



PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO) S-11 DEL PLAN GENERAL DE ELDA (MODIFICACION).

Aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 18 de julio de 2.000. Publicado en el B.O.P. de fecha 19 de octubre de 2.000.

8.- Normativa Urbanística.

8.1.- GENERALIDADES.

8.1.1.- OBJETO.

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial del Sector S-11 de los delimitados en el P.G. de Elda.

Art. 8.1.2.- Ambito Territorial.

Las presentes normas serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Sector S-11, delimitado según la documentación gráfica correspondiente.

Art. 8.1.3.- Referencia a las Normas del P.G.

Las presentes normas desarrollan las normas del P.G. en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las normas del sector.

Art. 8.1.4.- Vigencia.

La vigencia de estas normas 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.

Art. 8.1.5.- Terminología.

Corresponden a las utilizadas en el P.G. de Elda.

Art. 8.1.6.- Segregación de Parcelas.

- a) Todo el ámbito es obligatoriamente reparcelable.
- b) En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas.
- c) 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.



Art. 8.1.7.- Agrupación de Parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que pertenezcan a una misma tipología de la edificación para formar una de mayor superficie.

Art. 8.1.8.- Régimen Urbanístico del Suelo.

La edificación en 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 está situada cada parcela.

Art. 8.1.9.- Estudio de Detalle.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con las finalidades que establece el art. 26 del L.R.A.U. siempre que en los casos de ordenación de volúmenes se realice para manzana completa.

8.2.- ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL.

8.2.1.- Definición.

Comprende los suelos urbanos 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.

8.2.2.- Parámetros Específicos de Ordenación.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 400 m². y tendrá fachada mínima de 15 m.

2. Índice de edificabilidad.

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0,5100587 m² t/m² s.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de 7m., correspondientes a la planta baja y un piso. 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 a cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

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 situados a la 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 m. respecto del frente de vial y de 3 m. respecto a los restantes lindes.

5. Agrupación de viviendas.

Se admite la agrupación de viviendas en régimen de vivienda unifamiliar agrupada (pareadas o en hilera). Para vivienda pareada se requerirá una parcela mínima de 700 m². y en hilera de 1.500 m².

El número máximo de viviendas por unidad de edificación no excederá de 6 viviendas. El espacio privativo de cada vivienda será de 100 m². como mínimo, y el espacio mancomunado será el 50 % de la parcela. Si no existiera espacio mancomunado, el espacio privativo de cada vivienda será de 250 m² s.

La separación mínima entre unidades de edificación será de 6 m.

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 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 ocupar el espacio de retranqueo.

7. Desarrollo del volumen máximo edificable.

El número máximo de viviendas por unidad de edificación será de seis viviendas agrupadas si se trata de usos residenciales. Para otros usos la longitud de fachada no superará los 36 ml.

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 deforestación 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 del 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 emparillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque ésta 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.



10. Preservación del arbolado.

La preservación del arbolado es un factor que el planeamiento considera como objetivo. Como norma de carácter general se respetarán, en la medida de lo posible, las actuales condiciones de las especies arbóreas existentes. Sólo se admitirá la tala de árboles situados en el emplazamiento de la edificación y en pequeña proporción en el espacio libre privado. En los espacios de uso colectivo la tala de árboles irá vinculada a la urbanización prevista, señalando los que han de desaparecer e indicando los que se mantienen y reponen, indicando tipos, en función de la ordenación proyectada. En las unidades de zona donde el arbolado constituya el elemento definidor, nunca la edificación podrá superar la altura del citado arbolado, a pesar de que esto represente no agotar la edificabilidad autorizada. Esto no implica aumento de los límites establecidos para cada zona. En los proyectos que se presenten tendrán que figurar obligatoriamente todo el arbolado existente, definiendo tipo y disposición.

También tendrá que figurar los elementos que se corten y las medidas de protección, durante las obras, y después, de las especies que se mantienen y de las que se substituyen.

8.2.3.- Usos Admitidos.

- Vivienda unifamiliar y unifamiliar agrupada.
- Asistencial, Educativo, Sanitario, Socio-Cultural, Deportivo y Despachos profesionales.
- Garajes, con un máximo de 100 m². 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.

8.2.4.- Condiciones Estéticas.

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

Art. 8.3.- PARQUES Y JARDINES URBANOS.

8.3.1.- 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.

8.3.2.- Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,02 m² t/m² s. destinados únicamente a los servicios de mantenimiento de las zonas verdes.

8.3.3.- Altura de la Edificación.

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



8.3.4.- Ocupación.

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

8.3.5.- Usos Admitidos.

Los propios de las características de la zona proyectada.

Art. 8.4.- EQUIPAMIENTO (CLAVE A).

8.4.1.- Definición.

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

8.4.2.- Tipo de Ordenación.

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

8.4.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad de esta zona se fija en 1 m² t/m² s.

8.4.4.- Altura de la Edificación.

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

8.4.5.- Edificaciones Auxiliares.

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

8.4.6.- Ocupación.

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

8.4.7.- Usos Admitidos.

El educativo y sus actividades deportivas anexas.

8.5.- VIALIDAD Y APARCAMIENTO (CLAVE A.a).

8.5.1.- 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.