

Ej. a - 2 JUL. 1986 *Inicia!*

EL SECRETARIO

2. ORDENANZAS:

CAPITULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS:

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN LA SESION DE FECHA

*Provisional*  
Ej. a - 15 DIC. 1986  
EL SECRETARIO

2.1. AMBITO DE APLICACION:

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación dentro de los límites que definen el Plan Parcial Industrial "Campo Alto", y a ellas se sujetará toda actividad urbanística que se desarrolle en el mismo.

El resto de documentos que componen el Plan Parcial, memoria, planos de proyecto, plan de etapas y estudio económico financiero, tienen un carácter complementario y vinculante en todo su contenido y a todos los efectos.

2.2. OBLIGATORIEDAD:

Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el presente Plan Parcial y en las demás figuras de planeamiento, aprobadas con arreglo a Ley, que lo desarrollen.

2.3. EJECUTORIEDAD:

El presente PP, así como los estudios y proyectos que lo

desarrollen, serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Ayuntamiento.

PLENO EN LA SEÑA DE FECHA

*Incial*

Edo. a - 2 JUL. 1936

EL SECRETARIO

#### 2.4. REVISION Y MODIFICACIONES:

Para la revisión o modificación de la ~~ley~~, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás Reglamentos y Disposiciones que la desarrollan.

#### 2.5. OBRAS OBJETO DE LICENCIA:

Estarán sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de otras determinaciones complementarias de la Administración, los actos de edificación y usos del suelo tales como parcelaciones, reparcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior, ampliación, reforma y consolidación de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la instalación de carteles publicitarios, el vallado de solares, la tala de árboles, rebaje de bordillos, y en general toda obra de construcción ya sea de carácter permanente o provisional, y a lo dispuesto en el artículo 1 y siguientes del Reglamento de APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE Disciplina Urbanística.

PLENO EN LA SEÑA DE FECHA

*Provisional*

Edo. a

15 DIC. 1936

EL SECRETARIO

#### 2.6. ALINEACION OFICIAL:

Se señala el límite entre las parcelas, edificables o no, y las vías públicas.

Serán las contenidas en los correspondientes planos del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

PLENO EN LA SESIÓN DE FECHA

Cida, a

inicial

12 DIC. 1986

2.7. LINDEROS:

EL SECRETARIO

Señalan los Límites físicos de las parcelas, es decir, la separación entre ellas.

2.8. RASANTE:

Indica el nivel oficial de la acera a partir del cual se mide el número de plantas de las edificaciones y su altura.

Se señala en el Plan Parcial o Proyecto de Urbanización que lo desarrolle o, en su caso, será fijada por los servicios técnicos municipales.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN LA SESIÓN DE FECHA

Provisional  
Cida, a 15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

2.9. RETRANQUEOS:

Señalan la distancia contada desde la alineación oficial y linderos, a partir de la cual se permite la edificación.

2.10. OCUPACION MAXIMA:

La ocupación máxima en cada parcela será el resultado de aplicar a la misma los retranqueos de fachada y de linderos fijados por este PP.

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.

Se podrán subdividir las parcelas reflejadas en el plano parcelario, siempre que sean agregadas las partes a las parcelas contiguas, sin que pueda existir la posibilidad de quedar parcelas de dimensiones inferiores a las propuestas por el PP.

APROBADO P R EL AYUNTAMIENTO

PLENO EN LA SEÑAL DE FECHA

Elda, a

Edificio  
-2 JUL. 1986

#### 2.11. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION:

EL SECRETARIO

Será la distancia medida desde el nivel de bordillo de acera a la cota de apoyo de forjado de cubierta de cerchas en su caso, en cualquier punto de la edificación.

El nivel de bordillo de acera se tomará frente a la alineación oficial de fachada de la parcela correspondiente, en el punto medio de la misma.

En caso de dos o más fachadas se tomará la media de las alturas, medidas con el criterio anterior.

El canto total de los forjados intermedios se contabilizará a 30 cm. como mínimo.

Sobre la altura máxima reguladora sólamente se autorizará la construcción de la cubierta e instalaciones complementarias de ventilación, cuartos de máquinas, gruas y, en general, cualquier instalación propia de la actividad industrial.

APROBADO P R EL AYUNTAMIENTO

PLENO EN LA SEÑAL DE FECHA

Elda, a

Provisional  
15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

**2.12. TIPO DE EDIFICACION:**

Será libre. No obstante por razón de los retranqueos impuestos tendrá la condición de aislada, salvo que expresamente se indique la edificación en medianería.

Los edificios, una vez construidos, podrán subdividirse para la obtención de pequeños talleres ~~APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO~~

PLENO EN LA SECCIÓN DE FECHA

Eida, a

*Inicia*  
**- 2 JUL. 1986**

EL SECRETARIO

**2.13. SEMISOTANOS:**

Se entiende por semisótano la planta en que la cota de apoyo del forjado de su techo no sea superior a 1,50 m sobre el nivel de la acera de protección de la edificación en todos sus puntos.

Esta cota se medirá a los 10 m de la esquina más desfavorable en cada fachada.

No computará a efectos de edificabilidad ~~APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO~~

PLENO EN LA SECCIÓN DE FECHA

Eida, a

*Provisional*  
**15 DIC. 1986**

EL SECRETARIO

**2.14. ENTREPLANTAS:**

Se podrá construir una entreplanta cuando la altura libre lo permita. Su uso será el de oficinas, vestuarios etc., siempre que sea complementario al de la instalación industrial.

No computará a efectos de edificabilidad, siempre que no supere su superficie el 25% de la ocupación en planta de la edificación

La altura libre mínima de la entreplanta será de 2,50 m, y la de la planta baja resultante de 3 m.

**2.15. VUELOS:**

Sólo se permitirán vuelos sobre el retranqueo de la alineación oficial de fachada. El vuelo máximo será de 1 m.

**2.16. PLAZAS DE APARCAMIENTO:**

Se reservará como mínimo un espacio destinado a aparcamiento, a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos que sean computables a efectos de edificabilidad.

La superficie mínima de las plazas será de 4,50\*2,20 m, y se les dotará de acceso adecuado.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO, EN LA SESIÓN DE FECHA

Esta, a

Inicia  
-2 JUL. 1986

EL SECRETARIO



APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO, EN LA SESIÓN DE FECHA

Esta, a

Provisional  
15 DIC. 1986

EL SECRETARIO



APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EN LA SESION DE FECHA

Elda, a

iniciar  
- 2 JUL. 1986

EL SECRETARIO

## CAPITULO II

## REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

## 2.17. CALIFICACION DEL SUELO:

En virtud de las determinaciones contenidas en el PP, y de acuerdo con el PGOU, el suelo tiene la calificación de urbano.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO; EN LA SESION DE FECHA

Elda, a

Provisional  
15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

## 2.18. CONDICIONES DE USO:

Se distinguen los siguientes tipos de suelo según el uso asignado a cada uno de ellos.

## A. SUELO INDUSTRIAL:

Destinado a instalaciones y actividades industriales. Se permitirá la construcción de 1 vivienda por parcela con destino a residencia del vigilancia de la instalación, siempre que se justifique debidamente su procedencia, computando a efectos de edificabilidad, siendole de aplicación retranqueos y demás parámetros definidos.

Dentro del suelo industrial se distinguen las siguientes subzonas:

- A.1. TIPO I.....Pequeña industria (talleres y servicios).
- A.2. TIPO II....Mediana industria.
- A.3. TIPO III...Gran industria.

Las características de estas zonas se fundamentan en el tamaño propuesto en el parcelario y se resumen en el cuadro de características.

**B. ZONA DE EQUIPAMIENTOS:**

Destinado a dotar al Polígono de las dotaciones previstas por la Ley. Su edificabilidad será de 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Se distinguen tres subzonas:

- B.1. Equipamiento social.
- B.2. " comercial.
- B.3. " deportivo.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO, EN LA SESIÓN DE FECHA

Elda, a 2 JUL. 1986

EL SECRETARIO

B.1. Equipamiento social: Habrá un uso preferente de guardería con el número de plazas suficiente para cubrir las necesidades del polígono, según la legislación vigente al respecto. Se admitirán otros usos complementarios siempre que guarden relación con el carácter social de la zona.

B.2. Equipamiento comercial: Se dispondrá en este uso cualquier tipo de actividad comercial, siempre que se justifique que la instalación se realiza para dotar al Polígono del servicio correspondiente. Entre éstas se destacan las de bancos, comedores, autoservicios de alimentación etc.

B.3. Equipamiento deportivo: Se destinará esta zona a pistas polideportivas, vestuarios y demás instalaciones relacionadas y necesarias para su uso específico.

**C. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO:**

Se realizará la plantación de arbolado con el fin de procurar una barrera verde por la zona norte del Polígono, complementándose las obras con muros, paseos, alumbrado etc.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO, EN LA SESIÓN DE FECHA

Elda, a 15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

FRANCISCO BELMAR TAMAYO, Arquitecto.

exp. 48 pag. 15

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EN LA SESIÓN DE FECHA

Elda, a

-2 JUL. 1986  
*inicial*

EL SECRETARIO

2.19. PROYECTOS DE URBANIZACION:

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y obras análogas.

Los proyectos de urbanización se redactarán y aprobarán de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y deberán contener todas aquéllas determinaciones que en él mismo se señalan. En ningún caso contendrán determinaciones sobre el régimen urbanístico del suelo o la edificación.

Los proyectos de urbanización contendrán como mínimo los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) RED VIARIA: Se distinguen los siguientes tipos de vías:

a.1. Vías de penetración que conectan el territorio planeado con la red de carreteras nacionales, provinciales o locales. Su anchura total mínima será de 12 m., con 7 m de calzada y el resto arcén, acera o aparcamientos.

a.2. Vías urbanas principales que constituyen la prolongación en el territorio planeado de las vías de penetración, conduciendo el tráfico a los puntos principales. Sus dimensiones mínimas serán iguales a las señaladas para las vías de penetración.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EN LA SESIÓN DE FECHA

Elda, a

*Provisional*  
15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

Eida, a

initial  
- 2 JUL. 1986

EL SECRETARIO

a.3. Vías urbanas secundarias ~~son las que distribuyen el tráfico~~ a través de los sectores. Sus dimensiones mínimas serán de 9 m, correspondiendo 6 m a calzada y el resto a arcenes o aceras.

Se considerará en vías de penetración, viales principales y aparcamientos un tráfico ligero.

El pavimento de calzada se determinará en función del tráfico (I.M.D.), las características del terreno (C.B.R.), carga por eje de vehículo, etc., y se considerará asimismo lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras. Se recomienda el empleo de aglomerado asfáltico en caliente. En aceras se dispondrán pavimentos de hormigón en masa o baldosa hidráulica sobre solera de hormigón de 10 cm de espesor mínimo.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA: Se preverá en el abastecimiento de agua una dotación en servicios internos de 55 l/obrero/día, y una dotación en servicios externos y necesidades industriales ordinarias de 1,5 l/m<sup>2</sup>. Se justificará debidamente la potabilidad y pureza del agua a utilizar. La capacidad mínima de almacenamiento del depósito regulador será de un día de consumo.

c) RED DE DISTRIBUCION DE AGUA: Se dimensionará la arteria general para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se tendrá en cuenta en la red general los consumos propios de bocas de riego o incendios, zonas verdes y deportivas, etc. El diámetro mínimo admisible de la red general será de 80 mm.

d) SANEAMIENTO: Se dimensionará teniendo en cuenta los caudales de suministro de agua potable para consumo, y asimismo se valorará el caudal de aguas pluviales, justificándose debidamente. Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y entronque de ramales a 60 m como máximo en alineaciones rectas. La sección circular máxima permitida será de 60 cm, disponiéndose ovoides en caso de superación dicha sección.

PLENO EN LA SESION DE FECHA

Provisional

Eida, a 15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

Los vertidos se realizarán a colectores o emisarios que dispongan de estación depuradora de aguas. En caso de aguas pluviales solamente, se podrán verter a río.

e) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA: La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora. La dotación mínima será 250 Kw por Ha. En edificaciones será de 100 w/m<sup>2</sup>. El proyecto se ajustará a las disposiciones del Ministerio de Industria y Energía.

f) ALUMBRADO PUBLICO: Los niveles de iluminación en el sistema viario serán:

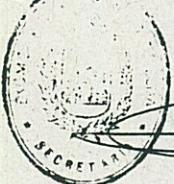
G.1. Vías de penetración y principales.....	24 lux
G.2. " secundarias.....	21 "

g) PASO INFERIOR AL FERROCARRIL: Se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el cálculo de tramos metálicos y previsión de efectos dinámicos de la sobrecarga en los de hormigón armado, así como a lo dispuesto en la O.M. del M.O.P. de 27/6/1.959, EH-80 y C.B.R.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN LA SESIÓN DE FECHA:

Eida, a **inicial**  
**-2 JUL. 1986**

EL SECRETARIO



APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN LA SESIÓN DE FECHA

Eida, a **Provisional**  
**15 DIC. 1986**

EL SECRETARIO



APRUEBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN LA SEÑON DE FECHA  
*11/07/86*

Eldia - 2 JUL. 1986

EL SECRETARIO

### CAPITULO III

#### NORMAS DE EDIFICACION:

##### 2.20. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

A partir de las alineaciones oficiales señaladas en los planos correspondientes se determinan los siguientes retranqueos.

a) VIAL DE ACCESO: Las vías de acceso al Polígono tendrán un área de afección de 15 m, contados desde la arista exterior del vial, incluidas aceras. En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcción o instalación, incluso las de tipo provisional. Esta afección se cumplirá también en el vial que discurre en el límite este del Polígono y en su lado exterior.

b) VIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIOS: Dentro del Polígono la linea de retranqueo se fija en 10 m desde la arista exterior del vial, incluidas aceras. Se permite la construcción de cerramientos de parcela en la alineación oficial que define el límite de la misma. A partir de 1,20 m de altura el cerramiento deberá ser diáfano, permitiéndose únicamente celosias, mallas o similares, completándose con vegetación.

c) RETRANQUEOS A LINDES: Se fijan los retranqueos a lindes de parcela en 3 m.

##### 2.21. ALTURAS:

Se prevén tres grados de altura que corresponden a cada una de las zonas de ordenanzas:

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN LA SEÑON DE FECHA

Eldia

*Provisional*  
15 DIC. 1986

EL SECRETARIO



Grado I . La altura máxima de coronación de nave se fija en 6 m, siendo la mínima de 3 m.

Grado II . La altura máxima será de 8 m , siendo la mínima de 4 m.

Grado III . La altura mínima se fija en 4 m, siendo la máxima libre.

APR  
PLENO EN LA SECCION DE FECHA

inicial

Esta a - 2 JUL. 1986

EL SECRETARIO

#### 2.22. NUMERO DE PLANTAS:

Sólo se permitirá la construcción de una planta en las zonas I y II, siendo libre el número de plantas en la zona III, aunque su edificabilidad será el resultado de aplicar el máximo aprovechamiento fijado para la parcela en una sola planta.

Cuando las entreplantas superen la ocupación del 25%, este exceso computará debiéndose detraer de la ocupación de planta baja de la parcela.

#### 2.23. EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad para todas las zonas corresponderá a cada parcela por la edificación de una sola planta, con los retranqueos que se fijan.

Tanto la superficie de las parcelas como su edificabilidad se expresan, de forma indicativa, en el adjunto cuadro resumen de características.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EN LA SECCION DE FECHA

Provisional

Esta a 15 DIC. 1986

EL SECRETARIO

#### 2.24. ZONAS DE ORDENANZAS:

La división entre las distintas zonas de ordenanzas viene señalada en el correspondiente plano de zonificación de proyecto.

## 2.25. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS:

Las superficies reseñadas a continuación tienen carácter indicativo, debiendo procederse al replanteo y dimensionamiento definitivo sobre el terreno.

PARCELA	APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN LA SESION DE FECHA	M2 SUPERFICIE	M2 EDIFICABLES
<b>Provisional</b>			
1	Elda, a 15 DIC. 1986 EL SECRETARIO	2.250	1.325
2		1.950	1.200
3		1.925	1.125
4		2.460	1.250
5-21, 42, 58 (34)		1.875	1.178
22, 31, 32, 41 (4)		1.075	458
23-30, 33-40 (16)		620	458
59		2.000	960
60		1.880	1.200
61		1.920	1.200
62		2.080	1.080
63		3.240	1.560
64		4.400	2.420
65-72 (8)		3.000	1.650
73		3.480	1.840
74		3.020	1.661
75		3.440	1.568
76		3.400	1.870
77, 79, 81, 83, 85 (5)		3.080	1.656
78		3.040	1.520
80		4.120	2.266
82		3.680	2.024
84		2.960	1.440
86		3.880	2.080
87		3.000	1.560
88		3.280	1.720
* 89		2.460	1.656
* 90		3.060	2.136
* 91		4.480	3.380
* 92		5.880	4.550
* 93		5.000	3.940

## 2.25. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS: (continuación)

PARCELA	PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO ELDA, CALA 15 DE FECHA 15 DIC. 1985	SUPERFICIE	M2 EDIFICABLES	EL SECRETARIO		
				PROVISORIO	M2	
* 94			3.165	2.172		
* 95			2.520	1.656		
* 96			2.353	1.280		
* 97-100 (4)			3.154	2.020		
*101			11.722	9.917		
*102			10.000	7.168		
103			1.880	1.222		
104-106, 109-111 (6)			1.875	1.165		
107			2.080	1.280		
108			2.000	1.300		
112			1.880	960		
*113			2.062	1.000		
*114,115 (2)			2.100	1.368		
*116			2.533	1.628		
*117			2.533	1.768		
*118			3.235	2.385		
*119			15.863	13.913		
120			6.424	3.424		
*122-134, 137-149 (26)			600	444		
*121,135,136,150 (4)			1.078	444		
*151-154 (4)			3.060	2.136		
*155			2.866	1.590		
*156			1.920	1.224		
*157			2.415	1.608		
TOTAL			337.324	214.388		

ELDA, FEBRERO, 1.986

EL ARQUITECTO,

Fdo.: FRANCISCO BELMAR TAMAYO.