

ORDENANZAS DEL PLAN  
PARCIAL SECTOR 10

(Incluye modificación aprobada 29.06.98. Publicada BOP  
16.11.98



**NORMATIVA**

**CAPITULO 1.**

**ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL**

**ART 1 Naturaleza.**

El presente planeamiento tiene carácter de Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en el vigente ordenamiento urbanístico.

Todas las referencias se realizan sobre el Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus desarrollos reglamentarios en materia de Planeamiento (R.P.), Gestión (R.G.) y Disciplina (R.D.).

**Art. 2 Vigencia**

La vigencia de este Plan Parcial será indefinida, de acuerdo con lo previsto en el Art. 45 de la Ley de Suelo.

**Art. 3 Ambito Territorial**

El ámbito territorial abarcado por este Plan Parcial será el señalado en el plano nº 2 de información, considerándose normativo en cuanto se refiere a dicho ámbito.

**Art 4 Desarrollo**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será necesaria la redacción del oportuno Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación .

**Art. 5 Cesión de Terrenos**

Con carácter general, todas las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos se realizarán en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

**Art. 6 Facultad de Edificar**

Estarán sujetos a licencia municipal todas aquellas obras contempladas en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina.

**Art. 7 Modificaciones**

Toda modificación de las determinaciones del Plan Parcial, estará sujeta a la previa aprobación del expediente de modificación del mismo.



**Art. 8 Sistema de Actuación**

El sistema de actuación será el de Compensación en los polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 y expropiación en el polígono 8

**Art. 9 Costes de Urbanización**

Los costes de urbanización serán asumidos en su totalidad por los particulares propietarios en función de sus cuotas correspondientes.

**Art. 10 Vinculación**

Tanto la administración como los propietarios quedarán obligados a aceptar los usos que se prevén en el Plan Parcial para todos los suelos comprendidos en el Plan con destino a sistemas locales.

**Art. 11 Aspectos no regulados**

Lo no regulado por esta normativa se regirá por las disposiciones de carácter general del Plan General de Ordenación Urbana de Elda.

**Art. 12 Documentación**

Los documentos integrantes de este Plan serán los siguientes :

- A - Memoria
- B - Planos de Información
- C - Planos de Ordenación
- D - Ordenanzas Reguladoras
- E - Estudio Económico

El documento B contendrá los siguientes planos :

- 1 - Situación E : 1/10.000 y calificación según Plan General  
E : 1/ 5.000
- 2 - Topográfico y Usos E : 1/ 1.000
- 3 - Catastral E : 1/ 1.000
- 4 - Servicios técnicos existentes E : 1/1.000

El documento C contendrá los siguientes planos :

- 5 - Estructura general propuesta E : 1/ 1.000
- 6 - Red Viaria. Alineaciones y rasantes  
E : 1/ 1.000
- 7 - Usos globales Sistemas y Zonas E : 1/ 1.000



## Exc.no. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

- 8 - División Poligonal. E : 1/1.000
- 9-10 - Red Viaria. Secciones -tipo. E : 1/50
- 11-12-13 - Red viaria. Perfiles longitudinales  
E : 1/1.000
- 14 - Esquema de abastecimiento de Agua  
E : 1/1.000
- 15 - Esquema de Saneamiento E : 1/1.000
- 16 - Esquema de Alumbrado Público E : 1./1.000
- 17 - Esquema de Red de B. T. E : 1/1.000
- 18 - Sistema general repercutible en el ámbito del Plan  
Parcial. E : 1/5.000

Se consideran normativos, además de las Ordenanzas Reguladoras, los Planos de Ordenación y el plano nº 2 de información en lo referente a la delimitación del perímetro de actuación.

### ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

(Clave R)

#### Art. 13 Definición

Comprende los suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una mayor proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar preferentemente.

#### Art. 14 Parámetros específicos de ordenación

##### 1.- Parcela mínima :

A efectos de vivienda unifamiliar agrupada, el techo edificable será el que resulte de multiplicar la superficie de parcela por 0,90 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s. La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>. Tendrá una forma tal que se pueda inscribir un círculo de 25 m. de diámetro.

A efectos de vivienda unifamiliar aislada, el techo edificable será el que resulte de multiplicar la superficie de parcela por 0.60 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s. La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> y tendrá una fachada mínima de 12 m.

##### 2.- Índice de edificabilidad.

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0,90 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

##### 3.- Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de 7 m., correspondientes a planta baja y un piso. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la



## Exc.no. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal.

En aquellos casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón a cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá :

La cubierta definitiva del edificio, de teja y de pendiente inferior al cuarenta por ciento, el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas, situada a altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para los voladizos, quedando el resto de la edificación bajo el tejado inclinado.

Se podrán hacer aberturas para la iluminación y ventilación, siempre que se sitúen a partir de los 3 m. del arranque de la cubierta en cualquiera de las fachadas del edificio y que no superen el 20 % de superficie. El desván resultante será habitable.

#### 4.- Distancia a los lindes

Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 metros respecto al frente del vial y de los respectivos lindes.

#### 5.- Agrupación de viviendas.

Se admite la agrupación de viviendas en régimen de vivienda unifamiliar agrupada (pareada o en hilera).

El número máximo de viviendas por unidad de edificación no excederá de 6 viviendas.

La separación mínima entre las unidades de edificación será de 5 metros.

La densidad máxima de viviendas por parcela no excederá del cociente de dividir la superficie de la parcela por 160 m<sup>2</sup>

#### 6.- Ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 40%

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente. La ocupación se medirá por la



## Exc no. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán rebasar la ocupación máxima de parcela..

### 7.- Desarrollo del volumen edificable.

El número máximo de viviendas por unidad de edificación será de 6 viviendas agrupadas si se trata de usos residenciales.

Si se trata de otros usos, para sobrepasar el volumen de dos parcelas mínimas será preceptivo la aprobación de un Estudio de Detalle”

### 8.- Instalaciones deportivas.

Se podrán construir instalaciones deportivas de uso privado en el resto del espacio libre privado.

En este caso se presentará, al solicitar la licencia, un plano explicitando la desforestación que se tendrá que efectuar y la replantación prevista con indicación expresa de la protección vegetal sobre las principales visuales del exterior.

### 9.- Vallados.

- a) Las paredes de vallado, jardinería y muros niveladores de instalaciones deportivas serán opacas aplacadas de piedra y de 60 cms. De altura sobre la rasante del terreno.
- b) En el caso de que se trate de muros de contención, la altura de 60 cms. Se medirá a partir del nivel de las tierras contenidas, pero sin que se pueda rebasar la altura máxima de 3 metros.
- c) Por encima de esta altura sólo se admitirán vallados vegetales. En el caso de emplearse emparrillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque esta sea de entretejido vegetal, (brezo, etc.)
- d) Los vallados que den a espacios públicos tendrán que sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes fijadas en los planos..
- e) La altura máxima de las cercas que no sean muros de contención será de 2 m.

### 9.- Tamaño actuación mínima por parcela.

El tamaño de la actuación mínima será de 100 m<sup>2</sup> construidos.



## Exc.no. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

### Art. 15 Usos Admitidos.

- Vivienda unifamiliar y unifamiliar agrupada
- Asistencial, Educativo, Sanitario, Socio Cultural Deportivo y Despachos profesionales.
- Garages, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos por vivienda y un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Hotelero
- Los usos recreativos no se admitirán al aire libre si de ellos pueden derivarse molestias excesivas a las viviendas.

### Art. 16 Condiciones estéticas.

Los proyectos técnicos que se presenten tendrán que justificar los colores y materiales utilizados, en función del entorno

ZONA COMERCIAL  
(Clave C)

### Art. 17 Definición

Comprende los suelos de edificación privada destinados a usos comerciales al servicio del sector.

### Art. 18 Parámetros específicos de ordenación

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> y tendrá una fachada mínima de 20 m.

2.- Índice de edificabilidad.

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0.90 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

3.- Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de 10 m., correspondientes a planta baja y dos pisos. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal.

En aquellos casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón cada una de las partes



## Exc. no. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

mencionadas y la edificabilidad total no superar aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá :

La cubierta definitiva del edificio, de teja y de pendiente inferior al cuarenta por ciento, el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas, situada a altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para los voladizos, quedando el resto de la edificación bajo el tejado inclinado.

4.- Distancias a los lindes.

Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 5 m. respecto del frente de vial y de 5 m. respecto a los restantes lindes.

5.- Ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 60 %

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre o aparcamiento privado. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán rebasar la ocupación máxima de parcela.

### Art. 19 Usos Admitidos.

- Comercial.
- Oficinas
- Hotelero.
- Garages, únicamente en planta sótano
- Vivienda en número no superior a una vivienda por parcela.

### Art. 20 Condiciones estéticas.

Los proyectos técnicos que se presenten tendrán que justificar los colores y materiales utilizados, en función del entorno de la obra.

### ORDENACION DE LOS SISTEMAS.

PARQUES Y JARDINES URBANOS  
(Clave F. f)





## Exc no. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

### Art. 21 Definición

Comprende los suelos de cesión obligatoria y gratuita con destino al esparcimiento y descanso de los habitantes y al juego y recreo de los niños. La titularidad del suelo será pública en cualquier caso.

### Art. 22 Edificabilidad

La edificabilidad será de 0,02 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s. destinados únicamente a los servicios de mantenimiento de las zonas verdes.

### Art. 23 Altura de la edificación.

La altura reguladora de la edificación no podrá sobrepasar los 3 m. sobre el nivel del terreno en cada punto.

### Art. 24 Ocupación.

La ocupación máxima se fija en el 2% de la superficie de la unidad de zona.

### Art. 25 Usos Admitidos.

Los propios de las características de la zona proyectada.

EQUIPAMIENTO ESCOLAR  
(Clave e)

### Art. 26 Definición

Comprende los suelos de cesión obligatoria y gratuita con destino a la creación de equipamiento docente. La titularidad del suelo será pública.

### Art. 27 Tipo de Ordenación

Se fija para esta zona el tipo de ordenación en edificación aislada.

### Art. 28 Edificabilidad.

La edificabilidad de esta zona se fija en 1 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

### Art. 29 Altura de la edificación.

Se fija en 12 m. de altura, correspondientes a planta baja y dos plantas.



**Art. 30 Edificaciones auxiliares.**

Se permite en esta zona todas las edificaciones auxiliares relacionadas con el normal funcionamiento de un centro docente.

**Art. 31 Ocupación.**

La ocupación de las edificaciones se fija como máximo en un 60% de la superficie total.

**Art. 32 Usos Admitidos.**

El educativo y sus actividades deportivas anexas.

**EQUIPAMIENTO SOCIAL**

(Clave e)

**Art. 33 Definición**

Comprende los suelos de cesión obligatoria y gratuita destinados a proporcionar los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad social del territorio planeado. La titularidad del suelo será pública.

**Art. 34 Tipo de Ordenación.**

Se fija para esta zona el tipo de ordenación en edificación aislada.

**Art. 35 Edificabilidad.**

La edificabilidad de esta zona se fija en 1 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

**Art. 36 Altura de la edificación**

Se fija en 12 m. de altura, correspondientes a planta baja y dos plantas pisos.

**Art. 37 Edificaciones auxiliares**

Se permiten edificaciones auxiliares relacionadas con el normal funcionamiento del centro de que se trate.

**Art. 38 Ocupación**

La ocupación de las edificaciones se fija como máximo en un 60% de la superficie total.



**Art. 39 Usos Admitidos**

Con carácter general se admiten todos aquellos usos públicos propios de un equipamiento social. Entre ellos, bibliotecas, centros de reunión, locales de juventud y destinados a la tercera edad, dispensarios, consultorios, etc

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
(Clave E2, e)

**Art. 40 Definición**

Comprende los suelos de cesión obligatoria y gratuita con destino a proporcionar los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad deportiva del territorio planeado. La titularidad del suelo será pública.

**Art. 41 Tipo de ordenación**

Se fija para esta zona el tipo de ordenación en edificación aislada.

**Art. 42 Edificabilidad**

La edificabilidad se fija en esta zona en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Art. 43. Altura de la edificación**

Se fija en 12 m. de altura, correspondientes a planta baja y dos plantas pisos

**Art. 44. Ocupación**

La ocupación máxima se fija en el 60% de la superficie de la unidad de zona.

**Art. 45 Usos Admitidos.**

Con carácter general se admiten todos aquellos usos públicos de un equipamiento deportivo.

VIALIDAD Y APARCAMIENTO  
(Clave A, a)

**Art. 46 Definición**

Componen esta zona los suelos de cesión obligatoria y gratuita destinados a formar la malla de tráfico rodado y los espacios destinados a aparcamiento conexos a la red viaria. En cualquier caso, la titularidad de estos suelos será pública