



REFUNDICIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 39 DEL P.G.O.U. DE ELDA

TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
6 - MAR. 2001

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Elda, aprobado definitivamente en (B.O.P. 18-07-85) ha tenido diversas modificaciones puntuales, así como el cúmulo de diferentes legislaciones desde su aprobación.

La gestión en el suelo urbano se plantea ahora al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) DE LA Comunidad Valenciana. Dicha gestión se posibilita aún más en suelo urbano mediante las transferencias y reservas de aprovechamiento así en determinadas ocasiones plantee una obtención de suelo público mediante estas actuaciones.

Así mismo el diseño del Plan General en cuanto al sistema (red) de espacios libres se ha de realizar conforme con las actuales necesidades municipales. De este hecho se plantea el rediseño de una zona verde en el centro urbano, más acorde con su estructura urbana y que acompañado de la gestión urbanística determinar mayores cesiones gratuitas al Ayuntamiento.

De esta manera este expediente de modificación se realiza en dos actuaciones diferenciadas pero al mismo tiempo conexas, una referida a la ordenación - MODIFICACIÓN- y otra a la gestión REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, ya que se pueden delimitar en Planes y en Programas.

Con fecha 31 de Julio de 1.998, el subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial resuelve el concierto previo tramitado por este Ayuntamiento.

El presente documento se ajusta a las consideraciones expuestas en la citada resolución.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha de hoy.



10 MAY 2000

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- a) Se pretende desde la ordenación, el rediseño de la Unidad de Actuación nº 16 del P.G.O.U. de Elda.
- b) Desde la gestión, la adquisición de suelos dotacionales mediante el régimen de transferencias de Aprovechamiento mediante reparcelación voluntaria.

3.- SITUACIÓN ACTUAL



El Plan General delimita la Unidad de Ejecución nº 16 entre las calles Maestro Ramón Gorge, c/ General Monasterio (hoy c/ Pablo Iglesias) c/ San Crispin y c/ San Ignacio de Loyola y cuya determinación fundamentales son (en anexo 1 se incluye la fecha de la U.E. nº 16).

- Superficie:** 2.376 m²s. Pero en realidad mide 2.438,50 m² (1)
 - Espacios libres:** 1.369 m²s. 63,09 % - debe ser el 57,61%) y con la nueva medición 1.404,80 m² (1)
 - Suelo aprovechamiento privado:** 1.007 m² s (36,91 % - debe ser el 42,39 %) y con la nueva medición 1.033,60 m² s (1)
 - Sistema de actuación:** Cooperación.
 - Techo máximo edificable:** 6.771,6 m² t. (para 2.376 m²s. Se representa una edificabilidad bruta de 2,85 m²/m².
 - Número máximo de viviendas:** 54
 - Número máximo de plantas:** B + 6 + ático y B + 3 esta última según planos.
- Resto de condiciones según los de la zona 13.

De este conjunto de datos obtenemos que con edificabilidad bruta de 2,85 m²/m² para el ámbito real el techo máximo edificable será de 6.949,72 m² t. La edificabilidad de 2,85 m²/m². viene fijada asimismo en el art.1 del Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas (Clave 44).

El diseño y ordenación actuales se reflejan en planos, como comentario a este se debe decir que este trata de tapar las medianerías existentes mediante el adosamiento de la edificación prevista a las actualmente existentes (fuera de la Unidad de Ejecución) provocando unas zonas verdes en forma de "Z" con un asoleo poco apropiado.

(1) Respecto a las diferencias de superficie, de la unidad como de los espacios libre y aprovechamiento privado se hace constar que la grafía en planos a escala 1/1000, así como por la realidad existentes no deja lugar a dudas. De ello se desprende que los porcentajes citados en ficha vigente correspondiente a la unidad se trata de un error material.

4.- SOLUCIÓN PROPUESTA

4.1 De la Ordenación.

El entorno circundante de la U.E. Nº 16 se desarrolla y contiene distintas calificaciones de suelo dando lugar a la aparición de diferentes tipologías reflejadas en el número de alturas de la zona sin un criterio homogéneo de uniformidad. Si bien la zona dominante corresponde a la calificación 13 y 14 (B + 2 y B + 3) la pretendida ilusión de tapar medianerías nos supondría desvirtuar la calificación zonal adecuada que el P.G. prevé.



10 MAY



Aprobado en la sesión de Pleno del Ayuntamiento de Elda de 10 de mayo de 2000.



Por lo tanto, se propone la recuperación de la calificación inicial 14 de la manzana existente en cuanto a la base del cómputo de alturas mediante la redelimitación de dos Unidades de Ejecución discontinuas calificando los suelos de zona verde precisos que son necesarios para seguir cumpliendo las determinaciones del Plan General.

4.2 Uso de aparcamiento en subsuelo.

No se recoge este uso, por desistirse

5.- FICHA

UNIDAD DE ACTUACIÓN 16-a

1.- Superficie : 1.318,47 m²

2.- Actuación Urbanística:

37,55 % Cesión suelo espacio libre público482,00 m²

62,46 % Suelo Aprovechamiento privado836,47 m²

3.- Sistema de actuación recomendado:

Gestión indirecta

4.- Condiciones de edificación Privada:

Techo máximo edificable:2.415,00 m² t.

Número máximo de viviendas:28

Número máximo de plantas:B + 3 + ático

las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14

para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos:

Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

6.-Techo excepcional susceptible de adquisición por TAUS: provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha de hoy.
1.177 m² t. y 9 viviendas ya incluidas en el nº máximo.



UNIDAD DE ACTUACIÓN 16-b

1.- Superficie total:2.525,00 m²

2.- Actuación Urbanística:

37,55 % Cesión suelo espacio libre público923,00 m²



10 MAY 2000

El Secretario del Ayuntamiento



62,46 % Suelo Aprovechamiento privado1.602,00 m²

3.- Sistema de actuación recomendado:
Gestión indirecta

4.- Condiciones de edificación Privada:
Techo máximo edificable:4.634,00 m² t.
Número máximo de viviendas:52
Número máximo de plantas:B + 3 + ático
las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14
para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos:
Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta
clasificación zonal.

6.- Techo excepcional susceptible de adquisición por TAUS:
1.978 m² t. y 15 viviendas ya incluidas en el n^o máximo.

6.- CUMPLIMIENTO ART. 55.3:

El incremento total del número de viviendas es de 26 vivienda . Los m² de zona verde a calificar serán:

$$26 \text{ viviendas} \times 3,5 \text{ habitantes} \times 5 \text{ m}^2 / \text{habitante} = 455 \text{ m}^2$$

Elda, a 27 de diciembre de 2000

Fdo.: Manuel Guill Gran
ARQUITECTO MUNICIPAL



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



10 MAY 2000

El Secretario del Ayuntamiento