

MODIFICACIÓN A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLAN PARCIAL “CAMPO ALTO”





E x c m o . A y u n t a m i e n t o d e E l d a

1. MEMORIA

1.0. REDACCIÓN Y ENCARGO.

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN.

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.2.3. INVERSIONES PÚBLICAS.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA.



1.MEMORIA

1.0. REDACCIÓN Y ENCARGO.

Se procede a redactar la presente modificación a la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Industrial “Campo Alto” y su posterior Modificación vigente en este termino municipal como consecuencia del encargo de la concejalia de Urbanismo, por el Arquitecto Municipal D. Manuel Guill Gran.

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN.

Con fecha de abril del año 1980 se redactó por el arquitecto Francisco Belmar Tamayo el Plan Parcial Industrial de “Campo Alto”, que fue aprobado y se encuentra ejecutado. Este Plan Parcial se diseñó con una parcelación que tanto por su tamaño, factor de forma, como ocupación sirviera para cubrir una amplia gama de posibles implantaciones industriales, para así permitir una alternativa a la industria del calzado.

Posteriormente, en 1986, se redacta por el mismo arquitecto una modificación al Plan Parcial con el objetivo de adaptarlo a las previsiones efectuadas en la nueva redacción del Plan General buscando la adecuada relación entre la oferta y la demanda de suelo industrial.

En la actualidad, la situación del municipio de Elda, es de escasa demanda de suelo para grandes industrias. Se plantea la necesidad de corregir la distorsión advertida entre la oferta y demanda de suelo en el Polígono Industrial de “Campo Alto”, facilitando el desarrollo industrial y mejorar la efectividad y rentabilidad de las inversiones públicas en la creación y promoción del suelo.

Por todo esto se pretende la transformación de la parcela 119 del Polígono Industrial “Campo Alto”, actualmente industria categoría III (gran industria) a industria categoría I (pequeña industria), adecuando el uso del de suelo industrial a las necesidades actuales.

Para mejorar la accesibilidad se genera un vial que comunica longitudinalmente la parcela con el polígono.



Resumiendo, el objetivo de la modificación es la redistribución de usos, consistiendo los cambios en:

- La parcela 119 pasa de categoría III (gran industria) a categoría I (pequeña industria) y a vial.

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO MODIFICADO
SUELO PRIVADO		
INDUSTRIA CATEGORÍA I	-	14092,71 m ²
INDUSTRIA CATEGORÍA III	15863 m ²	-
VIALIDAD	-	1770,29 m ²
TOTAL	15863 m ²	15863 m ²

La redistribución planteada no disminuye los estándares dentro del polígono.

JUSTIFICACIÓN ART.55.3 LRAU.

La alteración de la ordenación no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, sustituyendo 15863 m² de suelo de uso industrial categoría III por 14092,71 m² suelo de uso industrial categoría I.

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan Parcial Industrial de “Campo Alto” y su posterior Modificación establece para el suelo objeto de la presente modificación una clasificación de suelo industrial, existiendo las siguientes particularidades:

1. Uso industria Categoría III (gran industria).



1.2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

Existen dos edificaciones destinadas al antiguo matadero municipal, actualmente sin uso.

Las infraestructuras existentes, dotan a la parcela de la condición de solar según el art. 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

1.2.3. INVERSIONES PÚBLICAS.

La Modificación propuesta no genera ningún tipo de inversión pública.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Se plantea como objetivo fundamental la obtención de suelo calificado como industria categoría I , pequeña industria (talleres y servicios), para ello se cambia la parcela 119 del P.I. Campo Alto de uso industrial categoría III a uso industrial categoría I y vial.

El vial generado mejora la comunicación de la parcela con el polígono industrial.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

En las fichas adjuntas se resumen las normas urbanísticas del planeamiento vigente y modificado de la parcela 119.



**FICHA URBANÍSTICA:
PARCELA 119**

PLANEAMIENTO VIGENTE

1.SUPERFICIE PARCELA: 15.863 m².

2.USOS: Industria categoría III .Gran Industria.

3. TIPO EDIFICACIÓN: Edificación aislada.

Podrá autorizarse la construcción de naves en medianería, siempre que la agrupación de las mismas esté de acuerdo con la normativa aplicable a su parcela original, constando expresamente en la solicitud de la licencia.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- INTENSIDAD:
 - o EDIFICABILIDAD: Corresponde a la parcela por la edificación de una sola planta, con los retranqueos que se fijan. La entreplanta, hasta el 25 % de ocupación no computa. Los semisótanos no computan cuando la cota de apoyo del forjado de su techo no sea superior a 1,50 m. sobre el nivel de la acera de protección en todos sus puntos.

- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:
 - o RETRANQUEOS A VIALES: 10,00 m.
 - o RETRANQUEOS A LINDES DE PARCELA: 3,00 m.

- VOLUMETRÍA Y FORMA:
 - o ALTURA MÍNIMA NAVE: 4,00 m.
 - o NÚMERO DE PLANTAS: -
 - o ALTURA MÍNIMA PLANTA: 2,60 m.
 - o ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA: 3,00 m.
 - o OCUPACIÓN MÁXIMA ENTREPLANTA: Se podrá construir cuando la altura libre lo permita. El uso será :oficina, vestuarios, etc. , siempre que sea complementario al de la instalación industrial.
 - o ALTURA MÍNIMA ENTREPLANTA: 2,50 m.
 - o ALTURA MÍNIMA LIBRE SÓTANO: 2,20 m.
 - o VUELO MAX. EN ALINEACIÓN DE FACHADA: 1,00 m.

- OTRAS CONDICIONES:
 - o Nº PLAZAS APARCAMIENTO: 1 plaza por cada 200 m² construidos.



**FICHA URBANÍSTICA:
PARCELA 119
MODIFICADO**

PLANEAMIENTO

1.SUPERFICIE PARCELA: 14.092,71 m².

2.USOS: Industria categoría I. Pequeña industria (talleres y servicios).

3. TIPO EDIFICACIÓN: Edificación aislada.

Podrá autorizarse la construcción de naves en medianería, siempre que la agrupación de las mismas esté de acuerdo con la normativa aplicable a su parcela original, constandingo expresamente en la solicitud de la licencia.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

• INTENSIDAD:

- o EDIFICABILIDAD: Corresponde a la parcela por la edificación de una sola planta, con los retranqueos que se fijan. La entreplanta, hasta el 25 % de ocupación no computa. Los semisótanos no computan cuando la cota de apoyo del forjado de su techo no sea superior a 1,50 m. sobre el nivel de la acera de protección en todos sus puntos.

• POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- o RETRANQUEOS A VIALES: 10,00 m.
- o RETRANQUEOS A LINDES DE PARCELA: 3,00 m.

• VOLUMETRÍA Y FORMA:

- o ALTURA MÍNIMA NAVE: 3,00 m.
- o ALTURA MÁXIMA DE CORONACIÓN NAVE: 6,00 m.
- o NÚMERO DE PLANTAS: 1
- o ALTURA MÍNIMA PLANTA: 2,60 m.
- o ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA: 3,00 m.
- o OCUPACIÓN MÁXIMA ENTREPLANTA: Se podrá construir cuando la altura libre lo permita. El uso será :oficina, vestuarios, etc. , siempre que sea complementario al de la instalación industrial.
- o ALTURA MÍNIMA ENTREPLANTA: 2,50 m.
- o ALTURA MÍNIMA LIBRE SÓTANO: 2,20 m.
- o VUELO MAX. EN ALINEACIÓN DE FACHADA: 1,00 m.

• OTRAS CONDICIONES:



-
- o N° PLAZAS APARCAMIENTO: 1 plaza por cada 200 m² construidos.

3. ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

No existe ningún coste ni carga de urbanización.

Elda, abril de 2002

Fdo.: Manuel Guill Gran
ARQUITECTO MUNICIPAL