



PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 9 DE SUELO URBANIZABLE (CLAVE 11).

Aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 24 de junio de 2.005, publicado en el B.O.P. de fecha 8 de febrero de 2.007 y en el D.O.G.V. de fecha 23 de marzo de 2.007 y .

Normas Urbanísticas

Indice

Art. 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- 1.1.- Objeto.
- 1.2.- Ambito Territorial.
- 1.3.-Referencia a las Normas del Plan General.
- 1.4.- Vigencia.
- 1.5.- Terminología.
- 1.6.- Actividades molestas y otras. Actividades comerciales.
- 1.7.- Segregación de parcelas. Dimensiones mínimas.
- 1.8.- Normas comunes.

Art. 2. ZONA DE ORDENACION POR VOLUMETRIA ESPECIFICA (32).

- 2.1.- Condiciones de la edificación.
- 2.2.- Usos.
- 2.3.- Condiciones de ocupación en sótano.

Art. 3. SUELO LIBRE PRIVADO (0).

Art. 4. DOTACIONES.

Art. 5. OTRAS DETERMINACIONES.



Art. 1.- Disposiciones Generales.

1.1.- Objeto.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 redelimitado, del suelo urbanizable en Elda, provincia de Alicante.

1.2.- Ambito Territorial.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el sector ordenado en el presente Plan Parcial.

1.3.- Referencia a las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General de Elda, en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en todo cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las ordenanzas del sector y en los casos de remisión expresa que en este documento se realizan.

1.4.- Vigencia.

La vigencia de estas Normas Urbanísticas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a lo prescrito por el artículo 179.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

1.5.- Terminología.

La terminología corresponde, en general, a la utilizada en el Plan General de Elda, que coincide en los aspectos que aquí interesan con el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana y la Homologación modificativa del sector.

1.6.- Actividades molestas y otras. Actividades comerciales.

Las actividades serán clasificadas en función de lo dispuesto en el decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y en las Instrucciones de Consellería de Gobernación 1/83 de 25 de Enero y 2/83 de 19 de Julio o legislación vigente en cada momento. Para su autorización se estará a lo dispuesto en dicha legislación así como, por remisión, en las presentes normas.

Las actividades comerciales en sus diferentes consideraciones, conforme al Decreto 256/94 de la Generalitat Valenciana, se adecuarán a este, a la ley autonómica 8/86 y a la 7/96, del Estado.

1.7.- Segregación de parcelas. Dimensiones mínimas.

En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas. Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar con las obras previstas.

La parcela mínima para todo el ámbito del Plan Parcial se fija en 240 m². En esta superficie no se computará el suelo de aquellas edificaciones de solo planta baja o sótano, ni las superficies de suelo libre privado. Estos trozos de parcela edificable en planta baja se adscribirán a los bloques colindantes, en los términos citados, al igual que la ocupación del sótano y suelo libre privado.

El frente mínimo de parcela se establece en 20 metros.



1.8.- Normas comunes.

Régimen urbanístico del suelo.

La edificación de cada zona se regirá por las Normas comunes que a continuación se relacionan, junto con las Normas específicas que corresponden a la zona en que esté situada cada parcela. En lo no previsto serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Edificabilidad neta.

Toda parcela edificable tendrá la edificabilidad máxima prevista por el Plan Parcial, que será concretada además en el proyecto de reparcelación.

Aparcamientos.

1. En el interior de cada una de las parcelas edificables se preverá como mínimo 1 plaza por cada vivienda o estudio si se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reserva una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
2. Para uso comercial se preverá una plaza por cada 25 m². construidos.
3. Para otros usos se estará a lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Residuos sólidos.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General y Ordenanzas Municipales de Elda. Es de aplicación el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (Decreto 317/97). En cuanto a los niveles de recogida de Acera y Area de Aportación se estará a lo que establezca el Ayuntamiento.

Residuos gaseosos.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General y Ordenanzas Municipales de Elda, además de la aplicación de la legislación sectorial aplicable.

Aguas residuales.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General y Ordenanzas Municipales de Elda, además de la aplicación de la legislación sectorial aplicable.

Ruidos.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General y Ordenanzas Municipales de Elda.

Accesos a las parcelas.

El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/20, siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.

Red de circulación interior.

Los accesos y red interior previstos para la circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendientes correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 m. si discurren adyacentes a la calzada y el doble en caso contrario, con diferenciación de rasante y material de acabado.

Ordenación interior de las parcelas.

En los casos de parcelas a las que se adscriban terrenos destinados a uso libre privado, la ordenación general de la parcela habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación, que contendrá las siguientes determinaciones y se ajustará a las siguientes condiciones:



- 1) Delimitación y superficies de los espacios ocupados o no por la edificación, privativos y de los comunes.
- 2) Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.
- 3) Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.

Estudio de Detalle.

Será necesaria la elaboración de Estudio de Detalle en los casos en que el proyecto de edificación presentado ante el Ayuntamiento para solicitud de licencia de obras no abarque uno o varios bloques completos de los definidos por el Plan Parcial.

En esos casos, en que la edificación proyectada se refiera a una parte de uno de los bloques, será necesaria la previa aprobación de un Estudio de Detalle que defina la edificación de la totalidad del bloque con criterios uniformes y coherentes en las determinaciones relativas a rasantes, alturas reguladoras de las diferentes plantas de la edificación (incluido sótano), con soluciones adecuadas respecto a las cotas de calle y jardín interior.

Al mismo tiempo, ya que la unidad mínima es la manzana, se indicará la relación de la edificación con la rasante de los restantes bloques previstos en la manzana. La tramitación del Estudio de Detalle deberá notificarse a todos los titulares de terrenos ubicados en la manzana a que se refiera la edificación.

No será necesario Estudio de Detalle si el proyecto de edificación corresponde a uno o varios bloques completos o cuando se presente un proyecto básico de todo el bloque y la ejecución se lleve a cabo por fases diferidas en el tiempo o incluso se construya por diferentes promotores. En estos casos, se acompañará al proyecto unitario un esquema o croquis de relación del edificio con las rasantes de toda la manzana.

Cualquier otra variación de la ordenación deberá tramitarse como modificación de la ordenación, a través del instrumento adecuado para ello.

Art. 2.- ZONA DE ORDENACION POR VOLUMETRIA ESPECIFICA (32).

2.1.- Condiciones de la edificación.

- 1) En lo no dispuesto en estas normas, todas las edificaciones privadas del sector se regularán por las determinaciones establecidas en el Plan General para la zona de edificación por volumetría específica plurifamiliar (clave 32), cuyas determinaciones se dan aquí por reproducidas.
- 2) Las parcelas requieren para su edificación cumplir con los siguientes parámetros y condiciones:
 - a) Superficie mínima de la parcela: 240 m², sin contar terrenos en que sólo se permite planta baja, sótano o espacio libre privado.
 - b) Frente mínimo de parcela: 20 m.
 - c) Círculo inscrito mínimo de diámetro 12 m.

2.2.- Usos.

- 1) Uso global: Residencial en su modalidad colectiva o plurifamiliar.
- 2) Usos compatibles:
 - a) Terciario o comercial en planta baja.
 - b) Resto de usos permitidos para la zona 32 del Plan General.
- 3) Usos incompatibles: Industrial en todas sus categorías.
- 4) En planta baja no se permite el uso residencial.



2.3.- Condiciones de ocupación en sótano.

En planta sótano podrá ocuparse la totalidad de la parcela cuando la edificación tenga adscrita parte de suelo calificado como suelo libre privado (clave 0).

En caso de edificación en bloques que todos sus frentes dan a viario o zona verde, se podrá ocupar la planta sótano hasta 22 metros de fondo, a contar desde la alineación a calle.

En estos casos, el proyecto de reparcelación atribuirá la parte del subsuelo ocupada por el sótano a la parcela privada y el vuelo a la zona de jardín, en los términos permitidos por la regulación de las Normas Urbanísticas del Plan General para los espacios públicos con compatibilidad de aparcamiento privado en el subsuelo.

Art. 3.- SUELO LIBRE PRIVADO (0).

El suelo libre privado quedará adscrito al suelo edificable colindante y se regulará conforme a las determinaciones del Plan General para la zona de suelo libre privado (clave 0).

Art. 4.- DOTACIONES.

Todas las dotaciones previstas en este Plan Parcial se regularán por las condiciones establecidas en el vigente Plan General para cada una de sus clases. Así, los jardines previstos (P JL y JL) tendrán su correspondiente regulación en la establecida por las Normas Urbanísticas del Plan General para los espacios libres públicos (clave F y f). La red viaria (PRV y RV) atenderá a las disposiciones de la clave A del Plan General y los equipamientos tendrán su regulación en la correspondiente a la clave E del Plan General y la de servicios técnicos en cuanto se relacione con los mismos.

Art. 5.- OTRAS DETERMINACIONES.

- 1) El Sector constituye un área de reparto independiente, que se desarrollará a través de una única unidad de ejecución.

Para la cuantificación de los derechos de los propietarios, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes de ponderación:

- En las parcelas edificables a las que se les adscriba suelo libre privado se atribuye un coeficiente de ponderación igual a la unidad ($K = 1$).
- En las parcelas sin adscripción de suelo privado el coeficiente de ponderación será: $K = 0,9$.

- 2) Las obras de urbanización del sector se desarrollarán conforme a las especificaciones del Proyecto de Urbanización que se aprobará por el Ayuntamiento.

La parte trasera de los edificios que en el interior de la manzana dan frente a zona verde, que puede ser ocupada en planta sótano garaje hasta una profundidad de 22 metros desde la alineación de calle, quedará diferida su urbanización, que se ejecutará simultáneamente a las obras de edificación.

A tal efecto, el proyecto de edificación contendrá una memoria especificando las obras de urbanización de la franja de los 10 metros que pueden ser ocupados en sótano y cuyo vuelo quedará de uso y disfrute público. Dichas obras tendrán que realizarse de forma uniforme, con los materiales previstos en el Proyecto de Urbanización y respetando las rasantes establecidas en el mismo. Los costes de las mismas correrán de cuenta del promotor de las obras de edificación.



ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VOLUMEN ESPECIFICO.		CODIGO: RmVE (Clave 32 del PG).
MUNICIPIO: Elda		PLAN: Parcial Sector 9.
SISTEMA DE ORDENACION Definición volumétrica	TIPOLOGIA EDIFICATORIA Volumetría específica	USO GLOBAL Residencial

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial colectiva	Terciario, comercial y	Industrial
	Según clave 32 Plan General	

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Superficie mínima.	240 m2.	Grafiada en planos.	
Frente.	20 m.		
Círculo inscrito.	12		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
		Nº máximo de plantas.	Según planos.

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Anexo Reglamento de Planeamiento.
Vuelos: 1 m. Cómputo: 100% cerrados y 50% abiertos.
Resto de Determinaciones: zona 32 del Plan General.