

**CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES**  
**VALENCIA**  
**ANUNCIO**

Resolución de 18 de julio de 2000, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se informa favorablemente y se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Parcial Sector 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Elda, promovida por la entidad mercantil Costa Blanca Casas Urbana, S.L.

Visto el expediente relativo a la Modificación del Plan Parcial sector 11, del Plan General de Ordenación Urbana de Elda (Alicante), promovido por la entidad mercantil Costa Blanca Casas Urbana, S.L., y del que resultan relevantes los siguientes:

**Antecedentes de hecho**

**Primero**

El proyecto se expuso al público mediante anuncios aparecidos en el diario "La Verdad" de fecha 4 de diciembre de 1998 y en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana de fecha 9 de diciembre de 1998. Asimismo se remitieron avisos a los que figuraban como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta en el Catastro. El Ayuntamiento Pleno con fecha 5 de Marzo de 1999 aprueba la modificación del Plan Parcial sector 11, aunque condicionada a que se emita el informe previsto en el art. 55.4 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

**Segundo**

El proyecto consta de los siguientes documentos: Memoria, Planos y normativa urbanística.

**Tercero**

El Plan Parcial originario fue informado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 15 de junio de 1990, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 del entonces vigente Real Decreto Ley 16/81, señalando al Ayuntamiento la necesidad de corregir una serie de observaciones que se referían fundamentalmente a: Certificación acreditativa de las fuentes y caudal disponible de agua potable, necesidad de que el ámbito de los Estudios de Detalle abarcase manzanas completas, necesidad de adoptar un acuerdo expreso de aprobación definitiva no pudiendo considerarse como tal el acuerdo de aprobación provisional, necesidad de prever la reserva para equipamiento social y comercial prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, exigiéndose incluso la apertura de un nuevo trámite de información pública.

Con motivo de la tramitación de la Modificación del Plan Parcial se solicitó información al Ayuntamiento sobre el cumplimiento de las observaciones señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo antes citado, aduciendo el Ayuntamiento que no se ha dado cumplimiento a los puntos 2 y 4. Con respecto al primero aducen que el certificado se incorporó al expediente, y por último siguen manteniendo la validez del acuerdo de aprobación provisional considerando que una vez emitido el informe por la Comisión Territorial de Urbanismo dicha aprobación provisional se convierte en definitiva.

**Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 1999, informó favorablemente la Modificación del Plan Parcial sector 11 de Elda, supeditando su aprobación definitiva, a que subsanen las siguientes deficiencias:

a) Debe aportarse el proyecto técnico diligenciado con la fecha de aprobación provisional por el Pleno de la Corporación Municipal.

b) En el apartado 5.2 "Edificabilidad. Coeficiente de Ponderación" para calcular el techo máximo edificable del sector se ha computado la red viaria primaria incluida en el mismo, cuando en realidad en el punto 3.1 de la Memoria descriptiva no se hizo así en relación con el Plan Parcial que ahora se modifica. En este sentido el apartado segundo del art. 5 del Capítulo primero de la normativa del PGOU de Elda establece literalmente:

"A los terrenos destinados a Sistemas Generales, dentro del suelo urbanizable programado, que constituyen parte de la estructura general y orgánica del territorio, se consideran a efectos de lo previsto en el citado artículo (31 RP 78) como de aprovechamiento nulo".

Por ello entendemos deben corregirse los cálculos contenidos en el apartado 5.2 partiendo de una superficie de sector de 60.499 m<sup>2</sup>, que aplicándole una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nos daría un techo máximo edificable de 24.199 m<sup>2</sup> y no los 26.654 que salen según el proyecto presentado. Asimismo se deberían retocar el resto de los cálculos que se realizan en dicho apartado, nº de viviendas, edificabilidad neta etc..., así como cualquier determinación de otro apartado que pudiera resultar afectada, incluso las Ordenanzas. En relación con esta cuestión se debe tener presente que el art. 6 del Capítulo primero de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Elda establece asimismo:

"Si en la redacción de los Planes Parciales o, en su caso Especiales, se apreciaran diferencias en la medición de las superficies asignadas a los sectores de planeamiento en el Plan General, estas diferencias en ningún caso comportarán alteraciones del aprovechamiento medio del sector correspondiente definido en estas normas, para ello será necesario mantener constante la relación de las superficies de las distintas zonas entre sí y la de la suma de todas respecto a la nueva superficie obtenida para el sector".

#### **Quinto**

El Ayuntamiento de Elda con fecha 14 de abril de 2000, presenta documentación subsanando las referidas deficiencias y mediante resolución de 18 de mayo de 2000, del Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, se consideró cumplimentadas las condiciones impuestas en el referido acuerdo de 4 de noviembre de 1999, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

#### **Fundamentos de derecho**

##### **Primero**

Respecto al procedimiento, en el caso presente, se han observado las prescripciones legalmente establecidas en los arts. 45 y siguientes por remisión del art. 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

La documentación se considera completa de conformidad con lo establecido en el art. 27 de la LRAU.

##### **Segundo**

El objeto del presente expediente consiste en la modificación de la ordenación establecida por el Plan Parcial del sector 11 que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Elda el 26 de Enero de 1990. En concreto se pretende la unificación de la red de dotaciones públicas (equipamientos y zonas verdes) así como economizar la red viaria secundaria propuesta. Por otro lado, también se introducen determinadas modificaciones en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

En concreto, las modificaciones propuestas respecto al Plan Parcial son las siguientes: la superficie computable del sector aumenta en 201 m<sup>2</sup>, el viario estructural aumenta en 606 m<sup>2</sup>, el viario de la red secundaria disminuye en 4002 m<sup>2</sup>, la superficie de zonas verdes se mantiene, el equipamiento escolar aumenta en 293 m<sup>2</sup> y la superficie destinada a uso residencial aumenta en 3858 m<sup>2</sup>. No obstante lo anterior el techo máximo edificable solo aumenta en 80 m<sup>2</sup>.

En cuanto a las modificaciones de la ordenación propiamente dicha se cifran en unificar las dos zonas verdes anteriormente previstas y situarlas junto al equipamiento docente, asimismo se suprimen dos viarios de la red secundaria.

En cuanto a las Ordenanzas se establece una parcela mínima para las viviendas agrupadas y en hilera, se aumenta la ocupación, así como el nº máximo de viviendas por unidad de edificación (4-6).

##### **Tercero**

Las determinaciones contenidas en el presente expediente se consideran correctas, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el art. 40 de la LRAU. En este sentido debemos manifestar que la ordenación propuesta cumple los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el

planeamiento parcial, de conformidad con lo dispuesto en el art. 22 de la LRAU, y que en cuanto a la ordenación propuesta incluso pueda resultar más aconsejable la unificación de los espacios dotacionales en una misma zona que ahora se realiza.

No obstante, en el presente supuesto dado que se trata de una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, se requeriría de conformidad con lo dispuesto en el art. 55.4 de la LRAU, informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo cuyas competencias tiene asumidas el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena del texto legal anteriormente citado. Sin que sea preceptivo el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, previsto en la Ley 10/1994, de 19 de abril, de la Generalitat Valenciana, ya que en el presente supuesto se trata de reubicar y unificar las zonas verdes, manteniendo la superficie de las mismas y el objeto de la referida modificación es la reestructuración de las redes viarias a fin de dar una mayor coherencia y racionalidad a las mismas.

#### **Cuarto**

El Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en virtud de lo establecido en el artículo 39.1 de la LRAU en relación con el artículo 6.d) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

#### **Resuelvo**

1.- Informar favorablemente la Modificación del Plan Parcial Sector 11, del Plan General de Ordenación Urbana de Elda.

2.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial Sector 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Elda, promovida por la entidad mercantil Costa Blanca Casas Urbana, S.L.

La presente resolución con transcripción de las Normas Urbanísticas se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, según dispone el art. 59.4 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 18 de julio de 2000; El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: José Ramón García Antón.

## **1.- NORMATIVA URBANISTICA**

### **1.1.- Generalidades**

#### **8.1.1.- Objeto**

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial del Sector S-11 de los delimitados en el P.G. de Elda.

#### **Art. 8.1.2.- Ambito Territorial**

Las presentes normas serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del sector S-11, delimitado según la documentación gráfica correspondiente.

#### **Art. 8.1.3.- Referencia a las normas del P.G.**

Las presentes normas desarrollan las normas del P.G. en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las normas del sector.

#### **Art. 8.1.4.- Vigencia**

La vigencia de estas normas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

#### **Art. 8.1.5.- Terminología**

Corresponden a las utilizadas en el P.G. de Elda.

#### **Art. 8.1.6.- Segregación de parcelas**

- a) Todo el ámbito es obligatoriamente reparcelable.
- b) En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas.
- c) Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar con las obras previstas.

#### **Art. 8.1.7.- Agrupación de parcelas**

Se permite la agrupación de parcelas siempre que pertenezcan a una misma tipología de la edificación para formar una de mayor superficie.

#### **Art. 8.1.8.- Régimen urbanístico del suelo**

La edificación en cada zona se regirá por las normas comunes que a continuación se relacionan, junto con las normas específicas que corresponden a la zona en que esté situada cada parcela.

#### **Art. 8.1.9.- Estudio de detalle**

Podrán redactarse Estudios de Detalle con las finalidades que establece el art. 26 del L.R.A.U. siempre que en los casos de ordenación de volúmenes se realice para manzana completa.

### **8.2.- Ordenanzas de carácter general**

#### **8.2.1.- Definición**

Comprende los suelos urbanos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una mayor proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar preferentemente.

#### **8.2.2.- Parámetros específicos de ordenación**

##### **1.- Parcela mínima**

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>. y tendrá fachada mínima de 15 m.

##### **2.- Índice de edificabilidad**

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0,5100587 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

##### **3.- Altura de la edificación**

La altura máxima permitida será de 7 m., correspondientes a la planta baja y un piso. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la

cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal.

En aquellos casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón a cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

La cubierta definitiva del edificio, de teja y de pendiente inferior al cuarenta por ciento, el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los situados a la altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para los voladizos, quedando el resto de la edificación bajo el tejado inclinado.

Se podrán hacer aberturas para la iluminación y ventilación, siempre que se sitúen a partir de los 3 m. del arranque de la cubierta en cualquiera de las fachadas del edificio y que no superen el 20 % de superficie. El desván resultante será habitable.

#### 4.- Distancia a los linderos

Las separaciones mínimas de la edificación a los linderos de parcela serán de 3 m. respecto del frente de vial y de 3 m. respecto a los restantes linderos.

#### 5.- Agrupación de viviendas

Se admite la agrupación de viviendas en régimen de vivienda unifamiliar agrupada (pareadas o en hilera). Para vivienda pareada se requerirá una parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>. y en hilera de 1.500 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas por unidad de edificación no excederá de 6 viviendas. El espacio privativo de cada vivienda será de 100 m<sup>2</sup>. como mínimo, y el espacio mancomunado será el 50 % de la parcela. Si no existiera espacio mancomunado, el espacio privativo de cada vivienda será de 250 m<sup>2</sup>s.

La separación mínima entre unidades de edificación será de 6 m.

#### 6.- Ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 40 %.

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajes, nivelaciones ó excavaciones no podrán ocupar el espacio de retranqueo.

#### 7.- Desarrollo del volumen máximo edificable

El número máximo de viviendas por unidad de edificación será de seis viviendas agrupadas si se trata de usos residenciales. Para otros usos la longitud de fachada no superará los 36 m.

#### 8.- Instalaciones deportivas

Se podrán construir instalaciones deportivas de uso privado en el resto del espacio libre privado.

En este caso se presentará, al solicitar la licencia, un plano explicitando la desforestación que se tendrá que efectuar y la replantación prevista con indicación expresa de la protección vegetal sobre las principales visuales del exterior.

#### 9.- Vallados

a) Las paredes del vallado, jardinería y muros niveladores de instalaciones deportivas serán opacas aplacadas de piedra y de 60 cms. de altura sobre la rasante del terreno.

b) En el caso de que se trate de muros de contención, la altura de 60 cms. se medirá a partir del nivel de las tierras contenidas, pero sin que se pueda rebasar la altura máxima de 3 metros.

c) Por encima de esta altura sólo se admitirán vallados vegetales.

En el caso de emplearse emparrillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque esta sea de entretejido vegetal, (brezo, etc),

d) Los vallados que den a espacios públicos tendrán que sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes fijadas en los planos.

e) La altura máxima de las cercas que no sean muros de contención será de 2 m.

#### 10.- Preservación del arbolado

La preservación del arbolado es un factor que el planeamiento considera como objetivo. Como norma de carácter general se respetarán, en la medida de lo posible, las actuales condiciones de las especies arbóreas existentes. Sólo se admitirá la tala de árboles situados en el emplazamiento de la edificación y en pequeña proporción en el espacio libre privado. En los espacios de uso colectivo la tala de árboles irá vinculada a la urbanización prevista, señalando las que han de desaparecer e indicando los que se mantienen y reponen, indicando tipos, en función de la ordenación proyectada. En las unidades de zona donde el arbolado constituya el elemento definidor, nunca la edificación podrá superar la altura del citado arbolado, a pesar de que esto represente no agotar la edificabilidad autorizada. Esto no implica aumento de los límites establecidos para cada zona. En los proyectos que se presenten tendrán que figurar obligatoriamente todo el arbolado existente, definiendo tipo y disposición.

También tendrá que figurar los elementos que se corten y las medidas de protección, durante las obras, y después, de las especies que se mantienen y de las que se substituyen.

#### 8.2.3.- Usos admitidos

- Vivienda unifamiliar y unifamiliar agrupada.

- Asistencial, Educativo, Sanitario, Socio-Cultural, Deportivo y Despachos profesionales.

- Garajes, con un máximo de 100 m<sup>2</sup>. construidos por vivienda y un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Hotelero.

- Los usos recreativos no se admitirán al aire libre si de ellos pueden derivarse molestias excesivas a las viviendas.

#### 8.2.4.- Condiciones estéticas

Los proyectos técnicos que se presenten tendrán que justificar los colores y materiales utilizados, en función del entorno de la obra.

### Art. 8.3.- Parques y jardines urbanos

#### 8.3.1.- Definición

Comprende los suelos de cesión obligatoria y gratuita con destino al esparcimiento y descanso de los habitantes y al juego y recreo de los niños. La titularidad del suelo será pública en cualquier caso.

#### 8.3.2.- Edificabilidad

La edificabilidad será de 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. destinados únicamente a los servicios de mantenimiento de las zonas verdes.

#### 8.3.3.- Altura de la edificación

La altura reguladora de la edificación no podrá sobrepasar los 3 m. sobre el nivel del terreno en cada punto.

#### 8.3.4.- Ocupación

La ocupación máxima se fija en el 2 % de la superficie de la unidad de zona.

#### 8.3.5.- Usos admitidos

Los propios de las características de la zona proyectada.

### Art. 8.4.- Equipamiento (Clave A)

#### 8.4.1.- Definición

Comprende los suelos de cesión obligatoria y gratuita con destino a la creación de equipamiento docente. La titularidad del suelo será pública.

**8.4.2.- Tipo de Ordenación**

Se fija para esta zona el tipo de ordenación en edificación aislada.

**8.4.3.- Edificabilidad**

La edificabilidad de esta zona se fija en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**8.4.4.- Altura de la edificación**

Se fija en 12 m. de altura, correspondientes a planta baja y dos plantas.

**8.4.5.- Edificaciones auxiliares**

Se permite en esta zona todas las edificaciones auxiliares relacionadas con el normal funcionamiento de un centro docente.

**8.4.6.- Ocupación**

La ocupación de las edificaciones se fija como máximo en un 60 % de la superficie total.

**8.4.7.- Usos admitidos**

El educativo y sus actividades deportivas anexas.

**8.5.- Vialidad y aparcamiento (Clave A.a)**

**8.5.1.- Definición**

Componen esta zona los suelos de cesión obligatoria y gratuita destinados a formar la malla de tráfico rodado y los espacios destinados a aparcamiento conexos a la red viaria. En cualquier caso, la titularidad de estos suelos será pública.

Valencia, 21 de septiembre de 2000

El Secretario General, Gaspar Peral Ribelles.

\*22571\*