



Excmo. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
ELDA
ENTRADA Nº 12125-R
FECHA: 15-10-07
Urbanismo
HORA: ASIENTO:

DON MATEO SANCHEZ SOLERA, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Elda,

CERTIFICO:

Que por Decreto de Alcaldía de fecha 11 de Octubre de 2007, la Sra. Alcaldesa-Presidenta, ha adoptado la siguiente resolución:

“DECRETO DE LA ALCALDIA

ANTECEDENTES:

Primero.- Por Decreto de la Alcaldía de fecha 16 de Febrero de 2006, se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución única del Plan Parcial Torreta-Casa Colorada.

Se rectificó con posterioridad y en la actualidad se encuentra en el Registro de la Propiedad, pendiente de inscripción.

Segundo.- Se ha detectado por el Sr. Registrador de la Propiedad, que en el Proyecto existe una discrepancia entre la finca inicial 22 y la resultante 6 B. Igualmente nos indica que la denominada “Casa Colorada” que se mantiene en la resultante e4, no se describe.

Tercero.- Revisado el proyecto resulta claramente que en la descripción de la finca inicial 22 se ha producido un error de hecho, ya que se dice que las edificaciones existentes se mantienen en la finca resultante 6 B. Y en la Resultante 6 B no se describen estas edificaciones, en tanto que en el capítulo indemnizaciones queda claro que se contemplan y por tanto se demuelen.

Cuarto.- Lo mismo ocurre respecto a la edificación existente en la finca inicial 12, la denominada “Casa Colorada”, que por error no se describe en la resultante e4, pese a que se mantiene dicha edificación, por lo que se ha de incluir en la resultante e4 la descripción de la edificación existente en la inicial 12.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo, Ley 30/92, procede rectificar de oficio los errores detectados. eliminando de la descripción de la finca inicial 22 lo referente a que se mantienen las edificaciones existentes en la resultante 6 B, así como incluir en la resultante e4 la descripción de la edificación existente en la inicial 12.

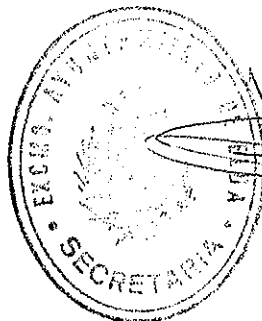
Por lo que con esta fecha, resuelvo:

1) Rectificar el proyecto de reparcelación del plan parcial Torreta Casa Colorada, eliminando de la descripción de la finca inicial 22 la referencia a que se mantienen las edificaciones en la resultante 6 B e incorporando a la finca resultante e4 la edificación que se describe en la finca inicial 12.

2) Remitir certificación de este decreto al Sr. Registrador de la Propiedad para su inscripción en el Registro.”.

Y para que conste en su expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística y legislación complementaria, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Elda a 11 de octubre de 2007.

Vº Bº
LA ALCALDESA,



BOP - 25/05/2010.

ANTONIO MARI ARQUITECTOS ASOCIADOS, S. L.P.U.

P. Deportista A. Muñoz, 6, 03003 - Alicante
e-mail: metropolis2003@telefonica.net
Teléfono y Fax: 965.98.62.80

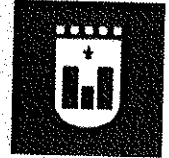
PROYECTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN PARCIAL TORRETA-CASA COLORÁ,
DEL P.G.O.U. DE ELDA

UBICACIÓN: ELDA (ALICANTE)

FECHA: ENERO 2010

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA

5 FEB 2010



El Secretario del Ayuntamiento



INDICE:

I. MEMORIA

I.0. INICIATIVA. PROMOTOR.

I.1. OBJETO.

I.2. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A. CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

B. CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. APROBACIÓN MUNICIPAL.

C. APLICABILIDAD DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA.

I.3. REPERCUSIONES DE ESTA MODIFICACIÓN EN LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.

A. EN LA MEMORIA.

B. EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

C. EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

D. EN LOS PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

II. PLANOS

II.1 INFORMACIÓN

II.2 ORDENACIÓN

III. NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO I. CUADROS MODIFICADOS.

ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE TITULARIDAD DE "ACS PROYECTOS OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.A."

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

I. MEMORIA.

I.0. INICIATIVA. PROMOTOR.

La presente modificación se presenta por iniciativa particular, al amparo de lo establecido por el artículo 87 de la LUV, como mejora del desarrollo del Programa de Actuación Integrada del ámbito de parte de los terrenos integrados en el Plan Parcial Torreta-Casa Colorada.

El promotor de este documento es la mercantil DRAGADOS, S.A. - por cambio de denominación de ACS PROYECTOS OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.A., según queda constancia documental en el Anexo II -, con domicilio en calle Orense nº 34-1º, 28020, Madrid, y C.I.F. mº A-15139314, en su calidad de urbanizador del Programa de Actuación Integrada del sector Torreta-Casa Colorada, designado por el Ayuntamiento de Elda mediante acuerdo plenario de 18 de Diciembre de 2.001.

I.1 OBJETO.

El objeto de esta modificación puntual es la reasignación de tipos edificatorios en el Plan Parcial del Sector Torreta-Casa Colorada del P.G.O.U. de Elda, consolidando una única tipología edificatoria de vivienda plurifamiliar en bloque abierto de planta baja más cinco plantas piso, de forma que, al aglutinar la edificabilidad en una altura mayor a la inicialmente prevista, se consigan más espacios libres en la parcela para usos de esparcimiento privado. Asimismo, se amplían las cesiones de suelo dotacional público con la calificación de zona verde de dos pequeñas manzanas: - para conservar un pino centenario en la manzana 6, de 1.213,46 m² de superficie, que linda al sur con el límite del sector; - y para dejar libre de edificación y así amortiguar los efectos de la circulación rodada en la manzana nº 8, al norte del sector, cuya superficie es de 816,70 m². Finalmente, se reservan las parcelas 14 de 2.300 m² en principio destinada a edificación de viviendas para destinarla a uso de equipamiento privado de la urbanización y la parcela 15 de 4.600 m² inicialmente destinada a edificación de viviendas para destinarla a zona de equipamiento educativo público, conformando así todo el frente Este de la actuación con usos dotacionales y comerciales.

En concreto, la presente modificación afecta a las siguientes manzanas:

- Manzana 8: Constituye una modificación de uso, calificándose toda la manzana como zona verde, es ahora la ZV5.

- Manzanas 9; 10; 11; 12 y 13: Constituye una unificación de la tipología, al mantenerse el uso residencial, pero cambiando el tipo de vivienda adosada, para pasar a la otra tipología permitida, de bloque abierto de vivienda plurifamiliar, con una altura máxima de PB+5, según queda grafiado en los planos de urbanización presentados en la modificación puntual, como clave D2.



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

- Manzana 6: Constituye una modificación de uso, calificándose toda la manzana como zona verde, en lugar de la tipología residencial de bloque de vivienda plurifamiliar que preveía el planeamiento vigente, es ahora la ZV4.

- Manzanas 14: Constituye una modificación de uso, calificándose como clave De, Equipamiento privado, en lugar de la tipología residencial de vivienda adosada que prevé el planeamiento vigente.

-Manzana 15: Constituye una modificación de uso calificándose como clave e4 equipamiento educativo cultural público en lugar de la tipología residencial de vivienda adosada que prevé el planeamiento vigente.

Se formula esta modificación de conformidad con la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (L.U.V.), y el resto de legislación concordante.

I.2 ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Elda anteriores al vigente PGOU, clasificaban la zona como Suelo Apto para Urbanizar. En desarrollo de las mismas se tramitó un Plan Parcial, denominado "Torreta-Monastil", aprobado definitivamente en el año 1.976. Dicho Plan Parcial fue objeto de una Modificación Puntual que se aprobó definitivamente el 12 de diciembre de 1.983. (B.O.P de 3 de enero de 1.984).

El P.G.O.U. de Elda, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de 11 de julio de 1.985 (D.O.G.V. de 18 de julio de 1.985) respetó las determinaciones del Plan Parcial aprobado en 1.983, calificando el sector de "Zona de Planes Parciales que se respetan y asumen" (clave 8).

El citado Plan Parcial fue objeto de una segunda Modificación Puntual, aprobada provisionalmente por acuerdo plenario de 27 de enero de 1.989, e informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de abril de 1.989.

En desarrollo del ámbito de las "Subzonas A y D" del citado Plan Parcial de 1.989, (puesto que el resto de Subzonas fueron objeto de desarrollo directo o por el Plan Parcial Torreta-Río), se redactó el Plan Parcial "Torreta-Casa Colorada", que fue objeto de aprobación provisional municipal con fecha 18 de diciembre de 2.001 y de aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Elda en la sesión de fecha de hoy, de 27 de octubre de 2.005. (B.O.P. nº 29 de 5 de febrero de 2.004), habiéndose



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

aprobado el Proyecto de Urbanización del mismo, en virtud de Decreto del Sr. Alcalde de 9 de noviembre de 2.004, y el Proyecto de Reparcelación, en virtud de Decreto del Sr. Alcalde de 16 de febrero de 2.005.

La situación actual de la propiedad es la resultante de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en donde al Ayuntamiento se adjudicaron todos los suelos con uso y destino público y las parcelas de uso lucrativo privado que fueron adjudicadas a:

Parcela 6A: ACS, PROYECTOS, OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.

Parcela 6B: ACS, PROYECTOS, OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.

Parcela 6C: BBVA, S.A.

Parcela 7: Proindiviso de varios titulares.

Parcelas 8 a 16: ACS, PROYECTOS, OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.

JUSTIFICACIÓN.

A la vista de las recientes medidas adoptadas para la promoción de las viviendas de protección pública con la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal, RDL 2/2.008, de 20 de junio, y su necesaria correlación con la legislación urbanística valenciana, se pretende, conforme se recoge en la Exposición de Motivos del Decreto-Ley 1/2.008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y suelo, *establecer reservas de suelo para destinarlos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, superando el ámbito municipal, ya que pretenden dar respuestas a las necesidades generadas en ámbitos territoriales superiores, es decir, las denominadas áreas residenciales prioritarias. O, bien, establecer una oferta de suelo que sea compatible con cualquier actuación de promoción de vivienda protegida, tanto pública, como privada.*

Con la modificación que se propone, se establece en la ordenación urbanística una reserva de edificabilidad residencial con unas características que son compatibles con el posible fin de destinarla a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, poniendo en relación la citada reserva con las tipologías constructivas y usos capaces de admitirla, así como con las demandas efectivas de la misma, ya que no se trata sólo de fijar una reserva, sino de demostrar que la misma es posible y efectivamente realizable, al estar garantizada su ejecución por cuanto las obras de urbanización del ámbito de la actuación están en proceso de ejecución conforme al Programa adjudicado y al Proyecto de Urbanización aprobado.

Así, el objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial Torreta-Casa Colorada es la de dotar al ámbito que nos ocupa de una tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, con espacios libres de manzana, más ajustada a los objetivos de la vivienda protegida, ello sin modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento vigente, utilizando el tipo de ordenación de volumetría específica para edificio en bloque abierto plurifamiliar, ^{aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Elda en la sesión de 11 de febrero de 2010} previsto en la Homologación aprobada, como en el Plan General de Urbanización de Elda.



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

implantación de las viviendas de protección pública y estableciendo una mayor calidad edificatoria, al tratarse de edificios de mediana altura que permiten la creación de espacios libres privados en cada parcela.

De esta forma se está dotando al municipio de una bolsa cierta de suelo residencial en previsión de que la Generalitat, de forma autónoma o concertada con el Ayuntamiento, acuerde la delimitación de un área residencial prioritaria, tal y como se recoge en el artículo 262 de la LUV, tras la modificación operada en virtud del Decreto- Ley 1/2.008, de 27 de junio, del Consell, o que por vías o actuaciones diferentes se lleve a cabo la construcción de viviendas con algún nivel de ayuda o protección pública.

Igualmente, con la concentración de la edificabilidad en bloques de altura media, se produce una mejora dotacional efectiva al permitir la obtención de mayores superficies con destino a zona verde y equipamientos, tanto públicos, como privados. Esto es, con la nueva asignación de usos que se propone en la ordenación pormenorizada se amplía la superficie de zonas verdes públicas y se crea un nuevo equipamiento privado y se dota con ello de mayor calidad a la totalidad del sector.

Además, la justificación de la presente modificación se completa con el análisis del cumplimiento de los aspectos legales siguientes:

A) Consecuencias de la modificación propuesta en la Ordenación Estructural.

La modificación propuesta no afecta a aquellas determinaciones que, según el Capítulo I, del Título II de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se establecen como de ordenación estructural. Es decir, no se va a producir alteración en la clasificación del suelo, zonificación y usos globales permitidos por el planeamiento general, ordenación del suelo no urbanizable, tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, red primaria de reservas de suelo dotacional público..., toda vez que la modificación se limita a la reubicación de los usos y las tipologías edificatorias permitidas en la Homologación vigente, sin aumentar la edificabilidad bruta y el aprovechamiento tipo del Sector.

La presente modificación cumple los condicionantes establecidos en el punto 2 del artículo 73 de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y se mejora la calidad de la ordenación. Cuestión que se puede comprobar en el cuadro comparativo que se incluye a continuación, ya que no sólo se mantienen los estándares de cesión dotacional pública previstos en el Plan Parcial actual, sino que su superficie se aumenta en los términos siguientes:

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

Desglose de la ORDENACIÓN VIGENTE:

ZONA	SUPERFICIE	%
(a 1)/ Vialidad peatonal	11.434,94	11,705
(a 2)/ Vialidad rodada	10.367,03	10,609
(A2)/ Vialidad estructural	3.984,18	4,077
(f)/ Parques y Jardines urbanos P:P:	11.118,56	11,378
(F)/ Parques y Jardines Estructural (Continuación zona afección Vinalopó)	6.061,20	6,203
(e4) 1 Equipamiento educativo cultural	9.376,55	9,596
(e5) 1 comercial	7.561,67	7,738
Suelo privado viviendas unifamiliar adosadas (D1)	33.338,97	34,121
Suelo privado-viviendas plurifamiliar en bloque (D2)	1.916,06	1,961
Aparcamientos (AV)	2.552,09	2,612
Total superficie U.A.	97.711,25	100,00

Desglose de la MODIFICACIÓN PROPUESTA:

ZONA	SUPERFICIE	%
(a 1)/ Vialidad peatonal	11.249,99	11,516
(a 2)/ Vialidad rodada	10.367,03	10,609
(A2)/ Vialidad estructural	3.984,18	4,078
(f)/ Parques y Jardines urbanos P:P:	13.474,52	13,790
(F)/ Parques y Jardines Estructural (Continuación zona afección Vinalopó)	6.061,20	6,204
(e4) 1 Equipamiento educativo cultural	9.376,55	9,596
(e) Equipamiento público	4.400,00	4,707
(e5) 1 comercial	7.561,67	7,738
Suelo equipamiento privado (De)	2.300,00	2,353
Suelo privado-viviendas plurifamiliar en bloque (D2)	26.184,02	26,797
Aparcamientos (AV)	2.552,09	2,612
Total superficie U.A.	97.711,25	100,00

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento en la
sesión de fecha de hoy.



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

B) Consecuencias de la modificación propuesta en la Ordenación Pormenorizada.
Aprobación municipal.

La presente modificación puntual del Plan Parcial afecta a las determinaciones que según el Capítulo I, del Título II de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se establecen como de ordenación pormenorizada.

Conforme se regula en el artículo 37, e) y f), se consideran determinaciones de ordenación pormenorizada, la asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural, así como la regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

Pues bien, la modificación propuesta se encuadra dentro de las determinaciones previstas en ambos apartados del artículo 37 de la citada LUV.

En cuanto a la competencia para la aprobación de este documento, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º, del citado artículo 37, y en el 121 del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, corresponde al Ayuntamiento de Elda la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, al afectar únicamente a determinaciones de ordenación pormenorizada.

C) Aplicabilidad de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Urbanística Valenciana.

Es aplicable al presente Plan Parcial Torretea-Casa Colorada, el apartado 4º de la Disposición Transitoria Tercera de la LUV que establece:

"4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley."

En relación con lo anterior, el artículo 67 de la LUV fija los estándares mínimos exigibles, de la forma siguiente:

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA

5 FEB 2010



El Secretario del Ayuntamiento

- a) La edificabilidad residencial no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo en el ámbito del sector.
- b) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.
- c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado b) anterior y, en todo caso, más del 10 por ciento de la superficie total del sector, cuando ésta no sea residencial.
- d) Por cada cien metros de edificación residencial o fracción debe preverse, al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.
- e) Deben definir la red secundaria de dotaciones públicas del sector, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

Por su parte, el artículo 212. Modificaciones de Planes, del ROGTU, señala:

- 1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente artículo.
- 2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.
- 3. En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el art. 209 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los arts. 141, 205.2 y concordantes de este Reglamento.
- 3. En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el art. 208 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los arts. 141, 205.2 y 3 y concordantes de este Reglamento.

En los mismos términos previstos por el citado artículo 67 de la LUV, el artículo 208.1 a 5, del ROGTU, sobre reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial, reitera:

- 1. La reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.
- 2. Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. Y deben destinarse a equipamientos, al menos, 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.
- 3. En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños de cada trama completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha 14 de hoy.
En los parques, etc.

5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

proporción mínima será de un área específica de juego de niños por cada 20.000 metros cuadrados completos de dotación de parque público. Las condiciones dimensionales y funcionales serán las definidas en este Reglamento.

4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de aparcamiento de uso público, en red viaria, reservas específicas o subsuelo.

5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad terciaria computará sólo a efectos de zonas verdes, incrementándose la reserva resultante para uso residencial a razón de 5 metros cuadrados de zona verde adicionales por cada 100 metros cuadrados construidos de uso terciario ubicados en parcela de uso exclusivo y 3 metros cuadrados de zona verde por cada 100 metros cuadrados de uso terciario, cuando éste se ubique en bajos de edificios de uso dominante residencial.

b) La edificabilidad de uso industrial se regirá por las mismas reglas que la de uso terciario.

c) La edificabilidad dotacional privada no computará a efectos de estándar dotacional.

Del articulado anterior se extrae la conclusión de que no es exigible el mantenimiento de un número máximo de viviendas cuando se respete el límite de edificabilidad establecida por el planeamiento y se justifique que las reservas de estándares dotacionales cumplen con la legislación vigente.

Es notorio que no se alcanza el límite de edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que es suficiente con mantener las previsiones de edificabilidad del Plan Parcial vigente. Y, como vamos a ver, las reservas dotacionales de la actuación están por encima de los mínimos establecidos por la LUV y el ROGTU, partiendo de los datos siguientes:

1. Los parámetros del sector son los siguientes:

- Superficie de la actuación:97.711,25 m².
- Edificabilidad Total:.....52.256,00 m²t.
- Edificabilidad Residencial.....40.618,20 m²t.
- Edificabilidad Terciaria:.....11.637,80 m²t.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

El Plan Parcial vigente contiene la justificación de la reserva de aparcamientos, a la que nos remitimos.

2. La reserva de zona verde.

No será inferior al 10% del sector: 9.771,00 m².

ó al resultado siguiente:

Por uso Residencial:

$406,18 \times 15 = 6.092,70$, a los que se ha de añadir,

Por uso Terciario:

$116,38 \times 5 = 581,9$

Total: 6.674,60 m².

Por tanto, la superficie mínima de reserva obligatoria de zona verde es de: 9.771 m².

3. La reserva de equipamientos.

No será inferior a 10 m². por cada 100 m². de uso residencial

$406,18 \times 10 = \underline{4.061,80 \text{ m}^2}$.

4. La reserva mínima total de dotaciones.

La correspondiente al uso residencial asciende a:

$406,18 \times 35 = 14.216,30 \text{ m}^2$.

La edificabilidad terciaria sólo computa a efectos de zona verde:

$116,38 \times 5 = 581,90 \text{ m}^2$.

Por tanto, el total de la reserva dotacional (equipamiento más zona verde) asciende a:

$14.216,30 + 581,90 = \underline{14.798,20 \text{ m}^2}$.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento atenuo en la
sesión de fecha de hoy:
ELDA

5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

5. Las previsiones del Plan Parcial vigente.

El Plan Parcial que se modifica recoge las previsiones siguientes:

- Reserva de zona verde:11.118,53 m².
- Reserva de equipamientos: 9.376,55 m².
- Reserva dotacional total:20.495,11 m².

6. Las previsiones del Plan Parcial modificado.

Como se ha desglosado anteriormente, con la presente modificación, el Plan Parcial queda con las previsiones siguientes:

- Reserva de zona verde:13.474,52 m².
- Reserva de equipamientos: 13.976,55 m².
- Reserva dotacional total:27.451,07 m².

Superficies, todas ellas, superiores a los mínimos exigibles, como es fácil de comprobar, por lo que ha de concluir que la edificabilidad residencial del Plan Parcial es de 40.618,10 m² de techo, sin que exista limitación al número máximo de viviendas, en virtud de lo previsto por la Disposición Transitoria Tercera de la LUV.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, el Plan Parcial se aprobó con una dotación referida a una edificabilidad que la presente modificación no altera, por lo que la dotación de plazas de aparcamiento prevista en el Plan Parcial permanece vigente.

I.3. REPERCUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LOS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.

A. EN LA MEMORIA.

Se aportan los cuadros corregidos de distribución de la edificabilidad y de zonificación y superficies. Se elimina la limitación de número de viviendas por prescripción legal.

B. EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

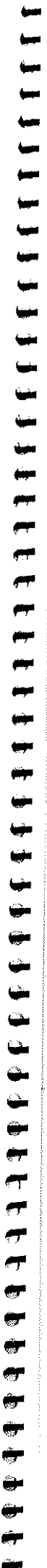
Se acompaña un texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en donde se fija la tipología plurifamiliar en bloque, mediante volumetría específica, y se incorpora la ordenanza de aplicación, con la actualización de las condiciones generales de la edificación.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento



C. EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA

La presente Modificación conlleva la necesidad de presentar un anejo del Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de las dos manzanas que pasan a ser calificadas como Zona Verde, una vez aprobada definitivamente. El Proyecto de Reparcelación ya aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad será revisado para adaptarlo a los usos y titularidades que resultan modificadas.

D. EN LOS PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

En los planos de información que se acompañan se refleja la ordenación actual y estructura actual de la propiedad.

Los cambios descritos anteriormente tienen su reflejo gráfico en los planos de ordenación que se incluyen en esta modificación.

II.- PLANOS:

De información: se acompañan los siguientes:

- I.1.- Situación y emplazamiento.
- I.2.- Alineaciones y rasantes
- I.3.- Ordenación Vigente (Usos y altura de la edificación).
- I.4.- Delimitación del sector
- I.5.- Estructura de la propiedad.

De ordenación: se incluyen los siguientes:

- 0.1.- Zonificación y red primaria.
- 0.2.- Ordenación (Usos y alturas de la edificación. Edificabilidad).
- 0.3.- Alineaciones y rasantes.
- 0.4.- Parcelario y vialidad.



Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Elida en la
sesión de fecha de hoy.
ELIDA

5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

III.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 1. Normativa vigente.

A partir de la entrada en vigor de la presente modificación quedan derogadas las anteriores Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se sustituyen por estas Normas, como documento refundido.

Artículo 2. Usos.

El uso predominante del sector será el residencial, admitiéndose como compatible el uso terciario-comercial, el deportivo y oficinas siempre que estén ligadas a las instalaciones comerciales.

El uso industrial se considerará incompatible.

Artículo 3. Tipología.

Dentro de las posibilidades ofrecidas en el planeamiento general, la tipología constructiva del Plan Parcial será la de edificación plurifamiliar en bloque.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Elda
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

Se presentará un Anejo al Proyecto de Urbanización para la ejecución de las dos manzanas que pasan a ser zona verde y el Proyecto de Reparcelación se adaptará a los usos y titularidades que resultan modificadas.

Artículo 5. Normas generales para las zonas edificables residenciales.

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort serán las expresadas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. de Elda, relativas al tipo de ordenación por volumetría específica, cuando no vengan determinadas en las condiciones de edificación que se recogen en los artículos 6 y 7 de estas Normas y cuando no contradigan a la legislación vigente.

Subsidiariamente, será de aplicación el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 6. Edificación residencial. Zona D2.

Se establece la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle por cada manzana edificable, al objeto de ordenar la edificación con criterios globales para todo el conjunto de la manzana y se incluirán los parámetros de edificación de la tipología de bloque abierto siguientes:

NOTA: Se exceptúan de los 500 m² de parcela mínima, la adjudicación de la manzana 7 del anterior proyecto de reparcelación. La parcela indicada será indivisible.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de Elda en la
sesión de fecha de hoy.
ELIDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

	REGULACIÓN TIPOLOGICA BLOQUE ABIERTO
PARCELA MÍNIMA	500 m ²
FRENTE MÍNIMO Y CÍRCULO INSCRITO	15 m y Ø10 m
ALTURA MÁXIMA Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS	19.30 m y B+5 plantas
DISTANCIA ENTRE BLOQUES	6 m
DISTANCIA A LINDES Y A FRENTE DE PARCELA	Según PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES 03
OCUPACIÓN MÁXIMA	Manzana 7 el 100%, resto 60% sobre rasante. 100% parcela en sótano
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PARCELA	Según PLANO DE USOS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN EDIFICABILIDAD 02
DESTINO DE ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN	JARDINES, PISCINAS Y DOTACIÓN DEPORTIVA PRIVADA
APARCAMIENTOS EN PARCELA	Dotación de Aparcamientos en SÓTANO o superficie en interior de la parcela
ÁTICOS	NO
SEMISÓTANOS	NO
SÓTANOS	Si Hasta 1 metro s/rasante cara inferior forjado
CUERPOS VOLADOS	1,2 m SOBRE PLANO DE FACHADA
VALLADOS	Altura 2 m y no se permiten vallados ciegos continuos

Artículo 7. Edificación comercial. Zona e5.

Se permiten los usos terciarios, comerciales o de oficinas. Son prohibidos los usos industriales y residenciales.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

Se establece la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para la manzana edificable comercial, al objeto de ordenar la edificación con criterios globales para todo el conjunto de la manzana. La distribución de la edificación se plantea libre con la condición de que no se superen las limitaciones establecidas para el uso residencial, sin superar el 60% de ocupación de la parcela y un número de plantas de B+2. El suelo libre de edificación quedará destinado a aparcamiento.

Se respetará en todo caso la normativa aplicable reguladora de los usos a implantar, estatal y autonómica y las correspondientes ordenanzas municipales vigentes.

Artículo 8. Suelo de equipamiento privado. Zona De.

La zona de equipamiento privado (De) se regulará con las mismas condiciones establecidas por las NNUU del Plan General para los sistemas de equipamientos y dotaciones, con la salvedad de su uso y titularidad privada. La edificabilidad en cualquier caso será nula sobre éste suelo.

Artículo 9. Suelos destinados a dotaciones o servidumbres públicas.

Los suelos correspondientes a las claves A, a, C, F, f, e, destinados a viario, protección o servidumbre, zona verde y equipamiento público se regularan por lo dispuesto en las NNUU del Plan General para las mismas claves.

En el plano O-1 se grafian las distintas distancias de la servidumbre ferroviaria que afecta al Plan Parcial.

Artículo 10. Trasvase de edificabilidad para conseguir mayores dotaciones públicas.

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento en la
sesión de fecha de hoy.



5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

En el caso de que los titulares de la manzana 7, la cediesen para su destino a dotación pública municipal, sería factible el trasvase de sus derechos edificables a las parcelas M-12 y M-13, previo acuerdo entre los propietarios de todas ellas, en los términos y trámites procedentes.

ANEXO I. CUADROS MODIFICADOS.

Se acompañaran como anexo todos los cuadros del Plan Parcial vigente que resultan modificados.

Desglose de la MODIFICACIÓN PROPUESTA:

ZONA	SUPERFICIE	%
(a 1)/ Vialidad peatonal	11.249,99	11,516
(a 2)/ Vialidad rodada	10.367,03	10,609
(A2)/ Vialidad estructural	3.984,18	4,078
(f)/ Parques y Jardines urbanos P:P:	13.474,52	13,790
(F)/ Parques y Jardines Estructural (Continuación zona afccción Vinalopó)	6.061,20	6,204
(e4) 1 Equipamiento educativo cultural	9.376,55	9,596
(e) Equipamiento público	4.400,00	4,707
(e5) 1 comercial	7.561,67	7,738
Suelo equipamiento privado (De)	2.300,00	2,353
Suelo privado-viviendas plurifamiliar en bloque (D2)	26.184,02	26,797
Aparcamientos (AV)	2.552,09	2,612
Total superficie U.A.	97.711,25	100,00

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en la
sesión de fecha de hoy.
ELDA



5 FEB 2010

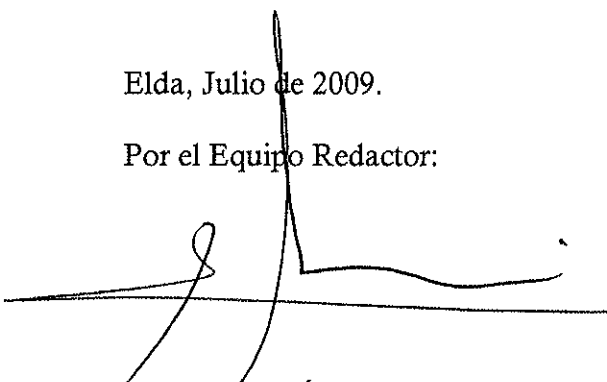
El Secretario del Ayuntamiento

Desglose de EDIFICABILIDAD LUCRATIVA:

PROPUESTA INICIAL(ADOSADA)			PROPUESTA MODIFICADA(BLOQUES)		
MANZANA Nº	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICAB.	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICAB.	
6	46	4.514,80			
7	11	1.133,40	10	814,89	
8	6	660,00			
9	36	4.137,70	74	5.833,03	
10	44	4.894,80	95	7.738,26	
11	50	5.559,60	95	7.738,26	
12	55	5.045,70	113	9.236,92	
13	57	5.254,50	113	9.256,85	
14	23	2.405,90			
15	46	4.811,70			
16	TERCIARIO	11.637,80	TERCIARIO	11.637,80	
TOTALES	374	52.256,00	502	52.256,00	

Elda, Julio de 2009.

Por el Equipo Redactor:



Antonio MARÍ MELLADO

ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento, tal como en la
sesión de fecha de hoy.
EL/IA

5 FEB 2010

El Secretario del Ayuntamiento

