



JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO

Esta administración expide el presente justificante conforme se da por recibida la siguiente solicitud,
Instancia general

Nombre	Documento de Identificación	en calidad de
GONZALEZ*FUENTES,JUSTO	[REDACTED]	INTERESADO

A cuyos efectos acompaña de la siguiente documentación:

Documento	Descripción	CSV*
Formulario Solicitud	Datos del formulario	[REDACTED]
AlegacionesSalvemelMercatsigned.pdf	Documentación complementaria	[REDACTED]

Variables del trámite:

Descripción	Valor
Asunto	Presentación alegaciones a la Modificación Puntual del PGU
Mail preferente de la solicitud	[REDACTED]

Se realiza el alta del consentimiento para el procedimiento Consentimientos

habiendo sido registrada correctamente con la siguiente información:

Número de Registro:	2022007772
Fecha creación:	03/02/2022 19:08
Fecha para inicio del cómputo de plazos:	03/02/2022 19:08
Código Seguro de Verificación*:	[REDACTED]

Si la solicitud que usted ha presentado estuviera excluida del ámbito competencial de esta administración, no tendrá efecto alguno y se tendrá por no presentada. En este supuesto le informaremos de tal circunstancia a través de alguno de los medios que usted nos ha facilitado:

Teléfono 1: [REDACTED] Teléfono 2: [REDACTED] Mail: [REDACTED]

Justo González Fuentes en nombre propio y en representación de la Plataforma Salvem el Mercat

EXPONE:

El Ayuntamiento de Elche puso a consulta pública, con fecha 28 de diciembre de 2021 y por un plazo de 30 días hábiles, el documento de inicio para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para el cambio de calificación de las parcelas de las Clarisas, el Escorxador, el Mercado Central y el Mercado Provisional. Y a tal fin formulo las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA. Sobre el Mercado Provisional

La modificación planteada pretende “normalizar”, según el término empleado en la propuesta, la situación urbanística del Mercado Provisional, en situación irregular desde su apertura en 2015, y parece responder a la sugerencia formulada el 22 de junio de 2017 por el Defensor del Pueblo tras la apertura de un expediente de oficio por la construcción del edificio en el jardín de la Avenida de la Comunidad Valenciana y que decía:

Evitar las repercusiones ambientales de la instalación del mercado provisional en su emplazamiento actual, adoptando las medidas necesarias para paliar la ocupación de zona verde pública y compensando la superficie de zona verde ocupada con la creación de nuevas zonas verdes de la misma extensión.

Conviene recordar que, en el momento de emitir esta sugerencia, el contrato para la construcción de Nuevo Mercado Central estaba vigente y suponía la sustitución del edificio del arquitecto Santiago Pérez Aracil en el mismo emplazamiento donde históricamente se ha realizado esta actividad. La recomendación pretendía regularizar la situación de un Mercado Provisional que tenía su vida limitada al tiempo necesario para ejecutar la obra. Una vez acabado el nuevo edificio, se debía proceder al derribo del provisional y a la restauración del jardín, tal y como se establecía en el contrato con Aparcisa.

El posterior informe patrimonial de ICOMOS sobre afección al Misteri d’Elx fue determinante para que el Ayuntamiento se plantease la rescisión del contrato con Aparcisa. La institución presidida por, el entonces en funciones, Francisco Fernández Marugán no constató hasta febrero de 2019 (en que dio por finalizada la actuación abierta a raíz de una denuncia ciudadana) la intención municipal de rescindir el contrato con la concesionaria como finalmente ocurrió en mayo de 2021.

Semanas antes de la apertura del presente plazo de alegaciones, se conoció la resolución emitida el 22 de noviembre de 2021 por la Agencia Valenciana Antifraude. En su informe provisional de septiembre, esta institución citaba **jurisprudencia del Tribunal Supremo según la cual, “para que un edificio público pueda ubicarse en zona verde debe motivarse las razones por las que la construcción en una zona verde no admite alternativa”.**

De acuerdo a esta jurisprudencia, la consolidación del edificio en el jardín de la Avenida de la Comunidad Valenciana podría sustentarse ante la falta de una alternativa mejor, pero este argumento carece de sentido una vez que **la modificación propuesta contempla la protección del edificio de Pérez Aracil atendiendo a las recomendaciones de la Fundación Docomomo Ibérico e Icomos.**

Con la rehabilitación del edificio del Mercado Central entendemos que resulta injustificable el mantenimiento del Mercado Provisional en una zona verde. **Sí existe alternativa a la construcción de un edificio público en zona verde: el antiguo edificio del mercado.** Incomprensiblemente, la modificación propuesta lo destina a una actividad nueva de comercio, hostelería y ocio en lugar de la histórica. Por lo tanto, creemos que resulta de obligado cumplimiento la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto a la construcción de edificios públicos en zona verde.

En las alegaciones municipales a la Agencia Valenciana Antifraude, el Ayuntamiento incluyó un informe de la arquitecta jefe del servicio técnico de Urbanismo de 18 de octubre de 2017 que señala varias cuestiones:

“Es innegable que la construcción de esta instalación ha supuesto una barrera visual hacia el cauce del río y ha ocupado parte del jardín, pero también es cierto que este impacto se ha reducido al disminuir una planta la altura del edificio, respetando el acceso al resto del jardín y manteniendo el paso peatonal por la acera”.

“Respecto a la sugerencia de compensar la zona verde ocupada, es cierto que la creación de nuevas zonas verdes en el centro de la ciudad resulta positiva, pero dado el grado de consolidación del entorno del Mercado Provisional, crear nuevas zonas verdes de la extensión ocupada, 1.071 metros cuadrados, es inviable”

“En cualquier caso, no se ha modificado la calificación urbanística de esta zona verde ocupada temporalmente y tampoco existe intención de que este Mercado Provisional se convierta en una instalación definitiva (...)”

En su informe definitivo de 22 de noviembre de 2021, la Agencia Antifraude estimó las alegaciones municipales porque, respecto al Mercado Provisional, *“se ha acreditado la existencia de 8 alternativas para la ubicación de Mercado Provisional y que la alternativa escogida se informó por los técnicos municipales”.*

Más allá de la sorpresa que produce ahora conocer la existencia de un informe con 8 alternativas que ni se proporcionó a la Asociación Ágora d’Elx durante su acceso al expediente del Mercado Central ni al propio Defensor del Pueblo (en las consideraciones del informe citado anteriormente se afirma que *“a pesar de las afirmaciones reiteradas de ese consistorio, la documentación aportada no demuestra que se hiciera una valoración de la repercusión ambiental (...) ni que hubiera estudio previo alguno sobre su posible ubicación, con distintas alternativas y sus repercusiones ambientales”*) es evidente que la aparición de una segunda planta en las condiciones de edificación del equipamiento del Mercado Provisional definidas en la modificación del PGOU, supone una barrera visual reconocida en su informe por la arquitecta jefe del servicio de Urbanismo.

Por lo tanto, si la construcción de una sola planta en el actual emplazamiento pudo ser en su momento una ventaja, podría no serlo ahora y ser más válida cualquiera de las siete alternativas planteadas en su momento y que desconocemos.

La consolidación del Mercado Provisional supone una grave afección paisajística. **Rompe con la unidad paisajística del cauce del río y de la trama urbana colindante**, afectando también negativamente al uso y disfrute por parte de la ciudadanía de eventos populares como la Nit de l'Albà (recientemente declarada Fiesta de Interés Turístico Nacional) o a la calidad del paisaje del entorno del conjunto de la basílica de Santa María, contraviniendo el artículo 6 y siguientes de la LOTUP que persigue la preservación de la calidad visual del paisaje urbano.

Nos encontramos pues ante una modificación que, con el pretexto de legalizar una construcción temporal irregular desde el primer día, consolida un edificio que debería desaparecer para dejar paso a la restauración de la zona a su estado anterior. Además, su segunda planta aumentará el impacto visual reconocido por la arquitecta municipal, aunque parece que los inconvenientes de entonces - que se salvaban por la provisionalidad de la construcción- se mitigan o desaparecen ahora al convertirse en una instalación definitiva que pasará de 4 a 8 metros de altura.

La consolidación del edificio requiere el cambio de calificación del suelo ya que se trata de una zona verde. Pero con la propuesta del gobierno municipal lo que realmente se consigue es **eliminar el acceso de los residentes de la zona de la avenida de la Comunidad Valenciana a una zona verde**, trasladándola a la zona del Escorxador, totalmente alejada de estos usuarios. Esto se contradice con la **ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), que en su anexo IV impide el traslado de zonas verdes a otras zonas cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas**, lo que no sucede en este caso. De tal forma, la consecuencia final de este cambio de usos es la pérdida real de una zona verde para el municipio de Elche, puesto que el área verde del Escorxador ya es una zona verde de hecho, estando protegido su uso como tal tanto por la nueva ley del Palmeral como por la declaración de Patrimonio de la Humanidad de la Unesco.

El Mercado Provisional se encuentra en **zona de peligrosidad nivel I, según el Patricova**, y en la zona de policía según los planos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). **En el artículo 9 de la LOTUP se indica que se “evitará los nuevos desarrollos en las zonas de riesgo de inundación significativos, salvo que a falta de alternativas de localización, puedan implementarse medidas correctoras suficientes y se evite el incremento del riesgo de inundación a terceros”**. En cambio, sí que existen alternativas, como volver a trasladar a los placeros al edificio del Mercado Central y restituir la legalidad en la zona verde de la ladera del río. Además, las medidas correctoras que adopta solo son *“disponer de acceso a la cubierta a través de una escalera interior del inmueble”* para refugiarse en caso de una inundación, lo cual resultaría cómico si no afectara a la seguridad de las personas.

La construcción del Mercado Provisional en una zona verde se realizó en 2015, de forma ilegal, infringiendo la normativa del PGOU, artículo 55, amparándose en su carácter de provisionalidad y, dado que fue el Ayuntamiento el promotor del proyecto, no hubo de tramitarse licencia de obras reglada. De acuerdo con el artículo 216 del texto de la LOTUP aprobado el 25 de julio de 2014 y ratificado en el artículo 235 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la LOTUP, las licencias provisionales están sujetas a un plazo máximo de 5 años. *“La autorización se entregará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla”*. Estamos pues ante una edificación ilegal y con su plazo de provisionalidad cumplido en más de un año, situación que, ahora, de forma subrepticia, pretende ser legalizada mediante esta modificación puntual del PGOU, obviando las situaciones de ilegalidad, perpetradas desde su inicio hasta hoy, para perder

definitivamente la zona verde del PGOU de 1998 y consolidar la edificación, incluso atribuyéndole una altura más a lo ya edificado.

En nuestra opinión, **no cabe consolidar el edificio del Mercado Provisional, sino trasladar su actividad a su emplazamiento original, eliminar el impacto visual que produce esta construcción y recuperar la zona verde ajardinada al amparo de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta materia**, por lo que debe anularse la modificación planteada.

SEGUNDA. Sobre el Mercado Central

El documento presentado anexa la ficha de protección del edificio del Mercado Central que incluye los componentes principales con su grado de protección correspondiente. Sorprende que alguno de ellos aparezca con protección parcial cuando esta modalidad no aparece en la Memoria del Plan Especial de Protección de Edificios vigente. Este documento sólo establece y define tres niveles: integral, estructural y ambiental. De este último se dice que *“es una agrupación del antiguo nivel protección parcial y el ambiental”*. Parece que **nos encontramos ante unos componentes protegidos con un nivel de protección de un catálogo anterior**. Parece difícil de entender que haya que recurrir a un catálogo sin vigencia desde hace más de dos décadas para determinar las diferencias entre la protección parcial y la ambiental, que se otorga a los distintos elementos del edificio.

La inclusión del Mercado Central en el catálogo municipal atiende a los informes emitidos por la Fundación Docomomo Ibérico e Icomos que demandan la protección del edificio por sus valores racionalistas y la conservación de su uso histórico como mercado. Esta última institución insta al Ayuntamiento y a la Generalitat Valenciana a realizar un **estudio pormenorizado que considere los aspectos que enumera en su informe y que demuestran los “múltiples valores patrimoniales”** de cara a su “protección, conservación, restauración y rehabilitación para su uso” y que establezca el grado de protección de acuerdo a esos valores y a otros derivados de las campañas arqueológicas que restan por hacer.

Insta también a las administraciones a elaborar un **segundo estudio en detalle por parte de especialistas que conforman o conformarán el equipo que está redactando el nuevo catálogo de bienes** para que sean ellos quienes sopesen su inclusión de todos y cada uno de los aspectos que enumera.

Remarca además su informe que **antes de tomar alguna decisión sobre cómo restaurar, recuperar o intervenir en el inmueble hay que realizar una “excavación preceptiva”** ante la posible aparición de restos arqueológicos de la ciudad islámica y medieval.

A pesar de que la protección del edificio se justifica por los citados informes, **en el documento en exposición pública no se hace mención a la existencia de ninguno de los estudios apuntados por Icomos**. La redacción del segundo parece además imposible puesto que el Ayuntamiento aún no ha adjudicado a día de hoy la elaboración del nuevo catálogo a equipo multidisciplinar alguno. Es más, **la modificación planteada no puede recoger los nuevos valores patrimoniales que puedan derivarse de las excavaciones arqueológicas que restan** tanto en el interior del edificio como en su exterior -donde está documentada la existencia de la leñera de los baños árabes- porque no se han realizado aún. Parece difícilmente comprensible que se pueda contemplar actuación alguna sobre los restos arqueológicos sin conocer previamente su extensión y envergadura.

El documento no se acompaña de ficha de protección de los Baños Árabes, cuya declaración como Bien de Relevancia Local a requerimiento de la Conselleria de Cultura viene demorándose ya demasiados años. Sin esta ficha, el documento se aventura a realizar una propuesta de protección y visualización de los restos arqueológicos sin haber realizado siquiera la excavación pendiente.

La Ley de Patrimonio Cultural Valenciano establece en su artículo 50.6 sobre el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local que *“en los términos que se establezcan reglamentariamente, será de aplicación a los proyectos de intervención en bienes inmuebles de relevancia local lo dispuesto en el artículo 35.4 de esta ley”*.

Este último dice: *“los proyectos de intervención en bienes inmuebles declarados de interés cultural, contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38”*.

Resulta evidente que la propuesta **incumple la Ley de Protección de Patrimonio Cultural Valenciano puesto que no dispone de estudio conocido ni entre sus firmantes figura arqueólogo o conservador alguno**, técnicos competentes que parecen imprescindibles dado el carácter del bien en trámite de protección.

El informe de Docomomo Ibérico destaca, entre otros, el sistema de evacuación de aguas por el interior de los pilares, la plementería de baldosas de vidrio entre cada uno de los pórticos en la planta superior, la fachada principal de la plaza de la Fruita por la incorporación de nuevos materiales que portan funcionalidad a la imagen del edificio o la intención del arquitecto de retrasar la cubierta para evitar un frontón en primer plano, aparte del tipo de letra empleada en el rótulo.

Entre los valores arquitectónicos enumerados por el informe de Icomos figuran la cuadrícula de pilares de hormigón armado o los acabados materiales: revestimientos de gresite verde, celosías exteriores de cemento y sus vidrios originales, el pavimento con baldosas de vidrio, etc.

Sin embargo, la lectura de la ficha del catálogo deja la puerta abierta a la demolición de casi todo el edificio. La fachada que destaca Docomomo Ibérico por la intención de Pérez Aracil de evitar un frontón se derriba para dejar paso a ese frontón. De paso, se cercena el volumen del edificio. Se mantienen el resto de alineaciones y la altura, aunque cabe la demolición y reconstrucción del forjado primero, se da la opción de reconstruir la marquesina de hormigón...

Apunta Icomos que sería deseable *“poner en primer plano el valor histórico (de la obra) a través de los elementos que lo evidencian una vez que se restauren y recuperen estos elementos, si bien **no debería parecer nunca un falso histórico**”*. El régimen de protecciones de la ficha parece permitir esta fórmula que no resulta desconocida en algunos edificios protegidos, como la Casa de las Palomas.

Bajo el subterfugio de dotar de protección al edificio del mercado, lo que realmente hace el Ayuntamiento es proponer la demolición casi total del mismo (es decir: eliminar pilares de hormigón y sus cimientos, el forjado del piso, sus escaleras, el ascensor, la cubierta, la fachada del lado oeste y su zona trasera, las fachadas norte y sur sustituyéndolas por otras y mantener sólo la fachada del lado este) y proteger luego el nuevo edificio resultante. Si realmente

pretendiera protegerlo y defender sus valores racionalistas no propondría la demolición de una fachada completa y una actuación tan radical sobre el resto del edificio. La justificación dada para demoler la primera crujía de la fachada recayente a la Plaça de la Fruita es poner en valor los restos de los baños árabes, pero la protección de estos restos puede realizarse sin necesidad de demoler parte alguna del edificio

Más allá de las cuestiones arquitectónicas, el informe de Icomos destaca entre los valores del edificio las cuestiones funcionales. ***“Debe repetirse que es la “función del mercado” la que está en el origen del inmueble y la que lo mantuvo vivo hasta 2017 y la que se propone como necesaria recuperar en cualquiera de las actuaciones posibles que se contemplen en el futuro para el inmueble y para el entorno urbano”***. Sin embargo, la actuación descrita en la modificación planteada va encaminada a destinar el inmueble a “zona de ocio” desoyendo el informe de Icomos que, en sus recomendaciones insiste en que *“parece ineludible que los espacios urbanos en torno al Mercado Central deben aspirar a recuperar sus usos y actividades para continuar con la milenaria tradición de centro de reunión”*.

Por lo tanto, **no parece coherente el cambio de calificación urbanística de la parcela, pasando de equipamiento de infraestructuras de la red secundaria a edificable servicios**, ya que impediría el uso tradicional como mercado que hemos indicado anteriormente.

A tenor de todo lo expuesto, parece que la modificación propuesta viene obligada por los informes patrimoniales de las instituciones citadas, pero que en el ánimo está el hacer caso omiso a las recomendaciones de excavación de las zonas arqueológicas pendientes, a la redacción de informes requeridos, a la protección de todos los elementos destacados en estos informes sin hacer un falso histórico y a la recuperación de la actividad del mercado en el lugar que ha sido tradicional durante los últimos siglos, algo que parece inaceptable desde todo punto de vista.

En nuestra opinión, hay que proteger y rehabilitar el edificio atendiendo a las recomendaciones patrimoniales y de mantenimiento del uso que le ha sido propio y tradicional efectuadas por las instituciones citadas. Y, con todas estas premisas y recogiendo la idea primitiva del Ayuntamiento, convocar un concurso de ideas que responda a las conclusiones de los informes y de las excavaciones pendientes.

TERCERA. Sobre el Escorxador

La Ley 6/2001 de 12 de noviembre de 2021, de Protección y promoción del Palmeral de Elche, establece en su artículo 10 sobre Planeamiento:

*La clasificación urbanística que afecte a los bienes inmuebles objeto de protección incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley se ajustará a lo que se establece en la presente norma, **habiendo los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de tener en cuenta, en todo caso, las prescripciones establecidas en ella, procurando que los huertos de palmeras queden en situación básica de suelo rural**. De no ajustarse los planes urbanísticos a la presente norma, se procederá a modificar los citados planes urbanísticos para su adaptación a esta.*

El PGOU de Elche es anterior a la vigente Ley del Palmeral y, conforme a ésta, los huertos UNESCO tienen que ser suelo rural. La única modificación urbanística posible sobre el Huerto del Escorxador es su calificación como suelo rural para adaptarlo a la Ley del Palmeral. Plantear

su calificación como zona verde para facilitar un trueque con la parcela donde se levanta el Mercado Provisional parte de una premisa errónea: considerar que prevalece la clasificación como suelo urbano y edificable que le otorga el actual PGOU sobre una norma mayor.

La “*compensación*” de zona verde que plantea el documento parece propia de la picaresca. Los ilicitanos disfrutábamos de un jardín y un huerto y, con la propuesta, perdemos una zona verde para el disfrute de la ciudadanía y mantenemos el huerto.

SOLICITA:

- 1- La anulación de la modificación propuesta para la consolidación del Mercado Provisional en el jardín de la Avenida de la Comunidad Valenciana por aplicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo puesto que sí existe una alternativa a la construcción de un edificio público en una zona verde, por el impacto visual y paisajístico que va a tener sobre el cauce del Vinalopó al aumentar la altura del edificio provisional a 8 metros, por encontrarse en zona de peligrosidad I del Patricova por riesgo de inundaciones y en cumplimiento de los artículos 6, 9, 235 y el anexo IV de la LOTUP, de 18 de junio de 2021.
- 2- La restauración y recuperación para la ciudadanía del jardín de la Avenida de la Comunidad Valenciana ahora ocupado por el Mercado Provisional.
- 3- Aclaración sobre el tipo de protección que tienen los elementos del Mercado Central con protección parcial al no quedar definido este nivel en el Plan Especial vigente.
- 4- La redacción de un estudio conjunto de las administraciones local y autonómica sobre los valores patrimoniales del edificio, otro estudio en detalle a cargo del equipo de especialistas encargado de la redacción del nuevo catálogo de protecciones y la finalización de las excavaciones arqueológicas, previa a cualquier intervención, ante la posible aparición de nuevos restos tal y como indica el informe de Icomos que, según figura en la propuesta de modificación, ha sido determinante para mantener el edificio de Pérez Aracil.
- 5- La conservación de todos los valores y elementos arquitectónicos citados en los informes de la Fundación Docomomo Ibérico e Icomos sin caer en la construcción de un falso histórico tal y como advierte esta última institución.
- 6- La recuperación de la función de mercado para la plaza de abastos diseñada por Pérez Aracil para continuar con sus usos y actividades tradicionales, tal y como enuncia Icomos, en lugar de su conversión en un espacio para el comercio, la hostelería y el ocio, como se plantea en la propuesta de modificación para el Mercado Central.
- 7- La anulación de la modificación planteada en el Hort de l'Escorxador ya que, de acuerdo al artículo 10 de la Ley de Protección y Promoción del Palmeral de Elche, los huertos UNESCO deben ser considerados como suelo rural.