

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS NUMEROS 1, 2, 4, 5, 6, 7 AVENIDA DE RONDA

MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Elda, fue aprobado definitivamente por el Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en resolución de fecha 11 de Julio de 1.985, siendo publicada tal aprobación en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana el día 18 de Julio de 1.985. Entre las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico municipal se encuentran las delimitaciones de las unidades de actuación nº 1 a 7.

Con posterioridad, en el año 1.992 fue tramitada y aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan General de afectaba al ámbito de las unidades de actuación referidas y que supuso un cambio sustancial respecto a la ordenación inicial, quedando las determinaciones vigentes del Plan General de la forma siguiente:

A) UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº1

- Superficie total: 17.576 m²
- Actuación urbanística:

15.25 % Cesión de suelo para vialidad 2.682 m²
40.13 % Cesión de suelo para equipamiento 7.052 m²
44.60 % Suelo de aprovechamiento privado 7.840 m²

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:
Techo máximo edificable: 17.576 m² x 1.2 = 21.091 m²
Número máximo de viviendas: 210 viviendas.
Número máximo de plantas: P. Baja + 8 pisos.
Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m²
Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 30 por ciento.
El resto de parcela estar sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m² por plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda.
Altura de edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondiente a planta baja y ocho pisos.
Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avda. de Ronda.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA 19 FEB. 1999

P^r Secretario del Ayuntamiento

Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela.

Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.

No se admiten construcciones auxiliares.

La máxima longitud de bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.

Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado.

Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan las NBE-CPI-91

Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de "Edificación aislada plurifamiliar" clave 221.

Usos admitidos: según clave 221.

B) UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2

- Superficie Total: 15.050 m²
- Actuación Urbanística:

18.77 % Cesión de suelo para vialidad 2.825 m²

37.90 % Cesión de suelo para equipamiento 5.705 m².

43.32 % Suelo de aprovechamiento privado 6.520 m².

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.

- Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable 15.050 x 1.2 = 18.060 m²t

Número máximo de viviendas: 180 viviendas.

Número máximo de plantas: P. Baja + 8 pisos.

Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m².

Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 30 por ciento.

El resto de parcela estar sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m² por plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda.

Altura de edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondiente a planta baja y ocho pisos.

Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avda. de Ronda.

Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela.

Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.

No se admiten construcciones auxiliares.

La máxima longitud de bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.

Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado.

Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan las NBE-CPI-91

Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de "Edificación aislada plurifamiliar" clave 221.

Usos admitidos: según clave 221.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA 19 FEB. 1999
El Secretario del Ayuntamiento

C) UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº4

- Superficie total: 15.308 m²
- Actuación urbanística:

18.34 % Cesión de suelo para vialidad 2.808 m²
38.41 % Cesión de suelo para equipamiento 5.880 m²
43.24 % Suelo de aprovechamiento privado 6.620 m²

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:
Techo máximo edificable: 15.308 m² x 1.2 = 18.370 m²t
Número máximo de viviendas: 183 viviendas.
Número máximo de plantas: P. Baja + 8 pisos.
Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m²
Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 30 por ciento.
El resto de parcela estar sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m² por plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda.
Altura de edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondiente a planta baja y ocho pisos.
Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avda. de Ronda.
Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela.
Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.
No se admiten construcciones auxiliares.
La máxima longitud de bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.
Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado.
Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan las NBE-CPI-91
Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de "Edificación aislada plurifamiliar" clave 221.
Usos admitidos: según clave 221.

D) UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº5

- Superficie total: 14.198 m²
- Actuación urbanística:

18.70 % Cesión de suelo para vialidad 2.654 m²
38.00 % Cesión de suelo para equipamiento 5.390 m²
43.30 % Suelo de aprovechamiento privado 6.154 m²

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:
Techo máximo edificable: 14.198 m² x 1.2 = 17.037 m²t
Número máximo de viviendas: 170 viviendas.
Número máximo de plantas: P. Baja + 8 pisos.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA 19 FEB. 1999
El Secretario del Ayuntamiento

Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m²

Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del 30 por ciento.

El resto de parcela estar sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m² por plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda.

Altura de edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondiente a planta baja y ocho pisos.

Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avda. de Ronda.

Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela.

Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.

No se admiten construcciones auxiliares.

La máxima longitud de bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.

Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado.

Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan las NBE-CPI-91

Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de "Edificación aislada plurifamiliar" clave 221.

Usos admitidos: según clave 221.

E) UNIDAD DE EJECUCIÓN N°6

- Superficie total: 13.125'50 m²
- Actuación urbanística:

33.02 % Cesión de suelo para vialidad 4.335 m²

40.65 % Cesión de suelo para espacios libres 5.336 m²

26.31 % Suelo de aprovechamiento privado 3.454 m²

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:
Techo máximo edificable: 13.125'50 m² x 1.2 = 15.748'2 m²t
Número máximo de viviendas: 157 viviendas.
Número máximo de plantas: P. Baja + 8 pisos.

Previa a la concesión de licencias se deberá redactar un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones y los volúmenes de edificación privada de la totalidad de la Unidad de Actuación.

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

Usos admitidos: Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

F) UNIDAD DE EJECUCIÓN N°7

- Superficie total: 15.319 m²
- Actuación urbanística:

31.66 % Cesión de suelo para vialidad 4.850 m²



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

ELDA 19 FEB. 1999

El Secretario del Ayuntamiento

18.72 % Cesión de suelo para espacios libres 2.867 m²
49.62 % Cesión de suelo de aprovechamiento privado 7.602 m²

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:
Techo máximo edificable: 15.319 m² x 1.2 = 18.382'8 m²t
Número máximo de viviendas: 183 viviendas.
Número máximo de plantas: P. Baja + 8 pisos.
Previa a la concesión de licencias se deberá redactar un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones y los volúmenes de edificación privada de la totalidad de la Unidad de Actuación.
En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán en las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
Usos admitidos: Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

Toda la tramitación antes aludida fue completada con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Finalmente, en el año 1995, se presentó un Programa de Actuación Integrada junto con un Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Actuación nº. 3 de la anteriormente referidas, que se aprobó por la Corporación, por lo cual esta Unidad de Actuación no entrará en el presente programa.

1.2.- BASES LEGALES.

La disposición transitoria cuarta de la ley 6/92 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, establece el régimen a aplicar a las unidades de ejecución delimitadas antes de la entrada en vigor de la citada ley y dispone que ésta se ejecutará según sus previsiones.

En el caso que nos ocupa, las condiciones exigibles serán las que dispone el Plan General y en particular las que han sido señaladas, en cuanto a la ordenación y ejecución.

El presente Programa es la base para la solicitud de adjudicación, a los urbanizadores que en apartados posteriores se identifican, de la gestión urbanística de las Unidades de Actuación números 1, 2, 4, 5, 6 y 7, para lo cual se formula la presente ALTERNATIVA TECNICA, a la que se acompaña el ANTEPROYECTO DE URBANIZACION de las unidades de ejecución citadas.

1.3. OBJETO Y AMBITO.

El presente Programa tiene por OBJETO planificar la realización de la actuación integrada conjunta y en fases, de las Unidades de Actuación números 1, 2, 4, 5, 6 y 7 del Plan General de Elda., y concretamente:

- Identificar el ámbito de las actuaciones. (Alternativa Técnica)
- Expresar las obras que se han de acometer. (Alternativa Técnica-anteproyecto de urbanización)



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy. ELDA 19 FEB. 1999
Pr Secretario del Ayuntamiento

- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación.(Proposición jurídico-económica)

- Regular los compromisos y obligaciones que asumen los urbanizadores, sus relaciones con la Administración y entre los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de tales obligaciones. (Convenio Urbanístico y proposición económico financiera)

El ámbito del presente Programa abarca las Unidades de Actuación números 1, 2, 4, 5, 6 y 7 delimitadas dentro del suelo urbano en el Plan General de Elda, siendo entendida cada una de ellas, como una fase de la Actuación Integrada, con fundamento en el Art. 33.1 LRAU:

“Las Unidades de Ejecución con superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y necesariamente las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares”.

Así como también en el Art. 29.3 LRAU:

“El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas”.

Igualmente el ámbito alcanza a la ejecución de los servicios e infraestructuras necesarias para la conexión, de la citada unidad de ejecución, con las generales existentes en el municipio.

1.4. CONTENIDO DEL PROGRAMA.

El contenido del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas viene establecido por el artículo 32 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística , que establece:

“El Programa contendrá los siguientes documentos:

A) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.

B) Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo 29.4.

C) Si la Administración local optase por la gestión indirecto del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

D) Proposición económica-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ello –si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal

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

ELDA 15 FEB. 1989



El Secretario del Ayuntamiento