



Excmo. Ayuntamiento de Elda

C. I.: P. 0306600 H.

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



8 MAY 1997

El Secretario del Ayuntamiento

1. MEMORIA

1.0. REDACCION Y ENCARGO

1.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION.

1.2. INFORMACION URBANISTICA:

1.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.2.3. INVERSIONES PUBLICAS.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

1.4. PLAZO DE REVISION DE PLAN GENERAL EN FUNCION DE GRADO DE REALIZACION DE SUS PREVISIONES.

2. NORMAS URBANISTICAS.

3. PROGRAMA DE ACTUACION.

4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

24 FEB. 1998

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





Excmo. Ayuntamiento de Elda

C. I.: P. 0306600 H.

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



8 MAY 1997

El Secretario del Ayuntamiento

1.0 REDACCION Y ENCARGO

Se procede a redactar la presente modificación puntual al PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA vigente en este término municipal como consecuencia del encargo de la Concejalía de Urbanismo, por el Arquitecto Municipal Don Manuel Guill Gran .

1.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION.

La existencia de industrias en casco urbano, consecuencia del tipo de industria tradicional o de la dinámica de desarrollo del suelo urbano residencial, como es el caso que nos ocupa, ha implicado que la colindancia de un proceso fabril con viviendas genere una serie de problemas que se pueden generalizar en producción de ruidos, humos, olores, etc., lo que unido a la evidente situación de peligro, con un incendio de consecuencias trágicas hace pocas fechas, hacen insostenible la permanencia de la industria en su actual ubicación.

Esta industria, ubicada en varias naves en las zonas de Molinos de Félix y de la torreta, se encuentra en plena capacidad operativa, cumpliendo las transitorias del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y con una importante generación de empleo. La indemnización, o expropiación en su caso, se hace inviable, no sólo por el componente social de la misma, sino por la cuantía económica que se alcanzaría, imposible de soportar por las arcas municipales, tanto más cuanto que su repercusión dentro un área limitada de reparto, económicamente débil, es desmesurada.

Se plantea como solución a esta situación la materialización de un CONVENIO URBANISTICO en el que se fije:

1. Compromiso de traslado, en el plazo que se determine, de la industria al Polígono Industrial Campo Alto.

2. Un aumento global de edificabilidad que compensará los gastos de traslado de dicha industria, aplicado a una nueva delimitación de la Unidad de Actuación número 26.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA:

1.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 9 de Julio de 1.985, publicado el 18 de Julio de 1.985, establece para el suelo objeto de la presente modificación una clasificación de suelo urbano, existiendo las siguientes particularidades:

1. La unidad de actuación nº 26.
2. Clasificación de suelo urbano, clave 12 y 31, residencial.
3. Clasificación de suelo industrial, clave 71, en la zona de la Torreta.





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

Excmo. Ayuntamiento de Elda

C. I. P. 0306600 H.

La utilización actual de los terrenos en la unidad de actuación nº 26 y en los propuestos para su ampliación, es fundamentalmente agrícola en forma de antiguos terrenos de cultivo, hoy con explotación mermada o inexistente. Existe una vivienda unifamiliar en la delimitación vigente.



8 MAY 1997

El Secretario del Ayuntamiento

1.2.3. INVERSIONES PUBLICAS.

La realización de las obras de urbanización, así como la obtención del suelo necesario para las mismas dotaciones, y gastos de gestión y traslado de la industria, no genera ningún tipo de inversión pública.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

Se plantea como objetivo fundamental la obtención de un suelo de aprovechamiento lucrativo privado, que se destinará a uso residencial. Se une a la erradicación de la industria en colindancia con viviendas, a la urbanización completa de la zona de Molinos de Félix.

La implantación de los jardines del Vinalopó hace que sea una zona con gran capacidad residencial, dado que objetivamente sus dotaciones de equipamientos próximos, zonas verdes, colegios, etc., unido a su situación de frente abierto a un gran espacio de uso y dominio público, permiten la edificación en altura, acumulando en situación no lesiva para el área en particular y, en general, para la ordenación integrada de la ciudad, el aprovechamiento generado en esta modificación puntual, y procurando igualar la cornisa que da frente al espacio público.

1.4. JUSTIFICACION DEL INCREMENTO DE ZONAS VERDES. Art. 55.3 ,LRAU:

La zona donde se plantea la modificación dispone de un exceso de suelos de uso y dominio público, tal como se desprende de la observación de los planos y de la realidad existente. Por lo tanto el aumento preceptivo de este tipo de suelos se ubica en la zona de la Torreta, donde este Ayuntamiento plantea la necesidad de dotar, en colindancia con equipamientos escolares, deportivos y hospital existentes, una gran área de parque urbano.

- Edificabilidades existentes:

Unidad de Actuación nº 26:	6.799 m ²
Manzanas colindantes:	9.165 m ²
Manzana Torreta (industrial):	0 m ²
Total	15.964 m ²

Aprovechamiento modificado:	30.215 m ²
INCREMENTO:	14.251 m ²





Excmo. Ayuntamiento de Elda

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



8 MAY 1997

Estableciendo un estándar de 3.50 habitantes por cada vivienda se obtiene un aumento de población de 497 habitantes.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 17, apdo.2 de la ley 6/94 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Ley reguladora de la Actividad Urbanística, por el que se establece 1/2 Ha por cada 1.000 habitantes, se clasifican 2.485 m² de sistemas de parques y jardines.

1.4. PLAZO DE REVISIÓN DE PLAN GENERAL EN FUNCION DE GRADO DE REALIZACION DE SUS PREVISIONES.

El plazo que se establece para la revisión del Plan General, en caso de que las previsiones contenidas en la presente modificación no se lleven a efecto, será de 4 años, y en su defecto hasta que dicha revisión se realice.

2. NORMAS URBANISTICAS

2.1. NORMAS VIGENTES:

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 26

1.- Superficie total: 5.666 m²

2.- Actuación urbanística:

15.88 % Cesión de suelo para vialidad	900 m ²
84.12 % Suelo de aprovechamiento privado	4.766 m ²

3.- Sistema de actuación recomendado:

Compensación.

4. - Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable:	6.799,2 m ² // e= 1.2 m ² / m ² s.
Número máximo de viviendas:	50
Número máximo plantas	p.baja + p.piso + desvan

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 31 y 0 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos.

Los de la zona 31 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.





Excmo. Ayuntamiento de Elda


C. I.: P. 0306600 H.

TITULO I
CAPITULO 5.



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

8 MAY 1997


El Secretario del Ayuntamiento

LA DETERMINACION Y REGULACION DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

Art. 1 Sistemas

Los sistemas corresponden a las áreas de suelo destinadas a servicios de carácter público.

A efectos de la determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el presente Plan General y su desarrollo en Planes Parciales asigna ciertos suelos para:

- a.- Sistema viario (clave A y a)
- b.- Sistema ferroviario (clave B)
- c.- Sistema de áreas de protección o servidumbre (clave C)
- d.- Sistema de infraestructura de servicios técnicos (clave D y d)
- e.- Sistema de equipamientos y dotaciones (clave E y e)
- f.- Sistema de parques y jardines urbanos (claves F y f)

Cuando la clave del sistema de referencia venga señalada en los planos con letra mayúscula, el sistema debe considerarse como general. Cuando se exprese en minúsculas se entenderá como complementario.

En cuanto a la red viaria se entenderá como sistema general cuando esté indicada en los planos de la estructura general y orgánica del territorio, en línea gruesa.

2.- Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y aseguran el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

3.- La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos destinados para sistemas a los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.





Excmo. Ayuntamiento de Elda

C. I.: P. 0306600 H.

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



8 MAY 1997

El Secretario del Ayuntamiento

CAPITULO 8.

ORDENACION DE SISTEMAS

4. Identificación de sistemas

El Plan adopta en su ordenación, según su régimen jurídico, la siguiente relación de sistemas. Se expresa su denominación e indicador en los gráficos del Plan.

Sistemas:

Sistema viario	(A,a)
-Vialidad peatonal	(A,a).1
-Vialidad rodada	(A,a).2
Sistema ferroviario	(B)
Sistemas de áreas de protección o servidumbre	(C)
Sistemas de servicios técnicos	(D,d)
Sistemas de equipamientos y dotaciones	(E,e)
-Educativo	(E,e).1
-Deportivo	(E,e).2
-Administrativo	(E,e).3
-Socio cultural-Asistencial	(E,e).4
Sistemas de parques y jardines urbanos	(F,f)

2.2. NORMAS MODIFICADAS:

UNIDAD DE ACTUACION Nº 26

1.- <u>Superficie total:</u>	14.121 m ²
2.- <u>Actuación urbanística</u>	
12.40 % Cesión de suelo para vialidad	1.750 m ²
87.60 % Suelo de aprovechamiento privado	12.371 m ²

3.- Sistema de actuación recomendado:

Gestion Indirecta





Excmo. Ayuntamiento de Elda

C. I.: P. 0306600 H.

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



8 MAY 1997

4.- Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable:	30.215 m ²
Número máximo de plantas	p.baja + 2 piso + ático
Nº máximo viviendas 263:	215 En polígono de Felix y + 48 En Torreta
Edificabilidad neta :	2,44 m ² /m ² s

El Secretario del Ayuntamiento

Se admite la redacción de estudio de detalle en el que, sin aumentar aprovechamiento ni el número máximo de plantas de baja, más dos, más ático, y con independencia de los especificado en planos, se puedan reordenar volúmenes, alineaciones y rasantes.

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 y 0 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos.

Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

3. PROGRAMA DE ACTUACION

3.1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO:

Como ya se ha dicho antes el objetivo fundamental es la obtención de suelos destinados a aprovechamiento lucrativo privado, en virtud del convenio urbanístico, equipamientos y urbanización completa de Molinos de Félix.

3.2. PREVISIONES PARA LA REALIZACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

No se prevé la ejecución de ningún sistema general.

Elda, 22 de Septiembre de 1.997.

Fdo.: Manuel Guill Gran
ARQUITECTO MUNICIPAL

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

24 FEB. 1998

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

