) contaba con una infraestructura de servicios a los propios mayoristas que había quedado desfasada. Por otra parte, fomentar el establecimiento en el polígono de actividades agroindustriales. Por ello, el Plan General limitó para este sector el uso industrial a la implantación de almacenes agrícolas, actividades relacionadas con el uso agrícola y tratamiento de productos derivados, y talleres artesanales.

El Parque Agroalimentario "La Alcudia" se sitúa en el término municipal de Elche, en la pedanía de Alzabares Bajo. Está localizado a dos kilómetros del casco urbano, en el cruce de la carretera comarcal en dirección a la Marina, la CV-853 y el Camino de Vizcarra.

El Ayuntamiento de Elche aprobó con fechas 31 de mayo y 29 de noviembre, ambos de 1999, los documentos urbanísticos necesarios para el desarrollo del Parque Agroalimentario "La Alcudia", sector E-35 del Plan General de Elche, acordando la gestión directa del mismo y designando como urbanizador a PIMESA.

### Urbanización

Las obras de urbanización interior del Parque Agroalimentario "La Alcudia" se adjudicaron el año 2000 a la U.T.E. formada por las empresas CIMSA y Constructora San José, S.A., por un importe de 2,79 millones de euros, más el correspondiente IVA. Dichas obras, cuya ejecución comenzó en mayo del año 2000, fueron inauguradas en agosto del año 2001.

La necesidad de suministrar a las parcelas los servicios necesarios obligó a acometer determinadas obras de infraestructura general entre las que destacan una Línea Aérea de Media Tensión de 1,5 Km de longitud así como un emisario de aguas residuales que conecta el sector con la red general municipal de saneamiento en el casco urbano de La Hoya. Este colector fue tramitado como proyecto independiente, habiendo sido ejecutada la obra por la empresa ILIDEXSA por 470 mil euros, más el correspondiente IVA. La ejecución del mismo se benefició con una subvención de 156 mil euros del Programa Operativo del Medio Ambiente Local. Dicha conducción tiene una longitud aproximada de 3.400 m.

La inversión total requerida por la actuación ascendió a unos 4,8 millones de euros, incluida la adquisición del suelo.

## Patrimonio arqueológico

Debido a la existencia del yacimiento arqueológico denominado “Hacienda Botella”, y con carácter previo a la obra de urbanización, PIMESA procedió a encargar una intervención arqueológica que permitiera tener un conocimiento exhaustivo del mismo, en aras a diseñar una ordenación que permitiera proteger los bienes que pudieran aparecer. El informe correspondiente fue sometido a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que autorizó la ejecución del Proyecto de Urbanización, con un seguimiento arqueológico que permitiera describir y proteger adecuadamente los restos.

Como consecuencia de los hallazgos arqueológicos, se ha incrementado con diversas piezas el patrimonio del Museo Arqueológico Municipal de Elche, además de haberse procedido a la restauración de las piezas integrantes de una tumba ibérica con las que se organizó, a cargo de PIMESA, una exposición itinerante.

## Comercialización

El sector E-35 cuenta con una superficie bruta cercana a los 200.000 m<sup>2</sup>, a los que corresponde un total de 120.000 m<sup>2</sup> de suelo neto. PIMESA vendió los 60.000 m<sup>2</sup> netos de parcelas de su propiedad, mientras que el Ayuntamiento destinó una parcela de 23.000 m<sup>2</sup> de su propiedad para la ubicación de las nuevas instalaciones de la Lonja de Frutas y Verduras. El resto del suelo neto se adjudicó a propietarios particulares incluidos en el ámbito de la actuación, ascendiendo a 88 el número total de parcelas industriales generadas por la actuación.

La parcelación se diseñó teniendo en cuenta el tipo de actividades a instalar. Por ello, a excepción de la parcela destinada a la ubicación de las nuevas instalaciones de la Lonja de Frutas y Verduras, el resto de parcelas tiene una superficie que oscila entre los 600 m<sup>2</sup> y los 2.000 m<sup>2</sup>, resultando naves con una ocupación en planta desde 440 m<sup>2</sup> hasta 1.150 m<sup>2</sup>, aproximadamente. La edificabilidad neta sobre rasante es de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para las edificaciones se prevén dos tipos de ordenación: aisladas y en tipología de alineación a vial (naves adosadas). Además, las ordenanzas regulan las condiciones estéticas de las edificaciones y del vallado, determinando, entre otras cuestiones, la posición de la edificación dentro de la parcela, usos permitidos en el espacio de los retranqueos, los acabados exteriores, alzados y altura, dimensiones de las puertas de acceso para vehículos, materiales y colores a utilizar en el vallado de las parcelas, etc., con objeto de garantizar una imagen final unitaria del conjunto.

La comercialización de parcelas se realizó fundamentalmente entre marzo y abril de 2001, adjudicándose la totalidad de la superficie en el año 2001 a las empresas que pertenecen a los siguientes sectores de actividad económica:

- Almacenamiento y comercialización de productos hortofrutícolas
- Almacenamiento y comercialización de productos agroquímicos
- Comercio de cereales y piensos
- Embalaje para productos agroalimentarios
- Transporte de mercancías agrícolas
- Cultivo y comercialización de plantas ornamentales
- Distribución de productos alimentarios
- Panificadoras industriales, etc.

Finalmente, el sector cuenta, en una de las parcelas dotacionales propiedad del Ayuntamiento, con un Punto Limpio (Ecoparque), destinado a la recogida y tratamiento de todo tipo de residuos.

### Características del Plan Parcial

La delimitación del sector E-35 tiene una superficie de 190.432,27 m<sup>2</sup>. La zonificación contemplada en el Plan Parcial es la siguiente:

ZONIFICACIÓN SUPERFICIAL	m <sup>2</sup>	%
<b>Areas industriales</b>	<b>119.709,25</b>	<b>62,86%</b>
Alineación a vial	45.574,29	
Edificación aislada	74.134,96	
<b>Equipamiento comunitario</b>	<b>7.389,00</b>	<b>3,88%</b>
<b>Parques y jardines</b>	<b>26.506,37</b>	<b>13,92%</b>
<b>Viales</b>	<b>36.827,65</b>	<b>19,34%</b>
Viario estructural	5.993,74	
Viario no estructural	26.125,91	
Aparcamientos	4.708,00	
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO</b>	<b>190.432,27</b>	<b>100,00%</b>