



ORDENANZAS

Capítulo 1. Ambito Territorial y Vigencia.

Art. 1- Ambito Territorial del Plan.

Las disposiciones contenidas en las Normas y demás documentos de este Plan Especial de Reforma Interior y Mejoras Urbanas, se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el Casco Antiguo de Elda.

Art. 2 - Vigencia.

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto que no se revise.

Art. 3 - Obligatoriedad.

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan y en especial de estas Normas, incluidas sus disposiciones transitorias, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio ya sea provisional o definitiva, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo y disposiciones legales concordantes.

Art. 4 - Administración Actuante.

La ejecución de este Plan y de los que en el desarrollo del mismo se aprueben, se realizará por el Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con lo establecido en la Ley en las presentes Normas.

Corresponderá a los distintos departamentos de la Administración del Estado, Autonómica y Diputación Provincial, u otros órganos de administración local supramunicipal que puedan crearse, el desarrollo de las actuaciones de su competencia, para la progresiva ejecución de las determinaciones del Plan.

Art. 5 - Desarrollo del Plan.

Se podrán redactar Estudios de Detalle, que en ningún caso podrán representar incrementos de la edificabilidad asignada por el Plan Especial, ni disminución de superficies destinadas a sistemas, siempre que en alguna zona sean necesarias ligeras modificaciones de alineaciones



y rasantes, redistribuciones de edificabilidades o reordenación de volúmenes de edificación, de acuerdo siempre con las especificaciones del Plan General y de este Plan Especial.

Art. 6 - Precisión de Límites.

- 1) Los estudios de detalle y delimitaciones de Polígonos podrán en sus respectivos casos de utilización, corregir los límites de las determinaciones gráficas de este Plan, cuando se trate de ajustes debidos a:
 - a) Las delimitaciones o líneas de edificación actuales.
 - b) Los límites de las propiedades.

- 2) Estas correcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - b) No disminuirán, a causa de las correcciones de trazado, los niveles de servicio de las vías de circulación.
 - c) No se disminuirá la superficie que se destina a sistemas.

Art. 7 - Edificaciones Anteriores al Plan Especial.

Se estará a lo dispuesto en el art. 8 del Capítulo 2 del Título I del Plan General.

Art. 8 - Patrimonio Municipal del Suelo.

El Ayuntamiento, para adquirir terrenos a fin de formar patrimonio Municipal de Suelo, podrá preparar, para cada año y cada cuatrienio de actuación, el correspondiente Proyecto de Expropiación, integrado por Memoria Justificativa y Plano Delimitador, para someterlo a aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 9 - Solares.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 154.3 de la Ley del Suelo, tendrán condición de solares las fincas en las que existieran construcciones ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar. Tales fincas se inscribirán en el Registro Municipal de Solares de este Casco Antiguo. De la misma forma se inscribirán los solares existentes en el mismo Casco Antiguo.

En el caso de que la finca declarada en ruina, fuera de interés histórico artístico, el Ayuntamiento procederá a su expropiación cumpliendo con lo que dispone el art. 90.2 de la Ley del Suelo.



Art. 10 - Conservación de Fachadas.

A efectos de la conservación de las fachadas y del ornato público, así como en su caso, mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad, el Ayuntamiento emitirá las correspondientes órdenes de ejecución.

Art. 11 - Areas de Rehabilitación.

El área de Casco Antiguo delimitado por este Plan Especial podrá ser sometida a la declaración de área de rehabilitación integrada en función de la adecuación de este Plan Especial a los objetivos de conservación, rehabilitación y revitalización del mismo. Para ello será necesaria la realización de los estudios de rehabilitación previstos en el Real Decreto 2.329/1.983 de 28 de Julio y Orden de 30 de Noviembre de 1.983.

Art. 12 - Rehabilitación en Areas de Conservación Ambiental.

A los efectos del artículo anterior, aquel estudio se centrará prioritariamente en las zonas del Casco Antiguo señaladas en el plano de tipos de intervención como de conservación ambiental.

Art. 13 - Tasas Municipales.

El Ayuntamiento podrá determinar los beneficios que considere oportunos en las Tasas Municipales, a fin de incentivar la rehabilitación y conservación de los edificios del Casco Antiguo.

Art. 14 - Unidades de Actuación.

Para los supuestos en los que se determinan Unidades de Actuación, se regulan en estas Normas las condiciones de edificabilidad específicas de cada una de ellas, junto la subzona de entre las reguladas en este Plan Especial que les sea de aplicación en lo referente al resto de las condiciones de edificación.

Capítulo 2. Licencias Urbanísticas.

Art. 1 - Actos Sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos enumerados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 2 – Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos referidos en el artículo anterior que se promuevan por Organos del Estado o de Entidades de Derecho Público sin perjuicio de lo que dispone el art. 180.2 de la Ley del Suelo.

Art. 3 – Edificaciones de Caracter Artístico, Histórico, Tradicional o Típico.

Cuando la solicitud de licencia se refiera a reparación, reforma o ampliación de edificios o construcciones de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, calificado como de conservación en este Plan Especial y el edificio o la construcción esté incluido en el Catálogo previsto en el art. 25 de la Ley del Suelo, o en el previsto en las Normas del Plan General, deberán cumplirse las condiciones previstas en el art. 4 del Capítulo 3, del Título I del Plan General.

Art. 4 – Exigencia Previa de Cesión de Sistemas.

En tanto no se formalicen las cesiones gratuitas de suelo con destino a sistemas en las correspondientes Unidades de Actuación señaladas en este Plan Especial, no se concederán licencias de edificación ni aún condicionada a completar la urbanización.

Capítulo 3.

Art. 1 – Sistemas Generales y Complementarios.

1.- Este Plan Especial precisa y concreta los sistemas generales y complementarios previstos en el Plan General de Elda y completa su estructura mediante el señalamiento de los correspondientes sistemas complementarios de acuerdo con las atribuciones que el Plan General le señala.

2.- Los sistemas de cualquier tipo señalados en el Plan General y los determinados por este Plan Especial con las claves de sistemas regulados en aquél, tendrán idéntico régimen urbanístico que se prevee en el Plan General.

3.- Los sistemas señalados con los subíndices “g”, tendrán el régimen urbanístico definido en estas Normas y su obtención se realizará mediante las transferencias de aprovechamiento urbanístico, tal y como se regulan en el Plan General, salvo en el supuesto de que estén situados en una Unidad de Actuación, en cuyo caso serán de cesión obligatoria y gratuita. En todo caso será posible hacer uso de la expropiación.

Art. 2 – Edificabilidad Media.

A efectos del artículo anterior la edificabilidad media del Casco Antiguo de Elda es de 1,6215 m².t/m².s.

Art. 3 – Alturas excepcionales.

Con fondo rayado, y con indicador expreso del número máximo de plantas, se determinan en los planos de ordenación los suelos capaces de soportar alturas excepcionales, con el mismo régimen general que el previsto en el Plan General. A estos efectos, cada planta por encima de la última normal de la zona, no podrá tener más de 2,70 metros libres

Capítulo 4. Plazas y Ejes Cívicos (Clave “g”).

Art. 1 – Definición.

Comprende determinados recorridos peatonales que complementan el conjunto de la estructura del Casco Antiguo, dotándola de recorridos alternativos a la red viaria existente, si bien en algunos puntos es adyacente de la misma.

Art. 2 – Tratamiento.

El tratamiento físico de estos espacios se definirá en este Plan Especial o, en ausencia de ello, en los correspondientes proyectos de urbanización que apruebe el Ayuntamiento.

En cualquier caso excluye la edificación de todo tipo y uso, por encima de la rasante.

Capítulo 5. Aplicación de las Normas Correspondientes al Tipo de Ordenación Según Alineación de Vial Previsto en el Plan General de Elda.

Art. 1.

Regirán para el ámbito de este Plan Especial las ordenanzas generales correspondientes al tipo de ordenación según alineación de calle con las siguientes concreciones:

- a) Por las especiales condiciones de la edificación de esta área de Elda y siempre que se trate de las zonas 111, 112, 113, 114 ó 34, la regulación de los cuerpos salientes será la que se prevea específicamente en las Normas particulares de estas zonas.
- b) Para las mismas zonas del apartado anterior, no se permiten los elementos salientes previstos en el art. 9, Capítulo II, Título VIII.
- c) La cubierta terminal del edificio tendrá una pendiente del 30%. El desván resultante será habitable, vinculado con la planta inferior. (1*)
- d) Salvo lo dispuesto en cada zona para determinados supuestos, las alturas reguladoras máximas serán las siguientes:

Zona 111 y 112	6,50 mts.
Zona 113	10,00 mts.
Zona 114	12,00 mts.

Con un mínimo de 2,70 mts. libres en primera planta piso y 3,00 mts. libres en planta baja.

- e) Quedan prohibidos los rótulos y letreros, luminosos o no, acoplados a la fachada, o por encima de la altura reguladora máxima.

(1*) Modificado por Resolución del Conseller con fecha 18/01/08, publicada en el B.O.P. 11/03/08 (Modif. 55)

Capítulo 6. Normas de Caracter General Específicas del Casco Antiguo.

Art. 1 – Medidas Comunes.

Estas Normas prevén para las distintas zonas señaladas por el Plan Especial, ciertos tratamientos diferenciales que se regulan en estas Normas y todo un conjunto de medidas comunes que se determinan a continuación.

Art. 2 – Cubiertas.

Serán de teja árabe. Queda prohibido cualquier otro material de cubierta.

Art. 3 – Aleros y Cornisas.

Se permiten, siempre que no sobresalgan más de 45 cms. y la recogida de aguas pluviales se realice hacia el interior del plano de fachada.

Art. 4 – Primera Cornisa.

A lo largo de toda la longitud de fachada, las nuevas edificaciones deberán ejecutar una cornisa o guardapolvos formada por filete y goterón de forma tal que, sin sobresalir más de 20 cms. de la línea de fachada y sin poder sobrepasar el límite superior del forjado situado entre la planta baja y la primera planta piso, se situará como mínimo a 40 cms. por encima del límite superior de los vacíos de planta baja.

Art. 5 – Cuerpos Volados.

Los cuerpos volados que se permitan para las zonas 111, 112, 113, 114 y 34 no podrán tener más de 12 cms. de canto y un vuelo máximo de 0,40 cms. y deberán ser obligatoriamente paralelos al plano de fachada.

Como caso excepcional, en aquellos cruces en los que exista al menos un chaflán en el que actualmente, los cuerpos volados existentes, giran en la esquina, formando tribunas o terrazas de planta circular, se permitirá en el resto de los chaflanes del cruce, voladizos de planta circular similares a los existentes, de vuelo máximo el de menor vuelo y de longitud máxima el de menor longitud, para así conseguir una mayor uniformidad del conjunto.

Art. 6 – Terrazas.

En el caso de ubicarse terrazas en las zonas 111, 112, 113, 114 y 34, éstas deberán cumplir necesariamente las siguientes Normas:

- 1) Deberán ser necesariamente rehundidas, es decir, que no supongan vuelos sobre el espacio público.
- 2) La planta de las mismas será necesariamente rectangular o cuadrada.
- 3) Su profundidad mínima será de 1,80 mts.
- 4) El hueco resultante será de proporción vertical y como máximo de 1,20 mts. de ancho, siendo la separación mínima entre huecos de 0,80 mts., pudiendo contener una misma terraza, varios huecos de este tipo.
- 5) Dicho hueco de terraza se repetirá verticalmente y con la misma dimensión en todas las plantas en que exista terraza.
- 6) Se exceptua de la regla anterior el caso en que el primer piso o el último piso se compongan de una serie de terrazas de tal forma que ocupen la totalidad de la fachada.

Art. 7 – Plantas Bajas.

El porcentaje de superficie de fachada que debe destinarse como máximo a huecos, de acuerdo con las Normas especiales de cada zona, podrá aumentarse en las plantas bajas de las calles Nueva, General Mola, Jardines, Colón, Alcázar de Toledo y Antonio Maura y todas las plazas de este casco, conservando sin embargo el carácter de simetría de los vacíos de fachada y, el resto de los criterios compositivos señalados para las subzonas.

En el resto de la fachada, sin computar la planta baja, los vacíos no podrán superar el 50% de su superficie.

Art. 8 – Profundidad Edificable.

En el supuesto de que se determine en algún islote un patio interior de manzana, la profundidad edificable será la determinada gráficamente en los planos de Ordenación.

Art. 9 – Patios Interiores de Manzana.

Los patios interiores de manzana vendrán definidos con la clave 0, ó 1 en los planos de Zonificación, que corresponden respectivamente a suelos inedificables privados o edificables en planta baja. En éste último supuesto su régimen de edificación será el previsto en el Plan General.

Art. 10 – Medianeras.

Se tratarán como fachadas cuando se produzca un cambio de alturas de la edificación o en tanto la edificación colindante no se sustituya o no alcance el número máximo permitido de plantas.

Art. 11 – Materiales.

- 1) Queda prohibida la obra vista, aplacado cerámico, bloque de hormigón o cualquier aplacado que no sea la piedra natural o artificial sin pulir, excepto donde las determinaciones del S.I.E. correspondiente lo impongan.
- 2) Las barandillas de los balcones volados serán metálicas, en todos los casos, siendo necesariamente de barrotes verticales en las zonas 111, 112, 113 y 114.
- 3) En el supuesto de existencia de jardines en fachada no se permite su vuelo, ni que ocupen más longitud de fachada que la del vacío ante el que se situen.
- 4) La carpintería será de madera barnizada o de material pintado o de aluminio anodizado tipo bronce, prohibiéndose expresamente el acero inoxidable y el aluminio anodizado color plata.
- 5) La planta baja se aplacará exteriormente con piedra natural sin pulir, hasta el límite de la primera cornisa.

Además de estas condiciones, en las zonas 111, 112, 113 y 114 se deberá cumplir que las persianas estén adosadas a la carpintería y ésta rehundida en el vano, debiendo ser ambas de madera barnizada o material pintado. Se permite también la persiana de librillo, en cuyo caso se exceptúa su posición adosada a la carpintería.

Art. 12 – Colores.

A efectos de la determinación de los colores principales de las edificaciones de este Casco Antiguo, se regula en este artículo el listado de colores de la gama PANTONE que podrán usarse en el ámbito de aplicación de esta Norma, entendiéndose que serán también de aplicación los equivalentes de la clasificación RAL DIN.

PANTONE 100 – 134 M/F – 136 M – 141 M/F – 143 M – 144 M/F – 148 M – 150 M – 155 M/F – 158 M – 162 M – 170 M/F – 489 M – 277 M – 544 M – 549 M – 333 M – 351 M – 459 M – 450 M – 465 M/F – 466 M – 468 M – 471 M/F – 472 M/F – 473 M – 475 M – 400 M – 402 M – 434 M.

PANTONE WARM GRAY 1 M – 2 M – 3 M – 4 M – 5 M – 6M/F – 7 M.

PANTONE COOL GRAY 1 M – 2 M/F – 3 M.

Para los colores secundarios, destinados únicamente a pintar cenefas, ribetes, etc., será aplicable cualquier color.

Capítulo 7. Normas Particulares de Ordenación del Casco Antiguo (Clave 11 Plan General).

Art. 1 – Definición.

De forma general abarca esta zona las áreas compendidas por algunas de las diversas etapas históricas de crecimiento de la ciudad de Elda, caracterizadas por procesos de edificación y urbanización tradicionales, unidas a cualidades ambientales específicas, que, sin embargo, se han manifestado en el tiempo con intensidades de implantación diferenciales.

Art. 2 – Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación que se fija es el de edificación según alineaciones de vial, conservando la ordenación de la edificación por manzanas o islotes en su caso.

Art. 3 – Condiciones de Uso.

Los usos permitidos en la zona de Casco Antiguo serán los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferente).
- b) Hoteles.
- c) Comercial.
- d) Oficinas.
- e) Sanitario-Asistencial.
- f) Educativo.
- g) Recreativo.
- h) Deportivo.
- i) Socio-Cultural.
- j) Religioso.

- k) Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150 metros cuadrados de techo construídos.

Art. 4 – Subzonas.

En función de la intensidad de la implantación, y con objeto de regularizar las diferentes edificaciones que se han dado a lo largo de los procesos urbanísticos generados por anteriores planeamientos, se distinguen, dentro de la zona de ordenación de Casco Antiguo, las siguientes subzonas:

- Intensidad 1 (clave 111).
- Intensidad 2 (clave 112).
- Intensidad 3 (clave 113).
- Intensidad 4 (clave 114).
- Volumetría Específica (clave 34).
- Unidad de Actuación (clave 41).

Además de estas subzonas el Plan Especial determina ciertas áreas de conservación, determinadas, en función del valor individual de un edificio. A dichas áreas se les asigna la clave "C".

Existen además otras subzonas cuya regulación es a todos los efectos idéntica a zonas reguladas en el Plan General de Elda. Su calificación será coincidente pues con dichas zonas del mencionado Plan, (claves 13, 14 y 32) excepto en lo que expresamente determinen estas Normas.

SUBZONA INTENSIDAD 1 (111) – CASTILLO.

Art. 5 – Definición.

Comprende las áreas próximas al Castillo, con sus entornos inmediatos, caracterizadas por edificaciones destinadas casi únicamente a vivienda, especialmente en su variable unifamiliar de baja altura, y soportando en la actualidad un proceso de deterioro de la edificación, que sin embargo enmarca unos espacios urbanos con acusada personalidad.

Las Normas urbanísticas que regulan esta zona se refieren a las condiciones que han de respetar las nuevas edificaciones o aquellas que substituyan a las existentes.

Además de los parámetros que habitualmente se regulan en las Normas, y de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General, se señalan en este Capítulo determinadas características que han de cumplir las nuevas edificaciones en orden a mantener el carácter de los espacios urbanos que conforman.

Art. 6 – Alturas de la Edificación.

El número de plantas de la edificación se fija obligatoriamente en planta baja y una planta piso, para la nueva edificación.

La altura de la edificación vendrá principalmente determinada por la de los edificios colindantes, de forma tal que el arranque de la cornisa se sitúe como mínimo a la altura de la del edificio más bajo, y como máximo de la del más alto, siempre que ambos tengan un número de plantas equivalentes a baja más una planta piso. En el supuesto de distintos números de plantas o ausencia de cornisas se considerará la virtual por encima de la primera planta piso de los mismos edificios colindantes. En cualquier caso se respetarán, si lo anteriormente expuesto no lo permitiese, las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a la altura mínima libre de las plantas, que nunca podrán ser inferiores a 2,50 mts. medidos desde el centro de la parcela que posea la misma altura de cornisa. En el supuesto de no tener más que una edificación lateral, lo previsto en este párrafo se aplicará respecto a aquella. Si la nueva edificación no tuviese ninguna edificada a sus lados la altura máxima será de 6,50 mts. sin que la planta baja pueda superar los 3,50 mts. libres.

Si la calle fuese escalonada, o la pendiente de la misma fuese superior a un 10% en el frente de la fachada, será obligatorio el escalonamiento de la edificación cuando las parcelas tengan 8 mts. o más de anchura en el frente de vialidad.

Art. 7 – Profundidad de la Edificación.

La profundidad de la edificación podrá alcanzar la totalidad de la parcela.

Art. 8 – Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de Ordenación.

Art. 9 – Parcelación.

Se respetará la parcelación existente y en supuesto de unirse una o más parcelas a efectos de edificación, se tendrán en cuenta, a todos los efectos, las condiciones de altura y de composición como si de las parcelas independientes se tratase.

Art. 10. Vuelos.

Se admiten únicamente los balcones en la planta piso, con un vuelo máximo de 0,40 mts., y una anchura máxima de 1,80 mts., con baranda metálica.

Art. 11 – Otras Condiciones de la Edificación.

- 1) Las puertas y ventanas se situarán en la parte interior de los vacíos que las contengan.
- 2) La cubierta será de teja árabe, con pendiente del 30% y dirección de la cubierta perpendicular a fachada. La cubierta no podrá sobrepasar la altura de 2,50 mts. sobre el último forjado.
- 3) El alero o la cornisa sobresaldrán un máximo de 45 cms. sobre la línea de fachada.
- 4) Los vacíos se dispondrán en fachada de forma tal que se establezcan ejes verticales que determinarán en ambas plantas el centro de los mismos. Serán necesariamente rectangulares de proporción vertical con una anchura máxima de 1,20 mts. en las plantas piso.
- 5) La separación de un hueco con el más próximo no será nunca menor de 0,80 mts.
- 6) El porcentaje de superficie de fachada que podrá destinarse a huecos, no podrá superar el 50% de la superficie total de la fachada.
- 7) No se admitirá el parking en la vivienda si la anchura de fachada es inferior a los 5 mts.

SUBZONA INTENSIDAD 2 (112).

Art. 12 – Definición.

Comprende esta subzona las áreas del Casco Antiguo no inmediatas al Castillo que, gozando de las características específicas del Casco Antiguo de Elda, se desarrollan con alturas de planta baja y un piso.

Además de los parámetros habituales, se regulan en estas Normas, de acuerdo con el Plan General, las nuevas edificaciones, en orden a mantener el carácter de los espacios urbanos que conforman.

Art. 13 – Alturas de Edificaciones.

Tal y como se ha señalado en la definición, el número máximo de plantas de la edificación será correspondiente a planta baja y una planta piso, de forma tal que el arranque de la cornisa se sitúe como mínimo a la altura de la del edificio más bajo, y como máximo de la del edificio más alto, siempre que ambos tengan un número de plantas equivalentes a planta baja más planta piso. Esta misma condición se respetará para cada planta. En el supuesto de distinto número de plantas o ausencia de cornisas se considerará la virtual por encima de la primera planta piso de los mismos edificios colindantes. En el supuesto de una única edificación contigua o ausencia de ellas se procederá como con la zona 111 Castillo.

En cualquier caso se respetarán, si lo anteriormente expuesto no lo permitiese, las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a altura mínima libre de las plantas, que nunca podrán ser inferiores a 250 mts. medidos en el centro de la parcela o en el centro de la parte de la parcela que tenga la misma altura de cornisa.

Art. 14 – Profundidad Edificable.

Las edificaciones podrán alcanzar la profundidad edificable señalada en los planos correspondientes.

Art. 15 – Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación.

Art. 16 – Patios Interiores de Manzana.

Los patios de manzana señalados en los planos de Zonificación con la calve 1, serán edificables en planta baja hasta la misma altura de la planta baja.

En el supuesto de que estén señalados en los mismos planos con la clave "0" no serán edificables.

Art. 17 – Vuelos.

Serán igual a los definidos en la subzona 111.

Art. 18 – Otras Condiciones de la Edificación.

- 1) La cubierta será de teja árabe, con pendiente de 30% y dirección de cubierta perpendicular a la fachada.

- 2) El alero o la cornisa, obligatorios, sobresaldrán como máximo 45 cms. sobre la línea de fachada.
- 3) El número de vacíos de cada planta será el mismo y se situarán de forma tal que sus ejes centrales verticales coincidan.
- 4) En ningún caso los vacíos tendrán, excluyendo la planta baja en las calles que las Normas Generales lo contemplan y las puertas de parking en su caso, más de 1,20 mts. de anchura ni se separará horizontalmente del más próximo menos de 0,80 mts. La proporción de vacíos sobre la superficie total de la fachada, no superará el 50%.

Los vacíos serán necesariamente de forma rectangular o cuadrada.

- 5) La fachada será de composición simétrica.
- 6) En los vacíos la dimensión vertical será siempre igual o mayor que la horizontal.

SUBZONA INTENSIDAD 3 (113)

Art. 19 – Definición.

Comprende esta subzona las áreas del Casco Antiguo que con características comunes a otros espacios urbanos del mismo, se desarrolla predominantemente con planta baja y dos plantas pisos.

Art. 20 – Alturas de Edificación.

- 1) Tal y como se ha señalado en la definición de esta subzona, el número máximo de plantas de la edificación será de planta baja y dos plantas piso, con las mismas condiciones para la cornisa que las edificaciones de la subzona 112, pero entendidos entre edificios de altura equivalente a planta baja y dos plantas piso. Si la nueva edificación no tuviese ninguna edificada a sus lados la altura máxima será de 10,00 mts. sin que la planta baja pueda exceder de 4,00 mts. libres.
- 2) Será idénticamente de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 13 (subzona 112), excepto en la planta tercera cuya altura libre mínima podrá ser de 2,20 mts., salvo condiciones de habitabilidad.
- 3) En aquellas calles o plazas para las que gráficamente se determinen las alturas de cornisa o alero, la altura de las mismas, en referencia a los edificios construidos actualmente, será de obligado cumplimiento para las nuevas edificaciones.

- 4) En el supuesto del artículo anterior, para las edificaciones existentes, calificadas como pertenecientes a esta subzona, será posible su ampliación en altura hasta alcanzar la cornisa señalada, aunque para ello se sobrepase el número de plantas señaladas para esta subzona, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo. Este criterio tendrá preferencia sobre los demás criterios de altura previstos en este artículo.

Art. 21 – Profundidad Edificable.

Las edificaciones podrán alcanzar las profundidades edificables señaladas en los planos correspondientes.

Art. 22 – Parcelación.

Será de aplicación lo previsto para la subzona 111.

Art. 23 – Alineaciones.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas en los planos de Ordenación.

Art. 24 – Patios Interiores de Manzana.

Se estará a lo establecido para los patios interiores de manzana de la subzona 112.

Art. 25 – Vuelos.

Se estará a lo establecido para la subzona 111, admitiéndose en la primera planta piso el balcón corrido, con un máximo de 6 mts. y sin que pueda abarcar más de tres vacíos, y sin giro en la esquina si existiese.

Art. 26 – Otras Condiciones de la Edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas para la subzona 112.

SUBZONA INTENSIDAD 4 (114)

Art. 27 – Definición.

Comprende esta subzona, áreas del Casco Antiguo que, con características comunes a otros espacios urbanos del mismo, se desarrollan predominantemente con planta baja y tres plantas piso.

Art. 28 – Altura de la Edificación.

- 1) Tal y como se ha señalado en la definición de esta subzona el número máximo de plantas de la edificación será el de planta baja y tres plantas piso, con las mismas condiciones para la cornisa que las edificaciones de la subzona 112, pero entendidas entre edificaciones de altura equivalente a planta baja y tres plantas piso. En ausencia de edificación a ambos lados, la altura máxima será de 12 mts. sin que la planta baja pueda exceder de 4,00 mts. libres.
- 2) El resto de las condiciones serán idénticas a las establecidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo número 20 (correspondiente a las alturas de edificación de la subzona 113).

Art. 29 – Profundidad Edificable, Parcelación, Alineaciones, Patios Interiores de Manzana, Vuelos y Otras Condiciones de la Edificación.

Serán las mismas que las establecidas para la subzona 113.

CONSERVACION (CLAVE “C”)

Art. 30. Definición.

Comprende determinados edificios del Casco Antiguo de Elda, que este Plan Especial, protege, preservando sus volúmenes y sus fachadas.

Debido a la calidad constructiva de parte de los elementos que configuran los edificios y conjuntos más característicos de Elda, se permite en estas Normas la posibilidad de arreglo y consolidación de los mismos, siempre que:

- a) Se conserve la fachada.
- b) Se conserve el volumen existente.
- c) Se conserven aquellos elementos protegidos por el catálogo.

A tal efecto será preciso:

- 1) Presentar el proyecto de demolición con el de mejora del edificio preexistente.
- 2) Adjuntar fotografía en color, del edificio existente a la solicitud de la licencia.

Art. 31 – Número de Plantas.

Será la que tengan los edificios existentes.

Art. 32 – Alineaciones.

Serán las determinadas en los planos de Ordenación.

VOLUMETRIA ESPECIFICA (CLAVE 34)

Art. 33 – Definición.

Comprende áreas del Casco Antiguo de Elda, normalmente relacionadas con Unidades de Actuación, que además de respetar las condiciones generales establecidas en esta normativa urbanística, han de desarrollar la edificación de acuerdo con lo establecido en el Plan General para la zona de volumetría específica plurifamiliar (Clave 32), en los artículos 6 y 7 excepto apartado 4 y art. 8 del Capítulo 5º del Título III.

Art. 34 – Número de Plantas.

En los planos correspondientes se determina el número máximo de plantas previsto para cada área de esta subzona.

Art. 35 – Composición.

Será obligatorio respetar el carácter de composición vertical de las fachadas previsto para las subzonas 111, 112, 113 y 114.

Art. 36 – Elementos y Cuerpos Salientes.

Será de aplicación lo establecido para las subzonas 113 y 114.

ZONA DE UNIDADES DE ACTUACION EN CASCO ANTIGUO (41)

Art. 37 – Definición.

El Plan Especial del Casco Antiguo define un determinado número de unidades de actuación, necesarias para completar la estructura urbana de su casco, para la obtención de espacios públicos directamente relacionados con la actuación urbanística de las edificaciones privadas de estas áreas y para la ejecución, en su caso, de la obra urbanizadora.

Art. 38 – Tipos de Unidades de Actuación.

En función de la política urbanística de suelo, su situación concreta, las cargas existentes y la dificultad de la gestión que suponen, este Plan General divide las Unidades de Actuación en cuatro grupos según la edificabilidad bruta con destino a usos privados.

Estos coeficientes de edificabilidad son los siguientes:

Zona 411	1,7 m2.t/m2.s.
Zona 412	2,5 m2.t/m2.s.
Zona 413	2,7 m2.t/m2.s.

Art. 39 – Tipo de Edificación.

En cada una de las Unidades de Actuación y para cada uno de los espacios privados edificables que se delimitan se determina en los planos, la zona bajo cuyas normas deben ser edificadas.

Art. 40 – Determinaciones del Plan.

Este Plan Especial define, entre otras determinaciones, para cada Unidad de Actuación la superficie y el destino de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, el volumen de edificabilidad privada, el sistema de actuación recomendado y los usos permitidos.

En estas zonas los patios de iluminación y ventilación, no computan a efectos de superficie construída, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

Art. 41 – Estudios de Detalle.

Las determinaciones gráficas de este Plan Especial deberán precisarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle, en lo referente a la volumetría y a las alineaciones cuando su tipo de edificación no sea el de volumetría específica.

Art. 42 – Aticos.

Cuando en algunas Unidades de Actuación se permita la edificación de un ático, este cuerpo edificable se desarrollará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima de dicho ático será la que corresponda a las plantas pisos a la que su ordenación se asimile.
- b) El cuerpo edificable se retrasará 4 metros de todos los planos de fachada de la edificación, no pudiendo construirse en la zona no edificable más que lo estrictamente necesario para desarrollar los cuerpos de los elementos técnicos de instalación que en esta zona desembocasen, y los elementos de remate estético de fachadas que en ningún caso superarán el límite superior del forjado de cubierta del ático.

ORDENANZAS PARTICULARES

Alineación de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

Altura y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos.

La altura de cada planta se señala gráficamente en las secciones normativas adjuntas y se determina a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En cada plaza y en todas las fachadas que den a la misma, la cota de los respectivos forjados de las diferentes plantas deberán coincidir necesariamente, formando los forjados de las diferentes plantas, líneas necesariamente horizontales y sin ningún escalón.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. En los casos en que exista porche la cota del porche deberá coincidir necesariamente con la cota exterior (ó + 10 cms.).

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellos elementos arquitectónicos necesarios para el buen acabado del edificio (dinteles, dobles órdenes de huecos, etc.).

Línea de cornisa, suelo de la planta baja y altura libre entre forjados.

Para la redacción del Proyecto de Edificación se solicitará al Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que a ser posible será única. En aquellos casos en que por la pendiente no fuera posible el establecimiento de una única línea de cornisa, se establecerán líneas de cornisa a distintas cotas para las fracciones en que sea necesario dividir el volumen edificable para que todas sus partes se mantengan dentro de la altura máxima señalada.

En todo caso la línea de cornisa será única en las plazas A y C.

En los Proyectos de Edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarias para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la Unidad de Actuación.

Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente) en plantas piso.
- Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150 m². de techo.
- Asistencial, Educativo, Sanitario, Religioso, Cultural, Recreativo y de Espectáculos, Deportivo, Comercial y Oficinas, en planta baja y pisos.
- Parking en plantas sótano, incluso debajo de la plaza.

Índice de intensidad bruta de edificación.

Se entiende por índice de edificabilidad bruto o zonal, el límite máximo de edificabilidad, expresado en m².t/m².s. (metro cuadrado techo edificable/metro cuadrado suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.

La superficie total de techo edificable en cada Unidad de Actuación será el resultado del producto de su índice de edificabilidad bruta por la superficie total de la Unidad de Actuación.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes.

En estas zonas de Unidad de Actuación (411, 412 y 413) los patios de iluminación y de ventilación no deberán computar, en cuanto a edificabilidad, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en un terreno en plano horizontal.

Aleros y cornisas.

Se permiten siempre que no sobresalgan más de 45 cms. y la recogida de aguas pluviales se realice hacia el interior del plano de fachada.

Se permiten molduras siempre que no sobresalgan más de 20 cms. del plano de fachada.

Cuerpos volados.

Se admiten únicamente los balcones a partir de la primera planta piso por encima del porche si lo hubiere, con un vuelo máximo de 0,40 mts. y una anchura máxima de 1,80 mts. y con una barandilla metálica. Dichos cuerpos volados no podrán tener más de 12 cms. de canto y deberán ser obligatoriamente paralelos al plano de fachada. Se admite en la primera planta en que puedan existir vuelos, el balcón corrido con un máximo de 6 metros, sin que pueda abarcar más de tres vacíos y sin giro en la esquina, sí existiese.

En la fachada a la calle Jardines se admiten cuerpos salientes a partir de los 4 metros de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1,50 mts.

Dichos cuerpos salientes deberán dedicarse necesariamente a terraza y podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada.

Terrazas.

En el caso de ubicarse terrazas, éstas deberán cumplir necesariamente las siguientes Normas, excepto, como se ha dicho, en la calle Jardines:

- 1) Deberán ser necesariamente rehundidas, es decir, que no supongan vuelo sobre el espacio público.
- 2) Su profundidad mínima será de 1,80 mts.

Vacios.

Los huecos resultantes (terrazas o ventanas) serán necesariamente de forma rectangular o cuadrada, debiendo ser la dimensión vertical igual o mayor que la horizontal, pudiendo contener una misma terraza varios huecos de este tipo.

Medianeras.

Se tratarán como fachadas cuando se produzca un cambio de alturas de la edificación o en tanto la edificación colindante no se sustituya o no alcance el número máximo permitido de plantas.

Materiales.

Los materiales a utilizar en la fachada serán de hormigón visto, piedra natural o aplacados de piedra natural o artificial sin pulir.

Las barandillas de los balcones volados serán metálicas.

En el supuesto de existencia de jardineras en fachadas no se permite su vuelo, ni que ocupen más longitud de fachada que la del vacío ante el que se situen.

Aspectos no regulados.

En lo no específicamente determinado por estas ordenanzas, las edificaciones se regularán por las condiciones de la zona 32 y 34 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 43 Según "Proyecto de Compensación" aprobado def. 04/07/1989

1.- Superficie total: 8.141,00 m2.

2.- Actuación urbanística:

- Cesión de suelo para vialidad. 202,70 m2.
- Cesión de suelo para espacio libre público. 73,20 m2.
- Cesión de vuelo para espacio libre público. 2.975,50 m2.

- Suelo de aprovechamiento privado con cesión de porches en la planta baja y primer piso. 1.350,60 m2.
- Suelo de aprovechamiento privado. 3.539,00 m2.

UNIDAD DE ACTUACION N° 44 - Ejecutada

1.- Superficie total: 1.001,00 m2.

2.- Actuación urbanística:

- 28,57% Cesión de suelo para vialidad. 286,00 m2.
- 71,43% Suelo de aprovechamiento privado. 715,00 m2.

3.- Sistemas de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente edificabilidad bruto. 2,70 m2t/m2s.
- Techo máximo edificable. 2.702,70 m2t.
- Número máximo de viviendas. 22 viviendas.
- Número máximo de plantas. pl. baja + 3 pl. pisos.

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 113 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos.

Los de la zona 113 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 45. - Según "Proyecto de Reparcelación" aprobado def. 27/01/1989
Modificación Puntual PGOU nº 65

1.- Superficie total: 3.165,40 m2.

2.- Actuación urbanística:

- Cesión de suelo para equipamiento	45,00 m2.
- Cesión de suelo para plaza pública	1.291,00 m2.
-Cesión de suelo para vialidad	235,40 m2.
- Suelo de aprovechamiento privado.	1.594,00 m2.

3.- Sistemas de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente edificabilidad bruto.	2,50 m2t/m2s.
- Techo máximo edificable.	7.913,50 m2t.
- Número máximo de viviendas.	62 viviendas.

- Número máximo de plantas: Planta baja más tres plantas de pisos, con respecto a la plaza del Casino, que con respecto a la zona verde posterior y el pasaje que conecta a la plaza con la calle Antonio Maura, representan planta baja más cuatro plantas de piso debiendo ser la línea de coronación de toda la parte edificable necesariamente horizontal.

Se deberá asimismo dejar un pasaje porticado de conexión entre la plaza del Casino y la plaza interior.

En lo no específicamente determinado por este artículo las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 114 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos.

Los de la zona 114 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACION N° 46.

1.- Superficie total: 983,00 m2.

2.- Actuación urbanística:

- 36,17% Cesión de suelo para vialidad. 355,50 m2.
- 63,83% Suelo de aprovechamiento privado. 627,50 m2.

3.- Sistema de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente edificabilidad bruto. 2,70 m2t/m2s.
- Techo máximo edificable. 2.654,10 m2t.
- Número máximo de viviendas. 20 viviendas.
- Número máximo de plantas. pl. baja + 4 pl. piso
pl. baja + 3 pl. piso

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 114 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

5.- Usos admitidos.

Los de la zona 114 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 47.

1.- Superficie total: 2.053,00 m2.

2.- Actuación urbanística.

- 50,66% Cesión de vuelo para plaza pública. 1.040,00 m2.
- 49,34% Suelo de aprovechamiento totalmente privado. 1.013,00 m2.

3.- Sistema de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente de edificabilidad bruto. 2,50 m2t/m2s.
- Techo máximo edificable. 5.132,50 m2t.
- Número máximo de viviendas. 35 viviendas.
- Número máximo de plantas. Pl. baja + 4 pl. pisos y pl. baja + 2 pl. pisos (estos últimos medidos desde la rasante de la plaza).

ORDENANZAS PARTICULARES.

Alturas y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volumen, cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos. En este caso, el volumen en el que se señala B + 4, la altura y este número de plantas se medirán desde la calle Liberación mientras que el señalado como B + 2, se miden desde la plaza sobreelevada. Así pues únicamente existe una planta de diferencia entre ambos volúmenes, pues el segundo supone B + 3 con respecto a la calle Liberación.

Línea de cornisa, suelo de la planta baja y altura libre entre forjado.

Para la redacción de Proyecto de Edificación se solicitará del Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que para cada uno de los volúmenes mencionados anteriormente, será única.

En los Proyectos de Edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarios para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la Unidad de Actuación.

Usos admitidos.

- Comercial, en la planta baja (con respecto a la rasante de la calle Liberación).
- Residencial plurifamiliar (uso preferente), Asistencial, Educativo, Sanitario, Religioso, Cultural, Recreativo y de Espectáculos, Deportivo, Comercial y Oficinas, en plantas pisos, con respecto a la calle Liberación.
- Parking en planta baja, debajo de la plaza.

Índice de intensidad bruta de edificación.

Se entiende por índice de edificabilidad bruta o zonal, el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s. (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.

La superficie total de techo edificable en cada Unidad de Actuación será el resultado del producto de su índice de edificabilidad bruta por la superficie total de la Unidad de Actuación.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes.

En estas zonas de Unidad de Actuación (clave 411, 412 y 413) los patios de iluminación y de ventilación no deberán computar, en cuanto a edificabilidad, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación de un terreno en plano horizontal.

Aleros y cornisas.

Se permiten siempre que no sobresalgan más de 45 cms. y la recogida de aguas pluviales se realice hacia el interior del plano de fachada.

Se permiten molduras siempre que no sobresalgan más de 20 cms. del plano de fachada.

Cuerpos volados.

Se admiten únicamente los balcones a partir de la primera planta piso por encima del porche si lo hubiere, con un vuelo máximo de 0,40 mts. y una anchura máxima de 1,80 mts. y con barandilla metálica. Dichos cuerpos volados no podrán tener más de 12 cms. de canto y deberán ser obligatoriamente paralelos al plano de fachada. Se admite en la primera planta en que puedan existir vuelos, el balcón corrido con un máximo de 6 metros, sin que pueda abarcar más de tres vacíos y sin giro en la esquina, si existiese.

Terrazas.

En el caso de ubicarse terrazas, éstas deberán cumplir necesariamente las siguientes Normas:

- 1) Deberán ser necesariamente rehundidas, es decir, que no supongan vuelo sobre el espacio público.
- 2) Su profundidad mínima será de 1,80 mts.

Vacíos.

Los huecos resultantes (terrazas o ventanas) serán necesariamente de forma rectangular o cuadrada, debiendo ser la dimensión vertical igual o mayor que la horizontal, pudiendo contener una misma terraza varios huecos de este tipo.

Composición de fachadas.

Las fachadas que dan a la plaza deberán tratarse de forma unitaria en cuanto a materiales, color, composición, etc. A ser posible la plaza será simétrica, debiendosele dar un tratamiento de medianera al testero del volumen de B + 4 enfrente a la medianera actualmente existente.

- 1) Queda prohibida la obra vista, aplacado cerámico, bloque de hormigón o cualquier aplacado que no sea la piedra natural o artificial sin pulir.
- 2) Las barandillas de los balcones volados serán metálicas.
- 3) En el supuesto de existencia de jardineras en fachada no se permite su vuelo, ni que ocupen más longitud de fachada que la del vacío ante el que se sitúen.
- 4) La carpintería será de madera barnizada o de material pintado o de aluminio anodizado tipo bronce, prohibiéndose expresamente el acero inoxidable y el aluminio anodizado color plata.

- 5) La planta baja se aplacará exteriormente con piedra natural sin pulir, hasta el límite de la primera cornisa.

ASPECTOS NO REGULADOS.

En lo no específicamente determinado por estas ordenanzas, las edificaciones se regularán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACION N° 48.

1.- Superficie total: 2.167,00 m2.

2.- Actuación urbanística.

- | | | |
|----------|---|--------------|
| - 3,65% | Cesión de suelo para vialidad. | 79,00 m2. |
| - 48,64% | Cesión de suelo para espacio libre público. | 1.054,00 m2. |
| - 47,71% | Suelo de aprovechamiento privado. | 1.034,00 m2. |

3.- Sistema de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- | | |
|--|-------------------------|
| - Coeficiente de edificabilidad bruto. | 1,70 m2t/m2s. |
| - Techo máximo edificable. | 3.683,90 m2t. |
| - Número máximo de viviendas. | 26 viviendas. |
| - Número máximo de plantas. | pl. baja + 3 pl. Pisos. |

ORDENANZAS PARTICULARES.

Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

Altura y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellos elementos arquitectónicos necesarios para el buen acabado del edificio (dinteles, dobles órdenes de huecos, etc.).

Línea de cornisa, suelo de planta baja y altura libre entre forjados.

Para la redacción de Proyecto de Edificación se solicitará del Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que a ser posible será única. En aquellos casos en que por la pendiente no fuera posible el establecimiento de una única línea de cornisa, se establecerán líneas de cornisa a distintas cotas para las fracciones en que sea necesario dividir el volumen edificable para que todas sus partes se mantengan dentro de la altura máxima señalada.

En los Proyectos de Edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarios para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la Unidad de Actuación.

Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente) en planta piso.

- Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150 m². de techo.

- Asistencial, Educativo, Sanitario, Religioso, Cultural, Recreativo y de Espectáculos, Deportivo, Comercial y Oficinas, en planta baja y pisos.
- Parking en plantas sótano, incluso debajo de la plaza.

Índice de intensidad bruta de edificación.

Se entiende por índice de edificabilidad bruta o zonal, el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s. (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.

La superficie total de techo edificable en cada Unidad de Actuación será el resultado del producto de su índice de edificabilidad bruta por la superficie total de la Unidad de Actuación.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes.

En estas zonas de Unidad de Actuación (clave 411, 412 y 413) los patios de iluminación y ventilación no deberán computar, en cuanto a edificabilidad, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en un terreno en plano horizontal.

Aleros y cornisas.

Se permiten siempre que no sobresalgan más de 45 cms. y la recogida de aguas pluviales se realice hacia el interior del plano de fachada.

Se permiten molduras siempre que no sobresalgan más de 20 cms. del plano de fachada.

Cuerpos volados.

Se admiten únicamente los balcones a partir de la primera planta piso por encima del porche si lo hubiere, con un vuelo máximo de 0,40 mts. y una anchura de 1,80 mts. y con barandilla metálica. Dichos cuerpos volados no podrán tener más de 12 cms. de canto y deberán ser obligatoriamente paralelos al plano de fachada. Se admite en la primera planta en que puedan existir vuelos, el balcón corrido con un máximo de 6 mts., sin que pueda abarcar más de tres vacíos y sin giro en la esquina, si existiese.

En la fachada a la calle Jardines se admiten cuerpos salientes a partir de los 4 mts. de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1,50 mts.

Dichos cuerpos salientes deberán dedicarse necesariamente a terraza y podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada.

Terrazas.

En el caso de ubicarse terrazas, éstas deberán cumplir necesariamente las siguientes Normas, excepto, como se ha dicho, en la calle Jardines:

- 1) Deberán ser necesariamente rehundidas, es decir, que no supongan vuelo sobre el espacio público.
- 2) Su profundidad mínima será de 1,80 mts.

Vacios.

Los huecos resultantes (terrazas o ventanas) serán necesariamente de forma rectangular o cuadrada, debiendo ser la dimensión vertical igual o mayor que la horizontal, pudiendo contener una misma terraza varios huecos de este tipo.

Medianeras.

Se tratarán como fachadas cuando se produzca un cambio de alturas de la edificación, o en tanto la edificación colindante no se sustituya o no alcance el número máximo permitido de plantas.

Materiales.

- 1) Queda prohibida la obra vista, aplacado cerámico, bloque de hormigón o cualquier aplacado que no sea la piedra natural o artificial sin pulir.
- 2) Las barandillas de los balcones volados serán metálicas, en todos los casos, siendo necesariamente de barrotes verticales.
- 3) En el supuesto de existencia de jardineras en fachada, no se permite su vuelo, ni que ocupen más longitud de fachada que la del vacío ante el que se sitúen.
- 4) La carpintería será de madera barnizada o de material pintado o de aluminio anodizado tipo bronce, prohibiéndose expresamente el acero inoxidable y el aluminio anodizado color plata.
- 5) La planta baja se aplacará exteriormente con piedra natural sin pulir, hasta el límite de la primera cornisa.

- 6) Se deberá cumplir que las persianas estén adosadas a la carpintería y ésta rehundida en el vano, debiendo ser ambas de madera barnizada o material pintado. Se permite también la persiana de librillo, en cuyo caso se exceptuará su posición adosada a la carpintería.

ASPECTOS NO REGULADOS.

En lo no específicamente determinado por estas ordenanzas, las edificaciones se regularán por las condiciones de la zona 34 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 49.

1.- Superficie total: 414,00 m2,

2.- Actuación urbanística.

- 51,45%	Cesión de suelo para plaza pública.	213,00 m2.
- 24,40%	Suelo de aprovechamiento privado.	101,00 m2.
- 24,15%	Suelo de aprovechamiento privado con cesión de porches en pl. baja.	100,00 m2.

3.- Sistema de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente edificabilidad bruto.	1,70 m2t/m2s.
- Techo máximo edificable.	703,80 m2t.
- Número máximo de viviendas.	6 viviendas.
- Número máximo de plantas.	pl. baja + 3 pl. piso.

ORDENANZAS PARTICULARES.

Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma, que determinan gráficamente los planos.

Altura y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. En los casos en que exista porche la cota del porche deberá coincidir necesariamente con la cota exterior (ó + 10 cms.).

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellos elementos arquitectónicos necesarios para el buen acabado del edificio (dinteles, dobles órdenes de huecos, etc.).

Línea de cornisa, suelo de la planta baja y altura libre entre forjados.

Para la redacción de Proyecto de Edificación se solicitará del Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que será única.

En los Proyectos de Edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarios para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la Unidad de Actuación.

Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente) en plantas piso.
- Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150,00 m². de techo.
- Asistencial, Educativo, Sanitario, Religioso, Cultural, Recreativo y de Espectáculos, Deportivo, Comercial y Oficinas, en plantas baja y pisos.

- Parking en plantas sótano, incluso debajo de la plaza.

Índice de intensidad bruta de edificación.

Se entiende por índice de edificabilidad bruta o zonal, el límite máximo de edificabilidad, expresado en m².t/m².s. (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.

La superficie total de techo edificable en cada Unidad de Actuación será el resultado del producto de su índice de edificabilidad bruta por la superficie total de la Unidad de Actuación.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes.

En estas zonas de Unidad de Actuación (clave 411, 412 y 413) los patios de iluminación y ventilación no deberán computar, en cuanto a edificabilidad, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en un terreno en plano horizontal.

Aleros y cornisas.

Se permiten siempre que no sobresalgan más de 45 cms. y la recogida de aguas pluviales se realice hacia el interior del plano de fachada.

Se permiten molduras siempre que no sobresalgan más de 20 cms. del plano de fachada.

Cuerpos volados.

La fachada será totalmente plana, no admitiéndose ningún tipo de cuerpos volados.

Terrazas.

En el caso de ubicarse terrazas, éstas deberán ser necesariamente rehundidas, es decir, que no supongan vuelo sobre el espacio público.

Vacios.

Los huecos resultantes (terranas o ventanas) serán necesariamente de forma rectangular o cuadrada, debiendo ser la dimensión vertical igual o mayor que la horizontal, pudiendo contener una misma terraza varios huecos de este tipo.

Medianeras.

Se tratan como fachadas cuando se produzca un cambio de alturas de la edificación o en tanto la edificación colindante no se sustituya o no alcance el número máximo permitido de plantas.

Materiales.

En la fachada a la Plaza de los Juzgados será obligatoria la utilización del ladrillo visto del mismo tipo que el utilizado en el edificio de los Juzgados, como elemento principal de la composición de la fachada.

ASPECTOS NO REGULADOS.

En lo no específicamente determinado por estas ordenanzas, las edificaciones se regularán por las condiciones de la zona 34 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 50.

1.- Superficie total: 781,00 m²,

2.- Actuación urbanística.

- 58,26%	Cesión de suelo para espacios libres públicos.	455,00 m ² .
- 5,76%	Cesión de suelo para plaza pública.	45,00 m ² .
- 35,98%	Suelo de aprovechamiento privado.	281,00 m ² .

3.- Sistema de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente edificabilidad bruta.	1,70 m ² t/m ² s.
- Techo máximo edificable.	1.327,70 m ² t.
- Número máximo de viviendas.	14 viviendas.

- Número máximo de plantas. pl. baja + 4 pl. pisos (medidos desde la rasante de la calle Andrés Amado) y pl. baja + 2 pl. pisos (medidos desde la rasante de la plaza del Juzgado).

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 113 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación.

5 - Usos admitidos.

Los de la zona 113 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 51.

1.- Superficie total: 1.450,00 m².

2.- Actuación urbanística.

- 10,48% Cesión de suelo para espacio libre público. 152,00 m².
- 89,52% Suelo de aprovechamiento privado. 1.298,00 m².

3.- Sistema de Actuación recomendado.

Compensación.

4.- Condiciones de edificación privada.

- Coeficiente de edificabilidad bruta. 2,50 m²/m²s.
- Techo máximo edificable. 3.625,00 m²t.
- Número máximo de viviendas. 23 viviendas.
- Número máximo de plantas. pl. baja + 3 pl. pisos.

ORDENANZAS PARTICULARES.

Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

Altura y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volúmen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellos elementos arquitectónicos necesarios para el buen acabado del edificio (dinteles, dobles órdenes de huecos, etc.).

Línea de cornisa, suelo de planta baja y altura libre entre forjados.

Para la redacción de Proyecto de Edificación se solicitará del Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que a ser posible será única. En aquellos casos en que por la pendiente no fuera posible el establecimiento de una única línea de cornisa, se establecerán líneas de cornisa a distintas cotas para las fracciones en que sea necesario dividir el volúmen edificable para que todas sus partes se mantengan dentro de la altura máxima señalada.

En los Proyectos de Edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarios para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la Unidad de Actuación.

Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente) en planta piso.

- Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150,00 m². de techo.

- Asistencial, Educativo, Sanitario, Religioso, Cultural, Recreativo y de Espectáculos, Deportivo, Comercial y Oficinas, en planta baja y pisos.
- Parking en plantas sótano, incluso debajo de la plaza.

Índice de intensidad bruta de edificación.

Se entiende por índice de edificabilidad bruta o zonal, el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s. (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo) del área de referencia de cada unidad zonal.

La superficie total de techo edificable en cada Unidad de Actuación será el resultado del producto de su índice de edificabilidad bruta por la superficie total de la Unidad de Actuación.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes.

En estas zonas de Unidad de Actuación (clave 411, 412 y 413) los patios de iluminación y ventilación no deberán computar, en cuanto a edificabilidad, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en un terreno en plano horizontal.

Aleros y cornisas.

Se permiten siempre que no sobresalgan más de 45 cms. y la recogida de aguas pluviales se realice hacia el interior del plano de fachada.

Se permiten molduras siempre que no sobresalgan más de 20 cms. del plano de fachada.

Cuerpos volados.

Se admiten únicamente los balcones a partir de la primera planta piso por encima del porche si lo hubiere, con un vuelo máximo de 0,40 mts. y una anchura de 1,80 mts. y con barandilla metálica. Dichos cuerpos volados no podrán tener más de 12 cms. de canto y deberán ser obligatoriamente paralelos al plano de fachada. Se admite en la primera planta en que puedan existir vuelos, el balcón corrido con un máximo de 6 mts., sin que pueda abarcar más de tres vacíos y sin giro en la esquina, si existiese.

En la fachada a la calle Jardines se admiten cuerpos salientes a partir de los 4 mts. de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1,50 mts.

Dichos cuerpos salientes deberán dedicarse necesariamente a terraza y podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada.

Terrazas.

En el caso de ubicarse terrazas, éstas deberán cumplir necesariamente las siguientes Normas, excepto, como se ha dicho, en la calle Jardines:

- 1) Deberán ser necesariamente rehundidas, es decir, que no supongan vuelo sobre el espacio público.
- 2) Su profundidad mínima será de 1,80 mts.

Vacios.

Los huecos resultantes (terrazas o ventanas) serán necesariamente de forma rectangular o cuadrada, debiendo ser la dimensión vertical igual o mayor que la horizontal, pudiendo contener una misma terraza varios huecos de este tipo.

Medianeras.

Se tratarán como fachadas cuando se produzca un cambio de alturas de la edificación, o en tanto la edificación colindante no se sustituya o no alcance el número máximo permitido de plantas.

Materiales.

- 1) Queda prohibida la obra vista, aplacado cerámico, bloque de hormigón o cualquier aplacado que no sea la piedra natural o artificial sin pulir.
- 2) Las barandillas de los balcones volados serán metálicas, en todos los casos, siendo necesariamente de barrotes verticales.
- 3) En el supuesto de existencia de jardineras en fachada, no se permite su vuelo, ni que ocupen más longitud de fachada que la del vacío ante el que se situen.
- 4) La carpintería será de madera barnizada o de material pintado o de aluminio anodizado tipo bronce, prohibiéndose expresamente el acero inoxidable y el aluminio anodizado color plata.
- 5) La planta baja se aplacará exteriormente con piedra natural sin pulir, hasta el límite de la primera cornisa.

- 6) Se deberá cumplir que las persianas estén adosadas a la carpintería y ésta rehundida en el vano, debiendo ser ambas de madera barnizada o material pintado. Se permite también la persiana de librillo, en cuyo caso se exceptuará su posición adosada a la carpintería.

ASPECTOS NO REGULADOS.

En lo no específicamente determinado por estas ordenanzas, las edificaciones se regularán por las condiciones de la zona 34 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

SUBZONA DE EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS (13 Y 14).

Art. 44 – Definición y Regulación.

Corresponde a áreas cuya regulación será coincidente con las subzonas 13 y 14 previstas en el Plan General.

A estos efectos, será de aplicación, la normativa prevista en el Plan General, siendo además de aplicación el Capítulo 6 de estas Normas.

SUBZONA DE VOLUMETRIA ESPECIFICA PLURIFAMILIAR (32).

Art. 45 – Definición y Regulación.

Corresponde a áreas cuya regulación será coincidente con la subzona 32 prevista en el Plan General.

A estos efectos será de aplicación la normativa prevista en el Plan General, siendo además de aplicación el Capítulo 6 de estas Normas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

El régimen de transitoriedad de este Plan Especial será el previsto en las disposiciones Transitorias Primera, Segunda, Cuarta y Quinta del Plan General de Elda.