

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ESTUDIO DE INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA

NORMAS URBANÍSTICAS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

RÉGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

TABLAS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
07
ELDA

28 MAR 2018

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Sector Zona 9.2 – Puente Nuevo (La Jaud)

Elda (Alicante)



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
10 de
ELDA

28 MAR 2018

ÍNDICE - DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Antecedentes y objetivos**
- 2.- Características naturales del territorio**
- 3.- Usos, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes**
- 4.- Relación con el planeamiento de rango superior**
- 5.- Actuaciones públicas**
- 6.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 0.- Antecedentes**
- 1.- Justificación de la propuesta**
- 2.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio**
- 3.- Ficha de planeamiento y de gestión**
- 4.- Descripción de la ordenación pormenorizada, e información de las magnitudes del sector**
- 5.- Cumplimiento de estándares**
- 6.- Delimitación de unidades de ejecución**
- 7.- Delimitación de las zonas sujetas a Estudio de Detalle**
- 8.- Reserva de suelo para construcción de Vivienda sujeta a Régimen de Protección Pública**
- 9.- Cuadro estadístico**

ESTUDIO DE INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA

NORMAS URBANÍSTICAS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

RÉGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

TABLAS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

- Parcelas uso lucrativo residencial T1**
- Parcelas uso lucrativo residencial T2**
- Parcelas uso lucrativo Terciario**

MEMORIA INFORMATIVA

1.- Antecedentes y objetivos

El Plan de Reforma Interior de la "Zona 9.2. Sector Puente Nuevo – La Jaud", que se desarrolla sobre la porción de suelo urbano denominada de la misma manera según el P.G.O.U. vigente (1.985) en el T.M. de Elda (Alicante), se redacta por parte de los técnicos que suscriben el presente documento a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Elda, como parte del alcance contratado dentro del marco de la revisión del Plan General, aunque este PRI seguirá unos cauces de tramitación totalmente independientes.

El mismo se desarrolla en los términos previstos por el Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, la LUV (Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana) y el ROGTU (Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística), siguiendo, además, un modelo de desarrollo sostenible basado en las especificidades del territorio y en la gestión racional de los recursos naturales, en la línea de lo prescrito por la LOTPP (Ley 4/2.004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje), el Reglamento de Paisaje y la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, entre otros textos legislativos.

Según el artículo 163 del ROGTU, se trata de un Plan de Reforma Interior de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de julio de 1.985 y publicado en el DOGV de fecha 18 de julio del mismo año. El marco de este instrumento de planeamiento general está, en consecuencia, basado en legislación urbanística de rango estatal ya derogada (LS-75).

Además, recientemente (año 2.013) se ha tramitado y aprobado por parte del Excmo. Ayuntamiento de Elda una Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, concretamente la número 73, que sirve de fundamento concreto y principal a este PRI.

En la justificación técnica y jurídica de dicho documento modificativo se argumenta que el ámbito que nos ocupa constituye uno de los sectores clasificados como urbanos en dicho P.G.O.U., a pesar de sus múltiples carencias estructurales y del insuficiente grado de dotación de servicios.

En concreto exponía que los mismos "carecen básicamente de una adecuada red viaria" y que, dentro del ejercicio de la potestad de planeamiento que forma parte de las competencias municipales, debía haberse llevado a cabo la reestructuración y remodelación del suelo afectado, garantizando que la urbanización cumpliera con los debidos estándares urbanísticos.

Se indica también que "la zona de reestructuración de La Jaud, clave 9.2., está definida en las Normas Urbanísticas del Plan General, por los artículos 5, 6 y 7, del capítulo 11, del título III y por la Modificación nº 15 del PGOU. En el Art. 5, se define como: "comprende áreas ya consolidadas por la edificación, nacidas de parcelaciones rústicas que carecen de la necesaria estructura urbana siendo especialmente deficitarias en materia de vialidad"

Ayuntamiento de Elda
SECRETARÍA
28 MAR 2018

Los problemas de índole urbanística que presenta la zona son, según el tenor de la modificación puntual nº 73 los siguientes:

- Construcciones amparadas en instrumentos de ordenación declarados nulos judicialmente, lo que ha dado lugar a situaciones de gran inseguridad jurídica.
- Falta de ordenación definitiva de la zona.
- Grave situación derivada de la deficiencia de servicios.
- Suelo urbano deteriorado.
- Déficit en materia de vialidad.
- Déficit en materia de dotaciones y zonas verdes.
- Falta de adecuación u obsolescencia de alguna de las determinaciones del Plan General y urgencia en acometer la nueva ordenación.
- Imperiosa necesidad de adaptación a la legislación urbanística vigente.

En este sentido, la función o cometido principal de este PRI, al tratarse de un sector de suelo urbano para el que el P.G.O.U. vigente no definió ordenación pormenorizada, es precisamente establecerla. Y ello para posibilitar el futuro desarrollo de la zona.

El ámbito puede describirse de forma resumida como un área semiconsolidada por la edificación, y parcial pero muy escasa por la urbanización, carente de una adecuada estructura urbana y sin las dotaciones y servicios públicos necesarios, ocupada exclusivamente por residenciales de baja densidad y viviendas unifamiliares aisladas.

Presenta una forma irregular, posee poco más de 320.000 m²s y está localizado en el extremo sur del casco urbano. Linda al norte con el sector 10, al oeste con el 11, al este con la Vía del Mediterráneo y al sur con la rambla de Bateig.

En definitiva, puede decirse que se trata de un área semiconsolidada por la edificación con una gran proporción de suelo vacante. Su grado de urbanización es muy precario e incompleto, solo unos pocos viales están mínimamente dotados.

El único suelo existente en el ámbito que cuenta básicamente con un grado de urbanización aceptable para poder llegar a ser un suelo dotacional ya afecto a su destino en la actualidad es el que constituyen los tramos de calles que quedan dentro del ámbito. No se considera ningún tramo de Red Primaria adscrito al Sector ni interno a él.

Las viviendas existentes están alimentadas desde la red de abastecimiento de agua potable y cuentan con suministro eléctrico y telefónico. No están dotadas en su mayoría con entronque a la red de saneamiento municipal.

En el interin que va desde la aprobación del P.G.O.U. que aludía a la necesidad de redactar un PERI y la actualidad, la falta de un documento de planeamiento adecuado ha implicado que proliferaran nuevas actuaciones residenciales establecidas sobre el territorio sin el orden adecuado, en ocasiones incluso autorizadas por el propio Ayuntamiento de Elda, que han llegado a ser en algunos casos objeto de sentencias que han terminado por declararlas ilegales.

Ha habido incluso otros documentos de planeamiento que pretendían ordenar urbanísticamente la zona que han terminado siendo anulados por la justicia.

Se han redactado diversas versiones de este instrumento de ordenación, algunas de las cuales se han sometido a información pública, y otras han sido analizadas por el equipo de la concejalía competente en urbanismo.

Tras los periodos de información pública correspondientes se han recibido varias alegaciones. Se han adoptado aquellos planteamientos tendentes a incorporar las demandas ciudadanas siempre y cuando fueran conformes con el ordenamiento jurídico y tendentes a la satisfacción del interés general.

Es por ello, entre otras cosas, que el presente instrumento de ordenación persigue las siguientes finalidades, ordenadas en función de las prioridades de la corporación municipal:

- a).- Establecer ámbitos de gestión diferenciados, para ser resueltos, por una parte, mediante una o varias actuaciones integradas y, por otra parte, a través de actuaciones aisladas.
- b).- Ordenar pormenorizadamente este ámbito de suelo urbano.
- c).- Integrar y conectar el ámbito con los sistemas generales de red primaria y con el entorno próximo.
- d).- Identificar para su posterior deslinde las áreas afectadas por algún tipo de protección y/o restricción.
- e).- Definir las superficies de suelo destinadas a uso lucrativo (residencial y terciario) en las que se pueda materializar la edificabilidad asignada al sector.
- f).- Introducir nuevos usos dotacionales públicos no contemplados con anterioridad pero que son claramente necesarios dada la población que habitará en este entorno, como son Zonas Verdes y Equipamientos así como reservas para infraestructuras (Centro de Transformación, Contenedores de R.S.U...), grafiando, además, las áreas que deben ser cedidas, para dichos efectos, por los propietarios actuales.
- g).- Diseñar una red viaria compatible con el grado de consolidación que, aunque no permita el cumplimiento de los estándares dimensionales, sí que permita el tráfico de vehículos, bicicletas y peatones, dotando al ámbito de algunos nuevos viales y de mayor número de plazas de aparcamiento públicas. También se ha ajustado el trazado del viario existente (rectificación de alineaciones fundamentalmente ya que se mantienen sensiblemente la traza de los mismos y su rasante).
- h).- Reequ coastar el sector con los sistemas de instalaciones y servicios urbanos que exige la legislación vigente.

Dado el alto grado de consolidación que presenta el sector, esta propuesta de ordenación no llega a satisfacer todos los estándares de dotaciones públicas definidos en el ROGTU, como también ocurre en referencia a los anchos viarios mínimos exigidos. Sin embargo, como se justificará en el apartado correspondiente, sí que se satisfacen los requisitos de calidad urbanística establecidos en la modificación puntual 73 del PGOU'85, en relación con el art. 70 de la LUV.

Hay que destacar también que no se trata de una actuación que implique la clasificación de nuevo suelo como urbano, o la atribución de aprovechamientos y/o usos no compatibles dentro del ámbito en referencia a lo prescrito por el PGOU y su modificación puntual nº 73.

Algunas de las parcelas existentes en la actualidad no gozan, de acuerdo con la legislación vigente, de la condición de solar. Obtendrán dicha condición aquellas previstas en la ordenación del PRI tras el proceso de gestión y urbanización correspondiente al Programa de Actuación, o a los varios programas, que se desarrolle/n con posterioridad a la aprobación de este instrumento de Planeamiento.

2.- Características naturales del territorio

SITUACIÓN DEL ÁMBITO

Se trata de una parte del casco urbano de la ciudad de Elda, que, como es conocido, junto con Petrer forma la conurbación de mayor importancia de la comarca del Vinalopó Mitjà, dentro de la provincia de Alicante.

Exactamente el ámbito se sitúa en la parte sur de este núcleo, al oeste de la vía que comunica la salida correspondiente de la A-31 con el centro de la ciudad.

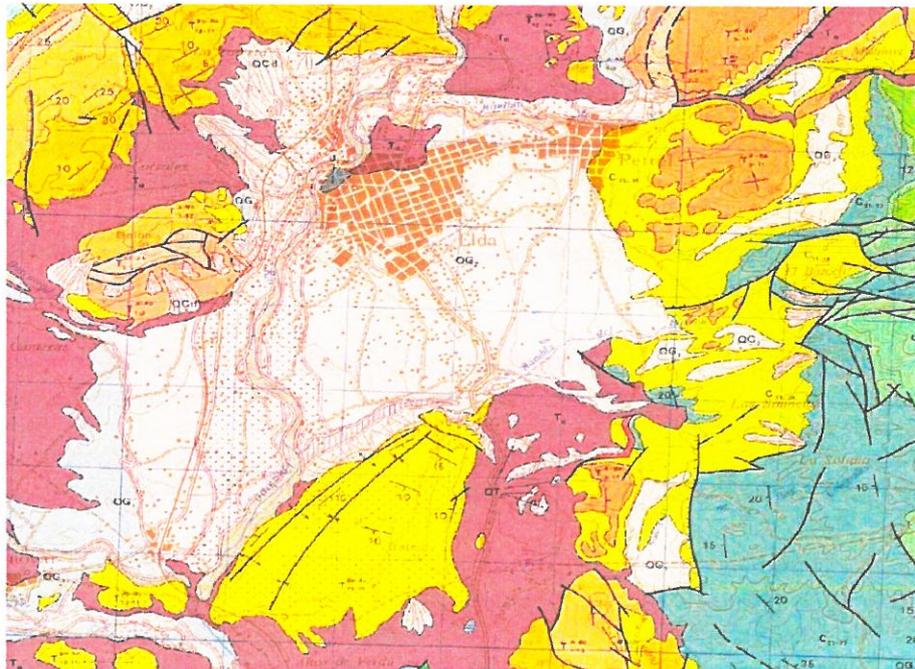
El borde sureste lo constituye la barrera natural de la rambla de Bateig, tras la que, al otro margen, discurre paralela la ronda sur. Al oeste y al norte linda con tramos urbanizados de ciudad (sectores 10 y 11).

Su comunicación con el resto de la ciudad se produce a través de las vías colectoras Ronda y Mediterráneo, a las que se accede por las transversales a ellas que conectan con el sector, así como por las calles Francisco Tetilla Rubio y Gobernador José Vera Maestre.

Todo ello como puede apreciarse en el plano I.1 – Plano de situación.

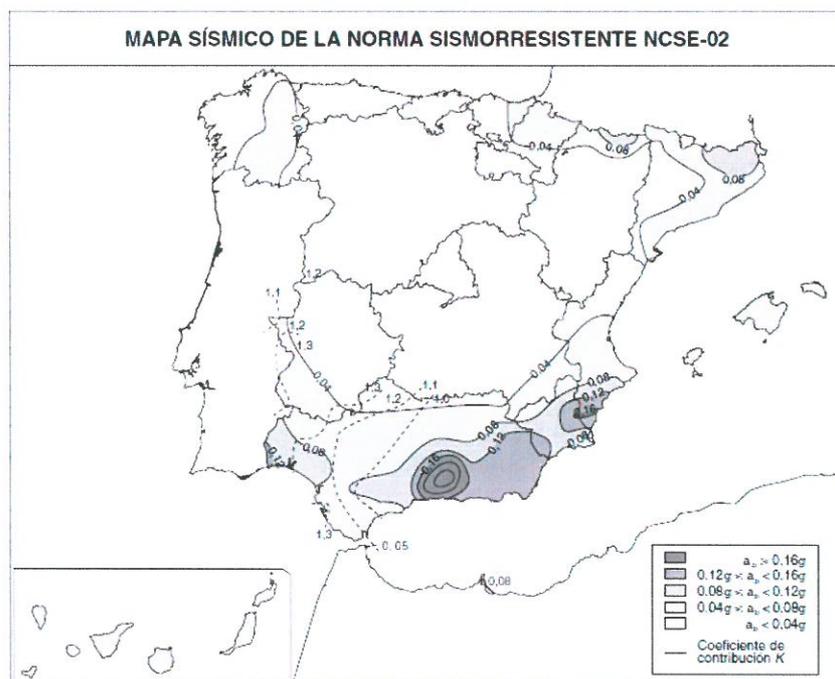
CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

El T.M. de Elda se asienta en la parte oriental de las zonas externas de las Cordilleras Béticas. Se sitúa al margen derecho del río Vinalopó, sobre terreno caracterizado como Prebético autóctono o parautóctono.



La capa superficial de la terraza aluvial del Vinalopó en esta zona consiste en un glacis cubierto y encostrado del cuaternario, como queda grafiado en la hoja nº 871 "ELDA", a escala 1:50.000 del Mapa Geológico de España (IGME) editada en 1.978.

Las capacidades portantes del terreno son medias, esperándose a poca profundidad tensiones admisibles de unos 2kg/cm^2 . A efectos del cálculo sismorresistente de las edificaciones que ocuparán el ámbito, debe decirse que la aceleración básica alcanza un 9% del valor de la de la gravedad ($9,81\text{ m/s}^2$), lo que demuestra que el riesgo de que ocurra un seísmo y la intensidad de éste son muy superiores a lo habitual en la mayoría de zonas del territorio nacional, como puede apreciarse en el siguiente mapa.



CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

El sector se desarrolla con una leve pendiente hacia el oeste (vertiendo al Vinalopó) y cuenta con un borde perfil más pronunciado en su encuentro con la rambla de Bateig, que desagua el agua proveniente de la Sierra del Cid.

La parte más alta es la del borde este, junto a la Avda. del Mediterráneo, que se sitúa a unos 400 msnm. La de menor cota se corresponde con el vértice suroeste, a 378 msnm. Puede decirse, por lo tanto, que desagua en sentido NE-SW.

Todo ello como puede apreciarse en el plano I.5 –Usos, aprovechamientos y Edificaciones existentes que se ha montado sobre la base topográfica aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Elda.

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

En general, la comarca del Vinalopó Mitjà presenta un clima mediterráneo con ciertas características continentales, y se caracteriza por altas temperaturas (alrededor de 14°C de media anual y con muy escasas mínimas negativas) y escasas precipitaciones (unos 300 mm anuales). La sequía estival se prolonga por la primavera y el otoño (solo abril y octubre registran precipitaciones de alguna importancia), como se indica en el Atlas Climático de la Comunidad Valenciana (PÉREZ CUEVA, A. J. 1994).

Ayuntamiento
de fecha de
2.8 MAR 2018

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

El sector asienta sobre el extremo occidental de la Unidad Hidrogeológica 08.50, según la División realizada por la Conferencia Hidrográfica del Júcar (SGOPU - IGME, 1988): Sierra del Cid. La vulnerabilidad se podría considerar baja tras adoptar las correspondientes medidas de saneamiento y drenaje de pluviales, inexistentes por el momento en el ámbito, en el que, sin lugar a dudas, se están produciendo vertidos incontrolados de aguas residuales mediante infiltraciones no autorizadas.

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS

El ámbito queda próximo al Paisaje de Relevancia Regional 21 – Sierras del Interior de Alicante, Mariola, Maimó y Penya Roja, según se define el mismo en la ETCV, pudiendo observarse desde el mismo la falda suroeste de la Sierra del Cid.

El paisaje del ámbito en sí se caracteriza por la coexistencia de algunas promociones residenciales consistentes en plurifamiliares adosados de relativamente reciente construcción (5-25 años) junto con viviendas unifamiliares aisladas con antigüedades, de media, algo superiores entre 10 y 100 años.

Se forma, en consecuencia, una imagen general de diseminado desestructurado de baja densidad en la que se alternan piezas de tipologías muy desiguales de una o dos plantas con criterios compositivos en su formalización muy dispares y en muchas ocasiones inadecuados.

Al margen de algunos interiores de parcelas ajardinados, existen pocos huertos o plantaciones.

3.- Usos, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes

USOS Y EDIFICACIONES

Actualmente, en el interior del sector se encuentran presentes dos tipos de usos: residencial y terciario comercial.

Todo ello como puede apreciarse en el plano I.5 – Usos, aprovechamientos y edificaciones existentes.

Residencial

Este uso es el que tiene previsto como dominante el P.G.O.U. vigente para el sector y se materializa principalmente en viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, como se puede apreciar en el plano anteriormente mencionado y en la fotografía aérea (Plano I-2).

Terciario-comercial

Fundamentalmente se localizan dando frente a la avenida del mediterráneo y consisten en algunos talleres/concesionarios, fábricas.

VEGETACIÓN

El uso agrícola que se produjo en el pasado en este ámbito a modo de Vega regada por el Vinalopó es hoy por hoy inexistente, habiendo únicamente una parte de cultivo de secano sin explotar en la parte oriental junto a la rambla de Bateig.

En los interiores de las parcelas existen algunas plantaciones de árboles frutales y decorativos, así como otras especies de mayor porte. Ninguna de ellas merece por su monumentalidad ser conservadas.

INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras que dotan de servicios urbanos públicos a las viviendas no se ajustan en general a los estándares que debieran ser empleados en la actualidad según la normativa vigente.

Los defectos principales de dichas redes son:

- Inexistencia de red de alcantarillado para cumplir las exigencias de saneamiento, existiendo pozos ciegos en servicio que pueden afectar a la calidad de las aguas subterráneas.
- Inexistencia de red de drenaje de pluviales en los caminos y calles.
- Existencia de tendidos aéreos de redes eléctricas y de telecomunicaciones, que discurren, incluso, sobre parcelas privadas.
- Apoyos de dichos tendidos en el interior de parcelas.
- Red de agua potable ramificada, sin mallar, en algunas zonas.

por el Ayuntamiento
en la sesión de fecha de
ELDA
28 MAR 2018

4.- Relación con el planeamiento de rango superior

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Elda (aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el día 11 de Julio de 1.985, como consta en la publicación del D.O.G.V. de fecha 18 de Julio de 1.985) se redactó tomando como base la Ley del Suelo estatal de 1.975, su texto refundido de 1.976 y sus reglamentos de desarrollo de 1.978.

En el transcurso de estas últimas tres décadas no se ha adaptado a la legislación autonómica promulgada tras la cesión de competencias a las autonomías que se produjo tras la instauración de la democracia y el desarrollo del estado de las autonomías: ni a la LRAU de 1.994 ni a la LUV de 2.005.

El suelo de este sector está clasificado en dicho documento como Suelo Urbano, a pesar de que no gozaba de las condiciones mínimas que respaldaran esta consideración, siendo su estructura urbana y condiciones de urbanización y desarrollo más que deficientes. El propio documento exigía el desarrollo del un PERI que no ha llegado a aprobarse.

De hecho, a pesar de las múltiples modificaciones puntuales del P.G.O.U. que se han producido (más de 70) y a haberse llegado a tramitar planeamiento de desarrollo en esta zona y a otorgar licencias de edificación en la misma, no es hasta la tramitación de la modificación puntual nº 73 que el Excmo. Ayuntamiento de Elda ha podido iniciar el proceso de ordenación urbanística de la zona que se materializa en este PRI.

Incluso han llegado a declararse nulas algunas de las licencias otorgadas, como denotan las sentencias dictaminadas en instancias judiciales.

Las determinaciones de este Plan de Reforma Interior no son contrarias al PGOU vigente (1985), antes al contrario, se entiende que vienen a dar solución a un problema tratado a través de su modificación 73, completando la ordenación pormenorizada del sector y alcanzando los niveles de calidad urbanística que exige la legislación que le es de aplicación, todo ello en la línea de la modificación puntual anteriormente mencionada.

5.- Actuaciones públicas

En la actualidad puede decirse que no está programada ninguna obra pública en el ámbito de actuación. Es decir, las políticas de inversiones que han definido las distintas Administraciones Públicas en sus programas y presupuestos no contemplan ninguna acción que influya en el desarrollo de este sector o complemente las previsiones que se contemplan para el mismo.

Sin embargo, se reserva suelo dotacional suficiente para que en un futuro pueda dotarse el barrio con alguna infraestructura o equipamiento de índole docente.

Con cargo al programa de actuación integrada, o a los varios programas asociados a las distintas unidades de ejecución que se definan, en virtud del cual venga a desarrollarse el sector se obtendrán los terrenos mencionados en el párrafo anterior y además, los destinados a zonas verdes públicas, que se entregarán perfectamente urbanizadas al municipio, como ocurrirá con los servicios urbanísticos.

Al mismo tiempo, debe reseñarse que las obras de conexión e integración a las redes de servicios urbanos en la E.D.A.R., estimadas en la Modificación puntual nº 73, fueron subencionadas por la Excm. Diputación Provincial de Alicante y la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes incluidas en el Convenio suscrito el 10 de diciembre de 1997. Por lo que no se tendrá que abonar cantidad alguna por este concepto.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
09
ELDA

28 MAR 2018

6.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial

Se han analizado las posibles afecciones derivadas de la legislación sectorial vigente sobre el sector que se ha delimitado en relación a:

- i).- Dominio Público Hidráulico,
- ii).- Carreteras,
- iii).- Dominio Público Forestal,
- iv).- Riesgos de Inundación,
- v).- Líneas eléctricas de alta tensión,
- vi).- Infraestructura Verde y
- vii).- Patrimonio Histórico y Arqueológico.

Se han utilizado como referencia las cartografías sobre afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística en la Comunidad Valenciana (DOCV 17/03/99) y el Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana (DOCV 18/02/00).

También se ha recurrido al uso de SIG como el de la Conselleria competente en la materia y el de CHS.

En el plano I-7 Plano de Afecciones se han grafiado las mismas; y las conclusiones que se extraen son:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

En cuanto al Dominio Público Hidráulico de la rambla de Bateig (único cauce próximo al sector) se ha delimitado el cauce público con criterios geomorfológicos, la franja de 5m de ancho que debe dejarse adyacente y la zona de policía (95 m adicionales), no afectando ni siquiera parcialmente al ámbito la zona de dominio público.

Todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas.

CARRETERAS

En referencia a las carreteras que se encuentran próximas al sector, concretamente la autovía A-31, de titularidad estatal, y la carretera autonómica CV-83, se ha comprobado que las zonas de afección que definen la Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras (publicada en el Boletín Oficial del Estado el 30 de Julio de 1.988) y la Ley 6/1.991, de 27 de marzo, carreteras de la Comunidad Valenciana no invaden el sector, a excepción del ramal de interconexión entre la A-31 y la CV-83, que obviamente por atravesar un casco urbano consolidado es asumible como una travesía.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el informe que emitió la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, no se acometerá mediante viales adicionales a la glorieta sita en la Avda. Mediterráneo, en el borde Este del sector.

DOMINIO PÚBLICO FORESTAL

En lo concerniente al dominio público forestal se ha atendido a lo dispuesto en las siguientes leyes:

Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias.

Instrucción de 13 de enero de 2.012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias.

Decreto 98/1.995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 3/1.993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunitat Valenciana.

Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR) Decreto 58/2.013, de 3 de mayo de 2.013.

Se ha detectado que no existe afección producida por vías pecuarias en el ámbito.

Se ha confirmado la existencia de terreno calificado en el interior del mismo como forestal protegido por el PATFOR. Sin embargo, dada que la calificación como suelo urbano es anterior a la promulgación de dicho Plan de Acción Territorial, puede tramitarse directamente su desafección.

RIESGOS DE INUNDACIÓN

El PATRICOVA define claramente las afecciones del río Vinalopó, que no alcanzan este ámbito, pero sin embargo en este documento y en el SIG de la Generalitat no se definen afecciones para la rambla de Bateig, cuya área de influencia se ha determinado, como ya se ha dicho, con criterios geomorfológicos.

Por la tipología y sección de este cauce no existe riesgo de inundación en el ámbito.

LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Las líneas eléctricas de alta tensión de 20kV que llegan al sector y alimentan los centros de transformación que existen en el ámbito actualmente definen unas franjas de servidumbre de apoyo, vuelo y paso, en los términos contemplados por el Real Decreto 223/2.008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (publicado en el Boletín Oficial del Estado el 19 de Marzo de 2.008).

No obstante lo anterior, la ordenación que se propone en este Plan de Reforma Interior contempla dismantelar todas ellas en el interior del ámbito y ejecutar de forma soterrada las que sea estrictamente necesario que lo atraviesen, por lo que huelga definir gráficamente las mismas.

INFRAESTRUCTURA VERDE

El artículo 19 bis de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje define la Infraestructura Verde como la estructura territorial básica formada por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio que deban quedar libres de urbanización; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Pasaremos a analizar si alguno de los elementos que la componen puede imponer afecciones sobre el sector:

- En cuanto a la Red Natura 2.000, no existe ningún L.I.C. Z.E.P.A. o parque natural que coincida con el sector total o parcialmente.

- Ya se ha indicado lo oportuno en relación a las áreas de suelo forestal de protección definidas en el PATFOR en el entorno que es objeto de esta actuación.
- Por lo que respecta a los espacios de interés cultural, que son aquellos a los que se refiere el artículo 21.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, según redacción dada por la Ley 12/2.009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, se incluyen dentro de la Infraestructura Verde los yacimientos arqueológicos y los elementos que tienen rango de BIC o de BRL. Si bien no existen elementos de estos dos tipos concretos dentro del ámbito, debe decirse que sí se han catalogado cuatro bienes inmuebles que no quedan afectados por la ordenación en lo fundamental.
- No existen en el ámbito zonas que presenten un riesgo significativo de erosión o contaminación de acuíferos, y que como tales sean definidas y delimitadas por la normativa de desarrollo de la presente Ley o, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto.
- No existen áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la LOTPP y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la mencionada Infraestructura Verde, por su interés para la conservación de el paisaje, para la protección de terrenos que presenten especiales valores agrarios cuya preservación sea conveniente para el medio rural, o para la protección de espacios naturales que, sin haber sido declarados expresamente como protegidos, reúnan valores naturales merecedores de protección o se hallen profundamente transformados, en los que sea necesario establecer medidas de rehabilitación destinadas a disminuir los impactos paisajísticos existentes.

PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

El Catálogo de edificios y espacios urbanos protegidos que está redactando el Ayuntamiento de Elda, incluye cuatro bienes catalogados dentro del ámbito.

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- Antecedentes

Tras la valoración de las alegaciones planteadas durante el segundo y tercer periodo de exposición pública del Plan de Reforma Interior, Sector 9.2.- Puente Nuevo (La Jaud), y de acuerdo con las órdenes recibidas del Ayuntamiento de Elda (escrito de fecha 13 de julio de 2016 y resto de indicaciones concordantes), se actualiza la ordenación pormenorizada correspondiente a este ámbito, teniendo en cuenta los criterios e informes posteriores de la Consellería de Educación y Dirección General de Urbanismo.

Se ha redactado la correspondiente Memoria de Sostenibilidad Económica, que se adjunta al siguiente documento.

El presente Plan de Reforma Interior, ha sido sometido a información pública por primera vez tras su aprobación inicial, antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), por la cual se puede seguir tramitando en virtud de la disposición transitoria primera según la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) y no en función de la LOTUP.

No obstante lo anterior, el presente documento también se ajusta a los parámetros técnicos previstos por la LOTUP.



Aprobado por el Ayuntamiento
en su sesión de fecha de
ELDA

208 MAR 2018

1.- Justificación de la propuesta

La justificación de la propuesta pasa por (i) hacer hincapié en el cumplimiento del PGOU'85 vigente, en lo que respecta a la modificación puntual nº 73 y al cumplimiento de la directriz de rango estructural que se contemplaba en dicho instrumento de planeamiento general y que consistía en exigir la culminación del desarrollo de este sector mediante un PERI, y (ii) dejar patente la tendencia a acercarse, en la medida de lo posible (técnica y socialmente) a los estándares de calidad urbanística fijados por el ROGTU.

De hecho, dada la situación de que varias sentencias judiciales determinan que el entorno es carente del suficiente nivel de calidad urbanística, anulando incluso algunas de las licencias de edificación allí concedidas en consecuencia, se ha perseguido la consecución de una ordenación pormenorizada que garantice la planificación urbanística del ámbito de forma aceptable, para poder reconducir esta situación siempre dentro de los límites legalmente establecidos.

Es claro que el ámbito que es objeto de nuestra ordenación, presenta un grado de conexión e integración con el resto del municipio inadecuado e insuficiente, y que además está inacabado en cuanto al establecimiento de una trama urbana razonable y la dotación de los correspondientes servicios urbanos y el establecimiento de zonas verdes y dotaciones.

Sin duda, otra justificación de la procedencia de esta actuación se fundamenta en el hecho de que se trate de una operación de renovación urbana en la línea de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación Urbanas.

Con la propuesta de ordenación urbanística que se define en este PRI se entiende que se dan por cumplidos los objetivos que se plantearon, a saber:

a).- Ordenar pormenorizadamente este ámbito de suelo urbano.

Se ha diseñado una red viaria capaz de articular todo el ámbito, aunque estos no cumplan con las exigencias dimensionales del ROGTU, por mantener concordancia con los sectores aledaños tal y como ha ordenado el Ayuntamiento de Elda. Se han establecido las reservas correspondientes de suelo dotacional público para acoger los equipamientos y las zonas verdes, de acuerdo con las exigencias de la modificación puntual nº 73 del PGOU'85. Se han fijado unas ordenanzas de edificación que garanticen un ejercicio de los derechos de los propietarios de suelo lucrativo que no conculque el interés público. Se han definido esquemáticamente los trazados de las instalaciones principales.

b).- Integrar y conectar el ámbito con los sistemas generales de red primaria y con el entorno próximo.

Ha sido fundamental dar continuidad a los viales de las tramas urbanas adyacentes para garantizar la conexión e integración, así como generar una calle paralela al borde que linda con la rambla de Bateig, de mayor capacidad, que conducirá el tráfico de dichas transversales hacia el vial de Ronda o la Avenida de Mediterráneo, e incluso, tras la realización del puente previsto, con la CV-83. También se garantizará la conexión con las redes de servicios urbanos.

c).- Identificar para su posterior deslinde las áreas afectadas por algún tipo de protección y/o restricción.

Se ha detectado que ninguna de ellas condiciona en exceso la ordenación prevista.

d).- Definir las superficies de suelo destinadas a uso lucrativo (residencial y terciario) en las que se pueda materializar la edificabilidad asignada al sector.

Con las condiciones fijadas en la ordenanza es posible materializar a largo plazo la edificabilidad asignada por el planeamiento (modificación puntual nº 73).

e).- Introducir nuevos usos dotacionales públicos no contemplados con anterioridad pero que son claramente necesarios dada la población que habitará en este entorno, como son Zonas Verdes y Equipamientos de Uso Educativo así como reservas para infraestructuras (Centro de Transformación, Contenedores de R.S.U....), grafiando, además, las áreas que deben ser cedidas, para dichos efectos, por los propietarios actuales.

Como se indica en el plano O-1. Plano de Calificación y Usos, y se justificará en el apartado de cumplimiento de estándares de calidad urbanística se ha previsto para la zona una reserva adecuada de suelo dotacional para establecer una red secundaria de capacidad coherente con la exigida por la modificación puntual nº 73 del PGOU'85 vigente.

f).- Diseñar una red viaria adecuada, que permita el tráfico de vehículos, bicicletas y peatones, dotando al ámbito de nuevos viales, sobre los que se dispone arbolado allí donde el ancho de acera lo permite así como plazas de aparcamiento públicas. También se ha ajustado el trazado del viario existente (rectificación de alineaciones fundamentalmente ya que se mantienen sensiblemente la traza de los mismos y su rasante).

Ver lo comentado para el apartado a)..

g).- Reequipar el sector con los sistemas de instalaciones y servicios urbanos que exige la legislación vigente.

Ver lo comentado para el apartado e)..

Se entiende que por lo expuesto más arriba y por lo que puede apreciarse en la documentación gráfica de este PRI y en lo que sigue de Memoria Justificativa y en las Tablas de Superficies y Edificabilidades adjuntas, que podrán revisarse justificadamente por parte del Ayuntamiento o de los propietarios, se ha ordenado pormenorizadamente de forma aceptable el ámbito.



Aprobado por el Ayuntamiento
en la sesión de fecha de
2018

28 MAR 2018

2.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Es evidente que, en general, toda ordenación pormenorizada, como la que es objeto de este Plan de Reforma Interior, debe realizarse en consonancia con la estructural, de rango superior no solo en cuanto al ámbito físico de su alcance, mucho mayor (Término Municipal), sino también por la perspectiva global desde la que se afrontan los problemas y el diseño de la ciudad, y por la necesaria consideración de elementos articuladores de carácter territorial supramunicipal.

Entendemos que con esta ordenación no se conculca ninguna de las estrategias de ordenación urbana y ocupación del territorio que planteaba el PGOU'85 vigente ni las del resto de la legislación vigente.

Según el ROGTU, las Directrices definitorias de la evolución urbana y ocupación del territorio (en referencia al artículo 44 de la Ley Urbanística Valenciana) deben formularse de forma concreta y precisa, y sus criterios tienen carácter vinculante y forman parte de la normativa urbanística. Hemos de decir en este punto que más que en la memoria del PGOU'85 vigente, donde se exponen condicionantes que pueden alcanzar este rango y que afectan determinadamente a este sector, es en la Modificación puntual nº 73 del mismo anteriormente aludida en la que constan los criterios a seguir.

Recordemos que el objetivo de estas directrices es doble: por un lado adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat en virtud de la LOTPP y su coordinación con las políticas sectoriales y por otro lado diferenciar los objetivos fundamentales de los operativos, cifando los primeros a la política urbanística y territorial municipal. Deben, en consecuencia:

- a) Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.
- b) Determinar la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.
- c) Establecer los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización. La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio comportará la revisión del plan.

Si bien el P.G.O.U. vigente no explicitaba todas las directrices de sostenibilidad, calidad de vida y ordenación con el detalle que prescribe hoy en día la LUV, se ha optado por identificar bajo cuáles se ha desarrollado el Plan de Reforma Interior que nos ocupa para demostrar que se plantean acciones que sí que están en consonancia con las mismas.

DIRECTRICES RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD

En cuanto a la utilización racional del suelo, podemos decir que el PGOU'85 vigente decidió contemplar para esta zona Edificación abierta con una intensidad baja, resultando en una forma de ocupación del territorio extensiva que dista mucho del ideal de compacidad al que debe aspirarse hoy en día. Sin embargo, el alto grado de consolidación de la edificación impide migrar a este modelo de ciudad de mayor densidad.

En cuanto al uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad, ha de exponerse que la Confederación Hidrográfica del Júcar ya informó favorablemente el P.G.O.U. vigente por lo que la dotación de agua de la población que finalmente habite este ámbito, ya contabilizado como suelo urbano, sí está prevista. Se han mantenido los usos globales, compatibles y prohibidos que definía el PGOU'85 vigente. Tanto el global como los compatibles son coherentes con la legislación vigente en materia de aguas.

Por lo que respecta a la protección del medio natural este Plan de Reforma Interior no incorpora ninguna medida que menoscabe la calidad del mismo, que por otro lado podemos calificar como muy antropizado.

DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

La razón de ser del urbanismo se encuentra en la búsqueda y consecución de una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Ello se consigue mejorando los entornos urbanos mediante estrategias de renovación y rehabilitación urbana.

Se considera que la ordenación es de suficiente calidad y que se consigue una adecuada implantación de las distintas actividades, fomentando su integración. No cabe duda de que podrían plantearse soluciones que presentaran un diseño de mejor calidad, pero, sin duda, ello conllevaría mayor número de demoliciones de viviendas, con las indemnizaciones oportunas, y necesidades de realojo.

Las obras de urbanización y jardinería que se materialicen en desarrollo de las actuaciones integradas configuraran un entorno agradable y apto para el esparcimiento ciudadano en conexión con la naturaleza y al servicio no solo de los residentes sino de cualquier ciudadano de Elda o visitante.

El P.G.O.U. no contemplaba un apartado de planificación del transporte público, pero consta la integración del sector en alguna de las líneas del servicio de autobús municipal.

DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

No se afecta a la red primaria del municipio.

En definitiva, a modo de resumen y según el sentido del artículo 109 del ROG TU "Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior (en referencia al artículo 53 de la Ley Urbanística Valenciana)" un Plan General debe fijar en relación a un sector una serie de determinaciones que en este caso se han fijado en la Modificación puntual número 73 de dicho PGOU'85 vigente, que se transcribe a continuación.



Aprobado por el Ayuntamiento
en su sesión de fecha de
2018.

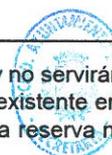
28 MAR 2018

	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
	<p>SUPERFICIE DEL SECTOR: 322.038,75 m². (medición real del levantamiento topográfico en el momento de la redacción del PRI).</p> <p>CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.</p> <p>CALIFICACIÓN: Residencial.</p> <p>USO GLOBAL: Residencial (tanto unitario como múltiple).</p> <p>USOS PERMITIDOS: Terciario.</p> <p>USOS INCOMPATIBLES: Industrial, excepto almacenes y servicios del automóvil, muebles, etc., tipo industria escaparate.</p> <p>SISTEMA DE ORDENACIÓN (*): Ordenación por edificación aislada (según Orden 26 de abril de 1.999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana).</p> <p>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (*): (según Orden 26 de abril de 1.999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana).</p> <p style="text-align: center;">Bloque exento.</p> <p style="text-align: center;">Bloque adosado.</p> <p>IEB: 0,40 m²t/m²s</p> <p>IER: 0,32 m²t/m²s</p> <p>IET: 0,08 m²t/m²s</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL: 128.815,50 m²t</p> <p>APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 m²t/m²s (provisional)</p> <p>RED RED PRIMARIA ADSCRITA (m²): 0</p> <p>RESERVA V.P.O.: 30% de la Edificabilidad Residencial total.</p>

3. Ficha de planeamiento y de gestión

Como se ha comentado en los anteriores apartados de la memoria se produjo la Modificación Puntual nº 73 PGOU'85 vigente, al albur de la cual se redacta el presente PRI y cuyas principales condiciones y objetivos de ordenación y desarrollo de la zona son las que se ponen de manifiesto en la ficha de planeamiento y gestión que se transcribe a continuación.

	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
.1.	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Completar e integrar la zona semiconsolidada de La Jaud en la trama urbana existente.
.2.	PRIORIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Se resolverá el déficit de vialidad existente con el diseño de una red viaria interconectada, que sea suficiente para el tráfico y aparcamiento generado. Se dotará de las infraestructuras necesarias para el suelo urbano, entre ellas el agua, saneamiento y depuración.
.3.	<p>TIPOLOGÍA: Edificación aislada, bloque exento y adosado, con las condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcela mínima es una determinación de la ordenación pormenorizada que podrá establecerse a partir de 500 m². - La ocupación es una determinación de la ordenación pormenorizada que podrá superar el 30%, sirviendo de referencia la regulación del capítulo 4 del Título III de las presentes NN.UU. o regulación similar del Reglamento de Zonas. - La ordenación pormenorizada determinará, en cada caso, la altura y número de plantas de los edificios, así como retranqueos y resto de condiciones. - La ordenación pormenorizada podrá establecer condiciones distintas o especiales de la edificación con el fin de conservar el arbolado existente en parcelas privadas, con la limitación de que no se aumente la edificabilidad neta de la parcela.
.4.	APARCAMIENTOS PRIVADOS: Mínimo 2 por cada vivienda construida.
.5.	APARCAMIENTOS PÚBLICOS: Se establecerán en la red viaria, dando prioridad a la conservación de arbolado.
.6.	ÁREA DE REPARTO: La zona constituye un área de reparto independiente en suelo urbano.
.7.	ZONAS VERDES: Se fijarán las necesarias dentro del ámbito y no servirán las de sectores colindantes. La reserva guardará proporción con la existente en otras zonas de suelo urbano de este Plan y como mínimo estará en torno al 5%. La reserva no será inferior a 15.000 m ² .
.8.	DOTACIONES: Las reservas escolares y sanitarias se establecerán de conformidad con las necesidades y previsiones que determinen las Consellerías de Educación y Sanidad, como Administraciones competentes en las materias, a las que se solicitará informe a tal efecto.
.9.	CONEXIÓN RONDA SUR: Se concretará la conexión de la zona con la Ronda Sur y su posible participación en costes



Aprobado por el Ayuntamiento
en la sesión de fecha de

28 MAR 2018

	OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN
.1.	SISTEMA DE GESTIÓN: Pública o privada.
.2.	UNIDAD(ES) DE EJECUCIÓN: Se desarrollará a través del programa de Actuación Integrada.
.3.	CONEXIÓN DE INTEGRACIÓN: Se concretará la conexión de los viales del sector urbano con el viario de las zonas colindantes. Se ejecutarán previamente todas las redes generales de servicios urbanos que discurran por la traza de los viales.
.4.	CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Las condiciones de urbanización del viario se adaptarán al criterio de conservación del arbolado existente siempre que sea posible, a través de medianas, aceras o en zona de aparcamiento.
.5.	CARRIL BICI-RED PEATONAL: Se procurará que la ordenación pormenorizada o proyecto de urbanización incluya un recorrido para carril bici y red peatonal, al menos en una calle con sentido norte-sur y otra con sentido este-oeste.
.6.	<p>SERVICIOS: Objetivo primordial de la mejora de la zona lo constituye la implantación de los servicios siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Abastecimiento de agua: Se conectará con la red general y las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía Concesionaria del servicio. La red será mallada. b) Saneamiento: Se integrará en la red municipal. La red de saneamiento será separativa, evacuando por canalizaciones diferenciadas las aguas residuales y las aguas pluviales. El esquema de la red se adaptará a la ordenación pormenorizada. c) Pluviales: El esquema de ramales se adaptará a la ordenación pormenorizada. El vertido se puede prever al cauce natural y que funcione por gravedad. d) Depuración: La conexión a la depuradora se hará a través de la ejecutada por el Ayuntamiento para la zona y los sectores 10 y 11. La participación estaba estipulada en el 40%. e) Residuos: Recogida y tratamiento por los servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 31/1997 (Plan Integral de Residuos) o norma que lo sustituya. Las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía Concesionaria del servicio. f) Riego Zonas Verdes Públicas: Se estudiará la posibilidad de riego desde la red de pluviales. g) Red eléctrica: Se cumplirá la normativa aplicable sobre las Compañías suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes serán indicados por dichas Compañías. Las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de las Compañías suministradoras. La ordenación pormenorizada reservará el suelo necesario para subestaciones o centros de transformación para tal uso y su posterior cesión. La conexión del Sector se ajustará a la que en su momento facilite la empresa suministradora. En todo momento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el R.D. 1.955/2.000 de 1 de diciembre o normativa aplicable. h) Media Tensión y Centros de Transformación: Las redes se desarrollan en el interior del sector siempre "en subterráneo" cumpliendo las normas de la

	<p>Compañía suministradora. Se diseñará el desarrollo de la red de media tensión en el interior del sector a partir de los puntos de conexión facilitados por la compañía suministradora, interconectando los centros de transformación. Baja tensión: A partir de los CT por medio de redes enterradas con trazado por zonas de dominio público, preferentemente por aceras.</p> <p>i) Alumbrado Público: La red de alumbrado público deberá estar preparada para la implantación de medidas reductoras de consumo, ya sea de reducción de flujo, como la posibilidad de aplicar sistemas de “media noche”.</p> <p>j) Red de telefonía y telecomunicaciones: Los puntos de conexión y de desarrollo e instalación de las redes serán indicados por las Compañías suministradoras.</p> <p>k) Gas: Se estudiará su implantación por canalización en viario o suelo público. En su caso, las redes se deberán diseñar y estudiar de conformidad con las especificaciones de las Compañías suministradoras.</p>
.7.	<p>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD: La urbanización deberá dar prioridad al establecimiento de criterios de sostenibilidad, entre los que se proponen: Adopción de criterios bioclimáticos para la urbanización; Aplicación de criterios multifuncionales para los espacios públicos, dando prioridad también a la incorporación de elementos vegetales; Implantación de sistemas eficientes de riego. Recogida de aguas pluviales utilizando sistemas de retención y filtración de aguas pluviales. Empleo de pavimentos permeables. Redes separativas de saneamiento. Reutilización aguas grises. Recogida selectiva de residuos.</p>
.8.	<p>PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativas aplicables. Incluirá separata o proyectos específicos de red viaria, alcantarillado, pluviales, red de agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería.</p>
.9.	<p>INFORME CHJ: Se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar en relación a la colindancia de la zona con el dominio público del barranco de Bateig.</p>
.10	<p>SECUENCIA DE DESARROLLO: La urbanización se desarrollará conforme a las fases y plazos que se determinen en el planeamiento o en el Programa de Actuación.</p>



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
10y.
ELDA

28 MAR 2018

Tratamiento de las edificaciones existentes en la ordenación

La mayor parte del suelo del sector se encuentra ocupado por parcelas con edificaciones consolidadas. La LUV establece una regulación específica para estas situaciones, que constituye el marco legal desde el cual se afrontará esta situación:

El Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana relativo al *Régimen urbanístico del suelo y estatuto del propietario*, y concretamente, a las *Áreas Semiconsolidadas* (artículos 27 a 30). Por otra parte, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística desarrolla estas determinaciones en los artículos 234 a 245 del Título II *Estatuto de la propiedad del suelo del Libro II Ordenación y Gestión Urbanística*.

Para definir la ordenación del sector se han estudiado todas las edificaciones incluidas en su delimitación, determinando, en primer lugar, si se trata de **edificaciones consolidadas** y en segundo lugar, si cumplen con las condiciones para considerarlas **compatibles** con la ejecución de la urbanización, con el objetivo de evaluar su posible remisión al régimen de actuaciones aisladas.

1. **Consideración de edificaciones consolidadas. (art. 236 ROGTU)** Se pueden considerar edificaciones consolidadas aquellas edificaciones que se encuentren patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles. Quedan por tanto excluidas, aquellas que cuentan con un expediente urbanístico abierto o aquellas donde no haya prescrito el plazo para llevar a cabo las correspondientes acciones para restaurar la legalidad urbanística alterada.
2. **Edificaciones compatibles con la ejecución de la urbanización.** El artículo 29.1 LUV establece *“Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso puedan ser compatibles con la ejecución de la urbanización, (...)”*, por otra parte, el artículo 235.2 ROGTU recoge: *“Se entiende por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta aquellas que cumplan todos los siguientes requisitos:*
 - a) *Que respeten todos los parámetros edificatorios y de uso previstos por el planeamiento cuya ejecución se pretenda, salvo en lo referente al Aprovechamiento Objetivo para la Parcela Vinculada. En el supuesto en que la edificación preexistente represente un exceso respecto al Aprovechamiento Objetivo de la Parcela Vinculada, el inmueble quedará sujeto al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 30 de la Ley Urbanística Valenciana y a las previsiones del planeamiento general que lo desarrollen.*
 - b) *Que cuenten con todas las licencias urbanísticas y autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, que haya prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones. A los efectos de determinar si una concreta Área Semiconsolidada debe sujetarse al régimen de Actuaciones Integradas o al de Actuaciones Aisladas se aplicarán los criterios establecidos en este Reglamento.*
 - c) *Que no ocupen, ni siquiera parcialmente, parcelas destinadas a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas y se encuentren alineadas de acuerdo con el trazado de alineaciones previsto en el plan”.*

En conclusión, para ser consideradas como compatibles con la ejecución de la urbanización, la tipología, ubicación y uso de las edificaciones consolidadas deberán estar acordes con los parámetros propuestos por el instrumento de planeamiento. En este sentido se establece la siguiente regulación:

Tipo: La tipología de las edificaciones existentes es la de bloque exento o adosado, concordantes con la tipologías previstas por el Plan General para el sector, por tanto, compatibles.

Ubicación: La compatibilidad en cuanto a la ubicación queda determinada por la ordenación pormenorizada establecida por el presente documento de planeamiento. En este sentido, los suelos dotacionales se han ubicado en áreas que garantizan la preservación de las edificaciones consolidadas existentes.

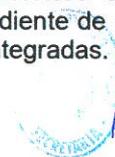
Uso: Se consideran compatibles las edificaciones de tipo residencial y terciaria, además de todas aquellas definidas como compatibles en las Normas Urbanísticas del Plan General para la zona de ordenación.

3. **Remisión al régimen de actuaciones aisladas.** Como consecuencia de lo regulado en los apartados anteriores, se han identificado las edificaciones consolidadas y compatibles con la ordenación, previendo su adscripción al régimen de actuaciones aisladas. Esta remisión es de carácter obligatorio para las viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas en aplicación del artículo 29 de la LUV. Y para el caso de las viviendas aisladas en bloque adosado y las edificaciones de uso terciario, la remisión a las actuaciones aisladas es resultado de la voluntad del Ayuntamiento, no suponiendo merma del interés público ni de la racional estructura de la ordenación.
4. **Parcela Vinculada e IEN de aplicación.** Sobre cada edificación consolidada y compatible, se le ha delimitado la parcela vinculada urbanísticamente con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos, en aplicación a los artículos 29.2 LUV y 237 ROGTU.

El artículo 237 ROGTU recoge: *“1. Se entenderá por Parcela Vinculada urbanísticamente a una Edificación Consolidada, la superficie de terreno que resulte de dividir la edificabilidad total construida de la Edificación Consolidada, por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne, que podrá ser diferente del aplicable al resto del Sector. El concepto índice de edificabilidad neta debe entenderse como el cociente de dividir la edificabilidad bruta total asignada por el Plan al ámbito en que se ubique la Parcela Vinculada, por la superficie lucrativa total resultante en ese ámbito. 2. En todo caso, la superficie de Parcela Vinculada será igual o mayor al área ocupada por la edificación y comprenderá la planta de ésta.”*

Cada parcela vinculada urbanísticamente a las edificaciones consolidadas es un área de reparto uniparcelaria, a la que se le ha asignado un índice de edificabilidad individualizado, determinado en las Tablas de Superficies y Edificabilidades.

5. **Superficie computable del Sector.** De acuerdo a la argumentación expuesta en los apartados anteriores, se han determinado las parcelas vinculadas a las edificaciones consolidadas compatibles con la urbanización. En consecuencia, se modifica la superficie computable del sector y se excluye la superficie correspondiente a las actuaciones aisladas. Según lo regulado en el artículo 202.2 del ROGTU, los índices de edificabilidad bruta fijados por el planeamiento general se aplicarán a la superficie computable del sector, y los estándares dotacionales se fijarán a partir de la edificabilidad obtenida en aplicación de dichos índices de edificabilidad. Esta remisión de las parcelas vinculadas al régimen de actuaciones aisladas constituye ordenación pormenorizada, tal y como establece el artículo 55.2.e de la LUV.
6. **Tratamiento de las parcelas expedientadas por infracciones urbanísticas.** Las parcelas con edificaciones existentes que cuentan con expediente de restauración de la legalidad urbanística se remiten al régimen de actuaciones integradas.



del Ayuntamiento
en la sesión de fecha de
Erida
2.8 MAR 2018

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR

Es por ello que la superficie computable del sector queda de la siguiente manera:

Superficie del Sector	322.038,75 m2s	USOS LUCRATIVOS El uso lucrativo dominant e es el residencia
Red primaria adscrita	0,00 m2s	
Parcelas para Actuaciones Aisladas	86.282,59 m2s	
Superficie computable del Sector	235.756,16 m2s	

I (80% de la edificabilidad) y el secundario es el terciario comercial (20% de la edificabilidad). El IEB es de 0,4 m²t/m²s, siendo la edificabilidad correspondiente a la superficie computable del sector de 94.302,46 m²t. El aprovechamiento tipo (provisional) es de 0,4 m²t/m²s.

La distribución de los mismos en el interior del sector es la siguiente:

Suelo asignado a usos lucrativos		159.796,25 m2s		67,78 %	
Suelo Residencial tipo 1		Suelo Residencial tipo 2		Suelo Terciario	
RES. T1-1	9.719,00 m2s	RES. T2-1	5.324,65 m2s	TER - 2	2.308,52 m2s
RES. T1-2	7.552,67 m2s	RES. T2-2	19.052,35 m2s	TER - 3	3.789,11 m2s
RES. T1-3	2.044,50 m2s	RES. T2-3	4.163,86 m2s		
RES. T1-4	3.032,25 m2s	RES. T2-4	13.087,93 m2s	TOTAL	6.097,63 m2s
RES. T1-6	3.136,74 m2s	RES. T2-5	10.873,37 m2s		
RES. T1-8	2.734,72 m2s	RES. T2-6	18.349,07 m2s		
		RES. T2-7	3.915,74 m2s		
TOTAL	28.219,88 m2s	RES. T2-10	5.461,57 m2s		
		RES. T2-11	8.062,18 m2s		
		RES. T2-12	12.981,84 m2s		
		RES. T2-13	844,22 m2s		
		RES. T2-14	13.687,68 m2s		
		RES. T2-15	9.674,28 m2s		
		TOTAL	125.478,74 m2s		

La superficie de suelo residencial se destina a residencial tipo 1 (bloques aislados de adosados o pareados) y a residencial tipo 2 (viviendas unifamiliares aisladas o bloques aislados de adosados o pareados).

La superficie de suelo terciario se ha dispuesto junto a la Avda. del Mediterráneo para acoger las parcelas en las que se asientan las edificaciones que ya se utilizan a tales efectos.



Aprobado por el Ayuntamiento de fecha de

28 MAR 2018

Las edificabilidades potenciales residenciales y terciarias por parcela o manzana, con su Índice de Edificabilidad Neto es la siguiente :

Edificabilidad residencial

RES. T1-1	4.859,50 m2t	
RES. T1-2	3.776,34 m2t	
RES. T1-3	1.022,25 m2t	
RES. T1-4	1.516,13 m2t	
RES. T1-6	1.568,37 m2t	
RES. T1-8	1.367,36 m2t	IEN medio
TOTAL	14.109,94 m2t	0,5 m2t/m2s

RES. T2-1	2.602,61 m2t	
RES. T2-2	9.312,49 m2t	
RES. T2-3	2.035,23 m2t	
RES. T2-4	6.397,17 m2t	
RES. T2-5	5.314,73 m2t	
RES. T2-6	8.968,74 m2t	
RES. T2-7	1.913,95 m2t	
RES. T2-10	2.669,53 m2t	
RES. T2-11	3.940,67 m2t	
RES. T2-12	6.345,32 m2t	
RES. T2-13	412,64 m2t	
RES. T2-14	6.690,32 m2t	
RES. T2-15	4.728,64 m2t	IEN medio
TOTAL	61.332,03 m2t	0,48878 m2t/m2s

Edificabilidad terciaria

TER - 2	7.140,45 m2t	
TER - 3	11.720,04 m2t	IEN medio
TOTAL	18.860,49 m2t	3,09308 m2t/m2s

USOS DOTACIONALES

En primer término es necesario hacer notar que se incluyen los usos dotacionales públicos de zona verde y equipamiento en el interior del sector, en aplicación del artículo 70 de la LUV, que establece que los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente. Aparte de la red viaria, se trata de zonas verdes municipales y de una reserva de suelo para equipamiento educativo y dotacional múltiple también de titularidad pública. Se ha previsto un equipamiento de titularidad privada, también educativo, junto al Colegio ya existente.

Suelo asignado a usos dotacionales		75.959,92 m2s		8.355,29 %	
Zonas Verdes		Equipamiento Público		RV. AV. Espl Libres	
SJL-1	5.992,61 m2s	SED-1	4.949,40 m2s	TOTAL	49.593,71 m2s
SJL-2	6.579,28 m2s	SDM-1	3.242,24 m2s		
SAL-1	565,68 m2s	TOTAL	8.191,64 m2s		
SAL-2	1.862,31 m2s				
TOTAL	15.000,00 m2s				
		Equipamiento Privado (Educativo)			
		PrvED-1	2.770,57 m2s		
		TOTAL	2.770,57 m2s		
Infraestructuras Urbanas		Centros de Transformación			
SI-1	35,00 m2s	SI-5	33,00 m2s		
SI-2	35,00 m2s	SI-6	33,00 m2s		
SI-3	35,00 m2s	SI-7	33,00 m2s		
SI-4	35,00 m2s	SI-8	33,00 m2s		
TOTAL	140,00 m2s	SI-9	33,00 m2s		
		SI-10	33,00 m2s		
		SI-11	33,00 m2s		
		SI-12	33,00 m2s		
		TOTAL	264,00 m2s		

Se reservan varias parcelas para infraestructuras urbanas (contenedores de RSU, Centros de transformación, etc.).

Para la parcela de equipamiento educativo privado, se contempla un IEN de 0,8 m²/m²s.



Aprobado por el Ayuntamiento
el día en sesión de fecha de
ELDA

2-8 MAR 2018

5.- Cumplimiento de estándares

Es el artículo 124 del ROGTU “Red secundaria de reservas de suelo dotacional (en referencia al artículo 59 de la Ley Urbanística Valenciana)” rige las disposiciones al respecto de lo desarrollado en este apartado. Al tratarse de un sector semiconsolidado, de acuerdo con el artículo 29 de la LUV, se ha considerado oportuno que se deduzcan las áreas correspondientes a actuaciones aisladas.

Es función de la red secundaria complementar la red primaria. Dado que esta última no existe en el interior del ámbito, los ciudadanos se servirán exclusivamente de la reserva dispuesta por este PRI para poder acceder al suelo público que la Administración destina al uso y disfrute de los ciudadanos.

Toda la red secundaria contemplada por este instrumento de planeamiento, que a la sazón es la única en el sector ya que el P.G.O.U. vigente no determinó en modo alguno ninguna porción de suelo destinado a dotación en su interior, es de carácter público, a excepción de la parcela de equipamiento privado educativo y las reservas para Centros de Transformación eléctricos, que se cederán a la compañía suministradora (Iberdrola).

También se han identificado los suelos afectos como red viaria y de aparcamiento, al igual que aquellos previstos para la ubicación de infraestructuras (centros de transformación, residuos sólidos urbanos...).

No se han previsto en el sector otros espacios libres de naturaleza pública.

Las áreas de juego que se han proyectado superan los 200 m², y en su interior se pueden inscribir una circunferencia de 12m de diámetro. No representan más del 20% de las zonas verdes previstas.

Los jardines que se han diseñado superan los 1.000 m², y dentro de ellos es inscribible un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Todas ellas tendrán capacidad de albergar plantaciones de especies vegetales en más de la mitad de superficie.

Su ubicación es tal que se presta un buen servicio a los residentes y usuarios. Ninguna es de difícil acceso peatonal y no se encuentran excesivamente descentradas, a excepción de la que queda junto a la rambla de Bateig, cuya función de transición con el medio natural compensa la descentralidad.

No se destinan a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se han considerado como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta.

Sin que se limite la utilización pública y conforme a su servicio, se admiten solo el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y superficie inferior a un 5% del total.

En cuanto a la red viaria puede decirse que se ha previsto un trazado viario (perfiles longitudinales y transversales), ajustado al relieve natural de los terrenos, y a las condiciones de borde (calles existentes). Las pendientes de los viales no resulten excesivas (<8%), y los movimientos de tierra para construirlos no son en absoluto exagerados.

Se ha previsto un recorrido de carril bici de 2m de ancho que cruza el sector en las dos direcciones principales.

Todos los viales permiten el paso de los vehículos de emergencia puesto que disponen de anchura mínima libre de cualquier obstáculo, de 5 metros. Hay varios recorridos que serán peatonales con acceso restringido rodado solo a residentes.

Este sector es de uso predominante residencial y dado su IEB, el artículo 131 del ROGTU exige en principio que los viales de sentido único tengan una anchura mínima de 12 m y los de doble sentido de 16 m. No obstante, en algunos viales de la ordenación se ha adoptado un ancho de 10 m, dimensión menor a lo establecido, en aplicación del artículo 63.2 c) y 70 de la LUV. Dicha reducción se justifica según lo siguiente:

- De adoptar anchos superiores se aumentarían los casos de viviendas en situación fuera de ordenación por no cumplir los retranqueos exigibles.

En el caso de las viviendas con orden de demolición, supondría la imposibilidad de legalización de las mismas, que resultaría contrario a la voluntad de este planeamiento de regularizar las viviendas existentes compatibles con la ordenación.

- De adoptar anchos superiores, además de incumplir retranqueos, se disminuiría la superficie de algunas parcelas ya edificadas, afectando a vallas, piscinas, etc. y, al reducirse la parcela, se darían casos de incumplimiento de las determinaciones de ocupación e índice de edificabilidad máximo permitido, dando lugar a situaciones de demolición de viviendas que deberían ser indemnizadas.
- Los viales en los que se dan estas circunstancias tienen un carácter terciario, que sólo tienen una función de acceso a las viviendas particulares del sector, aspecto que se recoge en los informes emitidos por los distintos técnicos municipales.
- Por mantener la coherencia y conexión con los viarios ya ejecutados de sectores urbanizables colindantes.
- Por garantizar una red viaria interconectada, suficiente para el tráfico y aparcamiento generado, según los informes emitidos por los distintos técnicos municipales.
- Por responder a criterios adoptados por el Ayuntamiento al ordenar el área de La Jaud y sectores 10 y 11, que de ser modificados podrían suponer indemnizaciones a cargo del Ayuntamiento por las obras ejecutadas que resultaran inservibles.

El proyecto de urbanización deberá definir las distintas secciones viarias de acuerdo con los anchos prescriptivos. Se han reservado 428 plazas de aparcamiento en cordón (76.010,94 m² residencial de nueva planta; contando con 0,5 plazas / 100 m² res. nuevo da Ayuntamiento sesión de fecha de 380,05).



Plano urbanístico del Ayuntamiento
sesión de fecha de

2-8 MAR 2018

En cuanto a los Equipamientos la ordenación pormenorizada los ubica en dos parcelas al oeste del sector, más próximos a las zonas verdes y desplazándose de los equipamientos (públicos y privados) existentes o previstos en los sectores colindantes, para fomentar la policentralidad y accesibilidad a los mismos.

Los equipamientos tienen los siguientes usos:

- Equipamiento Educactivo (SED-1), ubicado al oeste del sector junto a una zona verde, con una superficie de 4.949,40 m². El mismo permite la construcción de un centro educativo infantil y primaria de perfil 3I + 6 P. La parcela destinada cumple con lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

La parcela destinada a Equipamiento Educativo público está rodeada por viales con las siguientes pendientes longitudinales: c/ Músico Enrique Almiñana, 3,4%; c/ Gobernador José Vera Maestre, 0,27%; y c/ Músico Francisco Santos Amat, 3,33%.

Como se supera el 3% en alguna de ellas, el mínimo de 4.500 m²s lo incrementaremos de forma que cubra un aumento de más del 8%. Es decir, los 4.949,40 m²s reservados a tales efectos son mayores que $1,08 \times 4.500 = 4.860$ m²s.

- Equipamiento Dotacional Múltiple (SDM-1), ubicado al suroeste del sector y una superficie de 3.242,24 m².

Esto es, de acuerdo con el ROGTU, para los 75.441,97 m²t residencial de nueva planta, se precisarían, a priori 26.404,69 m²s dotacional (35 m²s dotacional por cada 100 m²t residencial). Cabría incrementar, además, la parte correspondiente a zonas verdes (943,02 m²s) por la edificación terciaria (18.860,49 m²t).

Exigible por ROGTU

Total: 27.347,71 m²s dotacional (26.404,69 m²s por techo residencial y 943,02 m²s por techo terciario).

Mínimo Zonas Verdes: 12.259,32 m²s dotacional.

Mínimo Equipamientos: 7.544,20 m²s dotacional.

Propuesto PRI

Total: 23.191,64 m²s dotacional.

Zonas Verdes: 15.000,00 m²s dotacional.

Equipamientos públicos: 8.191,64 m²s dotacional.

En conclusión, con los 15.000,00 m²s de zonas verdes se cumple el estándar de calidad urbanística de zonas verdes fijado por el ROGTU y por la M.P. 73 del PGOU'85. Del mismo modo, con los 8.191,64 m²s destinados a equipamientos se alcanza el nivel fijado por el ROGTU y el establecido por la M.P. 73 del PGOU'85.

Por el contrario, la reserva total de suelo con destino dotacional público del P.R.I. es inferior a lo establecido por el ROGTU, en concreto, faltarían 4.156,07 m²s. Como ya se ha recogido con anterioridad, el artículo 63.2 c) y 70 de la LUV prevén la posibilidad de "eximir parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables".

A la vista de los planos I-5 y O-1, se comprueba que que la superficie de parcelas con edificación consolidada es algo más del 70% de la superficie del sector. La superficie libre de edificaciones actualmente privada, es de aproximadamente de 109.958 m²s.

La ordenación propone que las dotaciones a ceder se ubiquen en parcelas no fragmentadas, accesibles en gran parte de su perímetro y concentradas. El suelo a ceder actualmente privado para viales, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras es de aproximadamente 52.413,44 m²s.

Estamos hablando de que el 47,67% de suelo libre actualmente privado tiene que ser objeto de cesión para reserva de suelo dotacional.

En consecuencia, se ha hecho un reparto proporcionado en la zonificación del sector en base al suelo libre del que se dispone, respetando las edificaciones existentes, el viario y las zonas de servicio e infraestructuras existentes y necesarias.

Desde el punto de vista económico, el PRI contempla una superficie computable de 235.756,16 m²s, lo que supone que el 22,23% son terrenos a ceder con destino público. En la reparcelación todos los propietarios afectados por los suelos públicos de cesión obligatoria han de ser compensados y recibir sus derechos en parcelas edificables.

Sin perjuicio de los matices que procedan, a grandes rasgos, los propietarios de los 52.413,44 m²s, deberán ser adjudicatarios de una superficie lucrativa equivalente al 77,77% del suelo cedido, es decir, 40.761,94 m²s de suelo libre edificable. Resulta notorio a la vista de los planos I-5 y O-1, y cálculos realizados, que si no se produce la minoración de los estándares, los propietarios que quedan afectados por las cesiones se verán limitados en sus derechos legales y no podrán recibir las parcelas que les corresponden, lo que dará lugar a una mayor complejidad de la reparcelación y a resarcir en metálico sus derechos, creando así otra fuente de conflicto, que se puede complicar aún más si surgen situaciones de propietarios con falta de disponibilidad económica.

Además, durante la tramitación del Plan General Estructural, todas las Concejalías del Ayuntamiento han sido consultadas sobre las necesidades de equipamientos en la ciudad, y ninguna de ellas ha planteado insuficiencias o previsiones para el sector de La Jaud.

Aunque no se incluye en el cómputo, la previsión de un equipamiento privado de 2.770,57 m²s ayuda a resolver los objetivos de la previsión dotacional.

Por tanto, se considera haber justificado que el grado de consolidación del sector, en coherencia formal y funcional de la ordenación propuesta, hace incompatible el total cumplimiento de la exigencia de reserva de suelo dotacional, teniendo en cuenta que sí se cumplen con las exigencias de reserva de suelo parciales para las zonas verdes y equipamiento exigidas por el ROGTU.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
2018
GLDA

28 MAR 2018

6.- Delimitación de unidades de ejecución

El desarrollo del sector está previsto mediante una Actuación Integrada y 81 Actuaciones Aisladas. Dentro de la Actuación Integrada podrán delimitarse distintas unidades de ejecución para facilitar el desarrollo, garantizando en todo caso la continuidad de las obras de urbanización y la operatividad funcional de este área urbana. Todas estas acciones se concretarán en los correspondientes Programas de Actuación Integrada.

Además de urbanizar todo el suelo destinado a uso público que se comprenda en el ámbito del sector se acometerán con cargo a la misma las obras de conexión e integración a las redes de servicios urbanos y se compensarán las inversiones efectuadas de acuerdo con la Modificación puntual nº73 del PGOU'85 vigente.

Las Actuaciones Integradas se desarrollarán para cumplir alguno de los objetivos de la Modificación nº 73 del Plan General y de este Plan de Reforma Interior, entre ellos, la urbanización de las zonas verdes y viario previsto, la regularización de las viviendas existentes que quedan adaptadas a la nueva ordenación, la implantación de infraestructuras, la obtención de suelos de cesión y demás objetivos atribuidos a este instrumento urbanístico. En el Programa de Actuación Integrada se justificará el equilibrio de cargas entre el ámbito de programación y el suelo restante, que podrá determinarse en función de las dos variables: suelo de cesión y costes de urbanización ejecutados y pendientes.

Para equilibrar los ámbitos de los PAI y en la reparcelación se tendrá en cuenta un coeficiente de ponderación de las viviendas protegidas de entre 0,75 y 1, frente a la unidad para el resto de tipologías residenciales y terciarias.

De conformidad con el art. 139 de la LUV o normativa de aplicación, las Actuaciones Integradas podrán incluir tramos de urbanización que correspondan a las Actuaciones Aisladas para garantizar la realización de las obras de forma homogénea sin vacíos o enclaves (salvo que el Programa prevea la edificación y urbanización existente), con las condiciones conexas que correspondan y con la debida coordinación y repercusión económica en función de los derechos y obligaciones atribuidos por la ley a las edificaciones consolidadas.

Por su parte, cada Actuación Aislada deberá realizar las obras necesarias para tener la condición de solar y adelantar, en su caso, todas las conexiones que sean precisas. A estos efectos, prevalecerán los criterios acordados en cada Programa, siempre que el viario mínimo a urbanizar sea el ancho total del frente de parcela, si bien la obligación de costearlo será la mitad para cada lado del viario. Dada la diversidad de situaciones respecto a la urbanización existente, en cada programa de actuación aislada se detallarán las necesidades de urbanización y conexiones conforme a los criterios municipales y, en su caso, las condiciones económicas para recuperar los gastos anticipados que beneficien a otras parcelas.

Respecto del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración libre de cargas se aplicará la legislación que se encuentre vigente en el momento de la reparcelación.

7.- Delimitación de las zonas sujetas a Estudio de Detalle

No se delimitan en general áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle, a excepción de la apertura del tramo de vial que prolongará la calle peatonal Milagros Gorgé.



Aprobado por el Ayuntamiento
en su sesión de fecha de

2018

28 MAR 2018

8.- Reserva de suelo para construcción de Vivienda sujeta a Régimen de Protección Pública

El Plan General establece en la Modificación Puntual nº 73 una reserva de VPO del 30% de la edificabilidad residencial total.

La edificabilidad residencial total establecida en el PRI es de 75.441,97 m²t, por lo que la reserva de vivienda de protección pública será de 22.632,59 m²t, tal y como se recoge en la Disposición Adicional Sexta de la LUV, que establece: *“La citada reserva sólo se exigirá para la edificabilidad residencial que se dé en cada ámbito de actuación integrada, sea cual sea el uso predominante en la misma”*.

La superficie de suelo residencial de protección pública es la señalada en el plano correspondiente, y puede construirse sobre ella la edificabilidad asociada cumpliendo las condiciones de volumetría y ocupación que se exigen.

RES-T1 42.472,36 m²s que corresponde a 21.236,18 m²t

RES-T2 279,82 m²s que corresponde a 1.396,41 m²t

TOTAL 22.632,59 m²t

8.- Cuadro estadístico

Ámbito: Sector "9.2 LA JAUD"

SUPERFICIES GLOBALES	
Superficie del sector	
Ss	322.038,75 m ² s

Superficie de las parcelas destinadas a actuaciones aisladas 86.282,59 m²s

Superficie computable	
Sc	235.756,16 m ² s

Red primaria adscrita	
RPA	0 m ² s

EDIFICABILIDADES			
Edificabilidad Residencial (IEB 0,32 m ² /m ² s)			
ER		75.441,97	m ² t
Edificabilidad Terciaria (IEB 0,08 m ² /m ² s)			
ET		18.860,49	m ² t
Edificabilidad Total (IEB 0,4 m ² /m ² s)			
E		94.302,46	m ² t

SUELO LUCRATIVO			
Uso	Superficie	IEN	Edificabilidad
Residencial	153.698,61 m ² s		75.441,97 m ² t
RES-T1	28.219,88 m ² s	0,5 m ² /m ² s	14.109,94 m ² t
RES-T2	125.478,74 m ² s	0,48878 m ² /m ² s	61.332,03 m ² t
Terciario	6.097,63 m ² s	3,09308 m ² /m ² s	18.860,49 m ² t
TOTAL	159.796,25 m ² s		94.302,46 m ² t

Aprovechamiento tipo provisional	
	0,40 m ² t/m ² s

Los distintos IEN de las actuaciones aisladas deben apreciarse en las Tablas de Superficies y Edificabilidades.



Aprobado por el Ayuntamiento de Elda en la sesión de fecha de

ELDA

28 MAR 2018

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

ESTUDIO DE INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA

Tanto la LUV como el ROGTU fijan el contenido de los Planes de Reforma Interior como el mismo de un Plan Parcial al que se le deben incorporar, además, una serie de anexos complementarios. Entre estos anexos, consta (arts. 71 de la LUV y 167 del ROGTU) un Estudio “sobre la incidencia del Plan en la edificación residencial existente y, especialmente, en la que deba desaparecer o ser demolida por ser incompatible con las determinaciones del nuevo plan, analizando las opciones de realojo y detallando, en su caso, las operaciones de vivienda sujeta a protección pública previstas”.

En este caso, tal y como se puede comprobar en el correspondiente plano de ordenación, O.5 – Plano de Identificación de demoliciones y situaciones fuera de ordenación, el desarrollo de la ordenación supone solo (i) la demolición parcial de una de las edificaciones residenciales que se encuentra en desuso (se afectará a los patios, no así al cuerpo principal, para poder prolongar convenientemente la c/ Bruselas), y (ii) de varias construcciones auxiliares, pistas deportivas y piscinas, así como algunos tramos de vallado, todo ello por ser radicalmente incompatible con la ordenación.

Con la tramitación del correspondiente PAI y con carácter previo a la reparcelación de los terrenos se valorarán todos estos bienes y se calcularán las indemnizaciones correspondientes. En este sentido, las incidencias sobre la población afectada que se producen a raíz de este PRI no son significativas, toda vez que no es necesario realojar a los ciudadanos que allí habitan. No siendo necesario proceder a elaborar ninguna estrategia de vivienda protegida a tal efecto. Igualmente se considera que el incremento de costes debido a las indemnizaciones por estos conceptos es asumible dado el extraordinario beneficio social que se consigue tras la remodelación, urbanización y equipamiento de esta zona.

Quedan estrictamente fuera de ordenación, lo que no impide su mantenimiento en el estado actual que presentan, varias viviendas. En algunos casos, por lo que respecta a la reducción de sus retranqueos respecto a las alineaciones de sus fachadas, que quedan por debajo de lo exigido al trazar los nuevos viales. Estas situaciones podrán ser prolongadas voluntariamente por el propietario hasta la reedificación de dichos inmuebles o la rehabilitación integral de los mismos.

La aprobación de una nueva ordenación pormenorizada brinda a los propietarios la posibilidad de acceder a un status de seguridad legal urbanística del que ahora carecen, pudiendo conocer todos los propietarios en qué medida queda calificada su finca, las cesiones necesarias y cuáles son las posibles afecciones sobre sus construcciones, así como el aprovechamiento otorgado por el planeamiento; todo ello sin perjuicio de que en su caso deban tramitarse, una vez aprobados el PRI y los instrumentos de gestión, los procedimientos de legalización específicos para cada una de las parcelas en las que sean necesarios.

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

NORMAS URBANÍSTICAS

ANTECEDENTES (determinaciones del PGOU 1985 y Modificación puntual nº 73)

PLANEAMIENTO GENERAL HASTA 2013
(P.G.O.U. 1.985)

Título III. Capítulo 11. Zona de Reestructuración (9.2)

ZONA DE REESTRUCTURACIÓN (9.2)

Art.-5. Definición

Comprende las áreas ya consolidadas por la edificación, nacidas de parcelaciones rústicas que carecen de la necesaria estructura urbana siendo especialmente deficitarias en materia de vialidad.

Art.-6. Determinaciones del Plan Especial

El Plan Especial de Reforma Interior que se redacte y apruebe deberá responder a las siguientes determinaciones:

- a) Determinación de la red viaria necesaria con justificación de sus anchos y diseños de la sección más adecuada.
- b) Determinación de las necesidades en materia de espacios libres y dotaciones en caso de que se consideren necesarios.
- c) Señalamiento del sistema de actuación correspondiente y determinación de los mecanismos de gestión a emplear.
- d) Determinación de la parcela mínima y de los parámetros de edificación, que no serán, en materia de alturas superiores a las 2 plantas y desván habitable ni del 20% en materia de ocupación de suelo privado.
- e) La parcela mínimo a contemplar en el Plan Especial, será de 1.000 m², salvo aquellas parcelaciones de tamaño menor cuya titularidad se pueda demostrar fehacientemente que sea anterior a la aprobación del Plan General.
- f) El tipo de ordenación propuesto por el Plan Especial será el de edificación aislada.

Art.-7. Condiciones de uso

Los usos globales permitidos para esta zona serán:

- a) Vivienda unifamiliar (uso preferente).
- b) Comercial, Hotelero, Hostalero, Oficinas, Sanitario-asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso.
- c) Industrial, únicamente almacenes y servicios del automóvil, muebles, etc., tipo industria escaparate.



Aprobado por el Ayuntamiento
público en la sesión de fecha de
1 de
ELDA.

28 MAR 2018

PLANEAMIENTO GENERAL DESDE 2013 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº73)

Primero

Se derogan los artículos 5, 6 y 7 del Capítulo 11 del Título III de las NN.UU. del Plan.

Segundo

Los citados preceptos se sustituyen por los siguientes:

Título III. Capítulo 11. Zona de Reestructuración (9.2)

ZONA DE REESTRUCTURACIÓN (9.2)

Art.-5. Definición y Ámbito

a) Definición.

Se trata de suelo urbano sin urbanización consolidada.

Comprende áreas ya consolidadas por la edificación, nacidas de parcelaciones rústicas que carecen de la necesaria estructura urbana siendo especialmente deficitarias en materia de vialidad.

b) Ámbito.

El ámbito del Sector es el que se determina en los planos del Plan General vigente "Sectores de Planeamiento y áreas del Plan Especial".

El área urbana de la Jaud se encuentra en el límite sur del Casco Urbano del municipio y se ajusta a los linderos siguientes:

Norte: Suelo urbano proveniente del sector 10.

Sur: Límite del dominio público de la Rambla de Bateig.

Este: Avenida del Mediterráneo y Colegio Sagrada Familia.

Oeste: Calle Camino el Carril y suelo urbano proveniente del sector 11.

Art. 6. Desarrollo

El desarrollo de la zona 92 y la concreción de su ordenación pormenorizada se realizarán a través de un Plan de Reforma Interior. También se podrá optar por su integración en el suelo urbano de la revisión del Plan General, incluyendo la posibilidad de ámbito desagregado establecido por el artículo 93.2 de la LUV.

Art.-7. Ficha de Planeamiento y Gestión

Se recoge en el apartado 3 de la memoria justificativa de este PRI

NUEVO REGIMEN PROPUESTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDO POR EL PRI

USOS ESPECÍFICOS:

USO GLOBAL: Residencial (tanto unitario como múltiple).

USOS PERMITIDOS: Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial, excepto almacenes y servicios del automóvil, muebles, etc., tipo industria escaparate.

RÉGIMEN DE OBRAS EN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

En construcciones declaradas en situación de fuera de ordenación sólo se autorizan obras de mera conservación

TIPOLOGÍA Y CONDICIONES PRINCIPALES:

Se asume la Ordenación por edificación aislada contemplando las tipologías edificatorias de bloque exento y adosado, todo ello según Orden 26 de abril de 1.999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

Edificación aislada.

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de sus lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

En este caso concreto, los distintos parámetros definitorios o condiciones alcanzan los valores que se explicitan en las distintas tablas de superficies y edificabilidades para cada una de las parcelas destinadas a actuaciones aisladas y para las de la/s integrada/s.

Ocupación máxima: 40%

Retranqueos a lindes: 3m a todos los linderos

Altura reguladora:

Número máximo de plantas en residencial T1: B+I s/R y un sótano. Altura de cornisa en T1: 7m.

Número máximo de plantas en residencial T2: B+II s/R y un sótano. Altura de cornisa en T2: 10,5 m.

Número máximo de plantas en terciario: B+I s/R y un sótano, admitiendo una entreplanta siempre que se retranquee 5m



Aprobada por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de

28 MAR, 2018

respecto a la fachada principal del edificio. Altura de cornisa terciario: 12m.

Será prioritario conservar el arbolado existente, tramitando un Estudio de Detalle por el que se reordene la edificación con una planta más de ático (sin superar la edificabilidad) al objeto de reducir la ocupación y conservar el arbolado (o plantación de nuevos ejemplares de gran porte). La altura máxima de cornisa será de 13 m

PARCELA MÍNIMA: 500 m²s

EQUIPAMIENTOS:

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MULTIPLE: su uso concreto será definido posteriormente a la aprobación del presente P.R.I, tal y como prevé el artículo 131.g) del ROGTU.

EQUIPAMIENTO EDUCTATIVO: Tal y como se recoge en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, las normas urbanísticas son las siguientes:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .

Ficha de planeamiento y de gestión (Ordenación Propuesta)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
.1.	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Completar e integrar la zona semiconsolidada de La Jaud en la trama urbana existente.
.2.	PRIORIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Se resolverá el déficit de vialidad existente con el diseño de una red viaria interconectada, que sea suficiente para el tráfico y aparcamiento generado. Se dotará de las infraestructuras necesarias para el suelo urbano, entre ellas el agua, saneamiento y depuración.
.3.	<p>TIPOLOGÍA: Edificación aislada, bloque exento y adosado, con las condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcela mínima es una determinación de la ordenación pormenorizada que podrá establecerse a partir de 500 m². - La ocupación es una determinación de la ordenación pormenorizada que podrá superar el 30%, sirviendo de referencia la regulación del capítulo 4 del Título III de las presentes NN.UU. o regulación similar del Reglamento de Zonas. - La ordenación pormenorizada determinará, en cada caso, la altura y número de plantas de los edificios, así como retranqueos y resto de condiciones. - La ordenación pormenorizada podrá establecer condiciones distintas o especiales de la edificación con el fin de conservar el arbolado existente en parcelas privadas, con la limitación de que no se aumente la edificabilidad neta de la parcela.
.4.	APARCAMIENTOS PRIVADOS: Mínimo 2 por cada vivienda construida.
.5.	APARCAMIENTOS PÚBLICOS: Se establecerán en la red viaria, dando prioridad a la conservación de arbolado.
.6.	ÁREA DE REPARTO: La zona constituye un área de reparto independiente en suelo urbano.
.7.	ZONAS VERDES: Se fijarán las necesarias dentro del ámbito y no servirán las de sectores colindantes. La reserva guardará proporción con la existente en otras zonas de suelo urbano de este Plan y como mínimo estará en torno al 5%. La reserva no será inferior a 15.000 m ² .
.8.	<p>DOTACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento Educactivo (EQ), con una superficie de 4.949,40 m² que permita la construcción de un centro educativo infantil y primaria de perfil 3I + 6 P. • Equipamiento Dotacional Múltiple (DM), con una superficie de 3.242,24 m².
.9.	CONEXIÓN RONDA SUR: Se concretará la conexión de la zona con la Ronda Sur y su posible participación en costes



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

REDA

28 MAR 2018

	OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN
.1.	SISTEMA DE GESTIÓN: Pública o privada.
.2.	UNIDAD(ES) DE EJECUCIÓN: Se desarrollará a través del programa de Actuación Integrada.
.3.	CONEXIÓN DE INTEGRACIÓN: Se concretará la conexión de los viales del sector urbano con el viario de las zonas colindantes. Se ejecutarán previamente todas las redes generales de servicios urbanos que discurran por la traza de los viales.
.4.	CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Las condiciones de urbanización del viario se adaptarán al criterio de conservación del arbolado existente siempre que sea posible, a través de medianas, aceras o en zona de aparcamiento.
.5.	CARRIL BICI-RED PEATONAL: La ordenación pormenorizada o proyecto de urbanización incluirá un recorrido para carril-bici y red peatonal, al menos en una calle con sentido norte-sur y otra con sentido este-oeste.
.6.	<p>SERVICIOS: Objetivo primordial de la mejora de la zona lo constituye la implantación de los servicios siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Abastecimiento de agua: Se conectará con la red general y las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía Concesionaria del servicio. La red será mallada. j) Saneamiento: Se integrará en la red municipal. La red de saneamiento será separativa, evacuando por canalizaciones diferenciadas las aguas residuales y las aguas pluviales. El esquema de la red se adaptará a la ordenación pormenorizada. k) Pluviales: El esquema de ramales se adaptará a la ordenación pormenorizada. El vertido se puede prever al cauce natural y que funcione por gravedad. l) Depuración: La conexión a la depuradora se hará a través de la ejecutada por el Ayuntamiento para la zona y los sectores 10 y 11. La participación estaba estipulada en el 40%. m) Residuos: Recogida y tratamiento por los servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 31/1997 (Plan Integral de Residuos) o norma que lo sustituya. Las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía Concesionaria del servicio. n) Riego Zonas Verdes Públicas: Se estudiará la posibilidad de riego desde la red de pluviales. o) Red eléctrica: Se cumplirá la normativa aplicable sobre las Compañías suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes serán indicados por dichas Compañías. Las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía suministradora. La ordenación pormenorizada reservará el suelo necesario para subestaciones o centros de transformación para tal uso y su posterior cesión. La conexión del Sector se ajustará a la que en su momento facilite la empresa suministradora. En todo momento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el R.D. 1.955/2.000 de 1 de diciembre o normativa aplicable. p) Media Tensión y Centros de Transformación: Las redes se desarrollan en el interior del sector siempre "en subterráneo" cumpliendo las normas de la

	<p>Compañía suministradora. Se diseñará el desarrollo de la red de media tensión en el interior del sector a partir de los puntos de conexión facilitados por la compañía suministradora, interconectando los centros de transformación. Baja tensión: A partir de los CT por medio de redes enterradas con trazado por zonas de dominio público, preferentemente por aceras.</p> <p>l) Alumbrado Público: La red de alumbrado público deberá estar preparada para la implantación de medidas reductoras de consumo, ya sea de reducción de flujo, como la posibilidad de aplicar sistemas de "media noche".</p> <p>m) Red de telefonía y telecomunicaciones: Los puntos de conexión y de desarrollo e instalación de las redes serán indicados por las Compañías suministradoras.</p> <p>n) Gas: Se estudiará su implantación por canalización en viario o suelo público. En su caso, las redes se deberán diseñar y estudiar de conformidad con las especificaciones de las Compañías suministradoras.</p>
.7.	<p>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD: La urbanización deberá dar prioridad al establecimiento de criterios de sostenibilidad, entre los que se proponen: Adopción de criterios bioclimáticos para la urbanización; Aplicación de criterios multifuncionales para los espacios públicos, dando prioridad también a la incorporación de elementos vegetales; Implantación de sistemas eficientes de riego. Recogida de aguas pluviales utilizando sistemas de retención y filtración de aguas pluviales. Empleo de pavimentos permeables. Redes separativas de saneamiento. Reutilización aguas grises. Recogida selectiva de residuos.</p>
.8.	<p>PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativas aplicables. Incluirá separata o proyectos específicos de red viaria, alcantarillado, pluviales, red de agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería.</p>
.9.	<p>INFORME CHJ: Se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar en relación a la colindancia de la zona con el dominio público del barranco de Bateig.</p>
.10	<p>SECUENCIA DE DESARROLLO: La urbanización se desarrollará conforme a las fases y plazos que se determinen en el planeamiento o en el Programa de Actuación.</p>

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila



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

28 MAR 2018

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Tanto la LUV como el ROGTU fijan el contenido de los Planes de Reforma Interior como el mismo de un Plan Parcial al que se le deben incorporar, además, una serie de anexos complementarios. Entre estos anexos, consta (arts. 71 de la LUV y 167 del ROGTU) un "Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos y una normativa para su conservación y rehabilitación, cuando se trate de elementos no contemplados en el Catálogo del Plan General, salvo que se justifique su innecesariedad".

El Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos que está redactando el Excmo. Ayuntamiento de Elda en la actualidad está en un estado de tramitación muy avanzado. Sí que se pone de manifiesto en el documento anteriormente mencionado que, en la línea del art. 77 de la LUV, existen bienes inmuebles o espacios que por reunir, al menos, alguna de las características que mencionaremos a continuación deben catalogarse ya que:

- i).- Son de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico,
- ii).- Integran un ambiente característico o tradicional o
- iii).- Se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Estos elementos que se han catalogado, aunque no gozan de la caracterización de BIC o BRL, son Villa Manolito, Chalet de Cecilia, Chalet de Conchita y Chalet de Maruja, que se han grafiado de forma especial en el plano I-5 Plano de Usos, Aprovechamientos y Edificaciones existentes.

VILLA MANOLITO



Categoría: Patrimonio Arquitectónico Civil. Edificios Residenciales

Tipo: INMUEBLE

Suelo: URBANO

DATOS TÉCNICOS

Cronología: Año 1930
 Estado de conservación: Bueno
 Patologías/Peligro de destrucción: No se observan

RÉGIMEN DE USO

Actual: Privado
 Propuesto: Privado

TITULARIDAD PUBLICA PRIVADA

SITUACIÓN

Dirección/partida:
 Avda. del Mediterráneo, nº 52
 (Barrio de la Avenida del Mediterráneo)

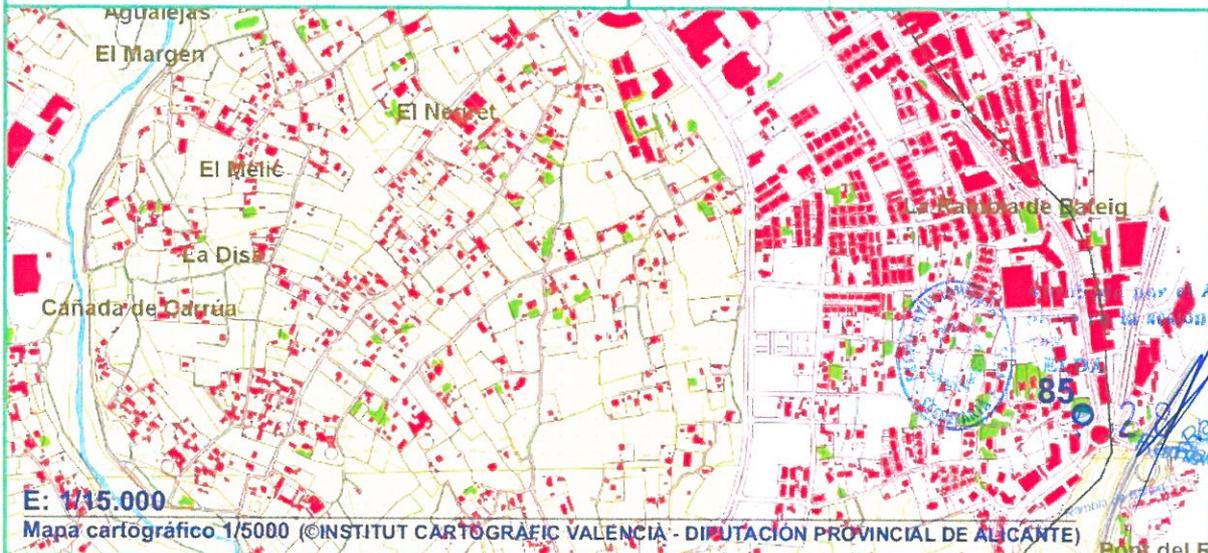
Polígono/manzana: 35920 Parcela: 01
 Ref. catastral: 3592001XH9539S0001SR

Coordenadas Geográficas

LATITUD: 38° 27' 33" N LONGITUD: 0° 46' 56" W

Coordenadas UTM (Datum: geodesico ETRS89 / Huso 30)

X: 693499 Y: 4259104 Altitud: 399 m



E: 1/15.000

Mapa cartográfico 1/5000 (© INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIA - DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE)

por el Ayuntamiento
 la fecha de
 29 de mayo 2018

DESCRIPCIÓN

Chalet o villa de planta rectangular con jardín alrededor. Distribuido en dos plantas, con cubierta a cuatro aguas con teja plana, y teja curva en la limatesa que separa cada faldón. El acceso se solventa con un cuerpo adelantado, a modo de marquesina cerrada, generada por la existencia de un mirador acristalado, sostenido con pilares de ladrillo macizo, con cubierta a dos aguas de teja plana y cumbre. Construida por el comerciante eldense Manuel Martínez Amat sobre una parcela de 7.080 m² en la partida de Puente Nuevo. Integrado en el entorno inmediato del conjunto de inmuebles denominado como "Posición Dakar", área de residencia de la dirección del PCE en Elda-Petrer y lugar donde se celebró la última entrevista política de Negrín antes de partir de España; aunque nunca formó parte de la citada posición Dakar.

Valero Escandell, J. R.-Navalón García, M. R., dir., et alii, 2007, Inventario de lugares vinculados con la Guerra Civil en los municipios de la Mancomunidad Intermunicipal del valle del Vinalopó y posibilidades de utilización turística de los mismos, Universidad de Alicante (inédito), E-24.

NIVEL DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL

Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (Art. 77). Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Arts. 99, 185 y 187).

DELIMITACIÓN DEL BIEN

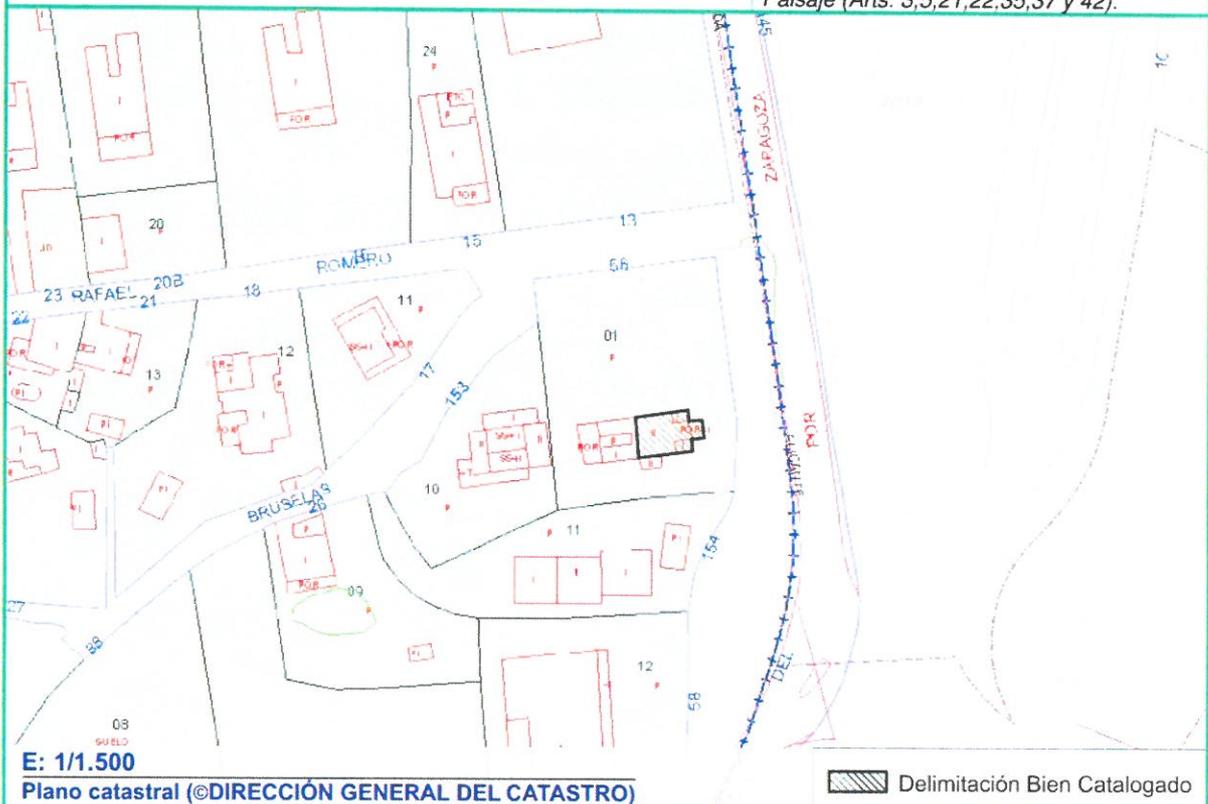
Descripción:

El bien se halla situado sobre una parcela rectangular con el eje mayor en paralelo a la antigua carretera, hoy avenida del Mediterráneo. Linda por su lado norte con la calle Rafael Romero, que la separa del área de servicio Idella, mientras que por sus flancos sur y oeste linda con sendas parcelas de chalets.

Normativa de protección:

Ley 4/1998 y 5/2007, del Patrimonio Cultural Valenciano (Arts. 1, 2, 4, 9 y 10).

Ley 16/2005, LUV (Arts. 4,5,38,45,49,63 y 77). Decreto 67/2006 (Arts. 43,44,45,55,99, 184 a 189). Ley 4/2004, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Arts. 21, 28 y 70). Decreto 120/2006 Reglamento del Paisaje (Arts. 3,5,21,22,35,37 y 42).



PRESCRIPCIONES

El régimen de protección afectará única y exclusivamente al volumen principal del inmueble con cubierta a cuatro aguas. Excluyéndose de la catalogación la parte trasera del inmueble, donde se añadieron con posterioridad una serie de construcciones de servicio y de uso agrícola. También, queda expresamente excluida de la protección el espacio ajardinado de la parcela. Será de aplicación lo concerniente al Decreto 120/2006, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (arts. 21.1-3, 22) sobre la integridad de las perspectivas de los paisajes urbanos y la armonización de las construcciones adyacentes. Cualquier modificación, eliminación o sustitución de los elementos singulares de la fachada deberá ser argumentada mediante informe suscrito por un técnico competente, con experiencia en intervenciones sobre el patrimonio, en el que se justifique fehacientemente dicha necesidad, preservando la imagen primigenia del edificio. Llegado el caso no deseado de declaración de ruina, se conservará, al menos, la fachada; si no fuera viable técnicamente, la nueva fachada atenderá a las características y detalles tipológicos de la vivienda original y del entorno urbano en que se encuentre. Siempre previa documentación del bien suscrito por técnico competente. Todo ello sin menoscabo de los aprovechamientos que el plan general vigente tenga establecidos.

CHALET DE CONCHITA



Categoría: Patrimonio Arquitectónico Civil. Chalets Tipo: INMUEBLE Suelo: URBANO

DATOS TÉCNICOS

Cronología: Hacia 1930
 Estado de conservación: Bueno
 Patologías/Peligro de destrucción: No se observan

RÉGIMEN DE USO

Actual: Privado
 Propuesto: Privado

TITULARIDAD PUBLICA PRIVADA

SITUACIÓN

Dirección/partida:
 Calle Puente Nuevo, 16

Polígono/manzana: 35950 Parcela: 7

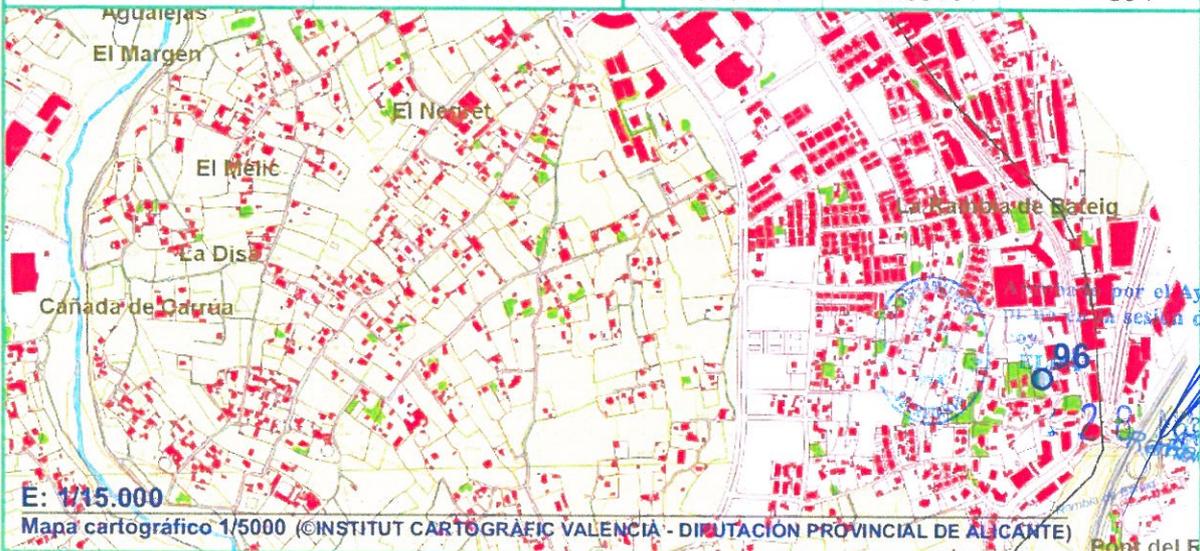
Ref. catastral: 3595007XH9539N0001SL

Coordenadas Geográficas

LATITUD: 38° 27' 36" N LONGITUD: 0° 46' 59" W

Coordenadas UTM (Datum geodésico ETRS89 / Huso 30)

X: 693426 Y: 4259191 Altitud: 394 m



1

DESCRIPCIÓN

Vivienda sencilla de uso secundario construida durante los años treinta del siglo XX. Consta de una planta con cubierta a dos aguas, vertiente a los laterales y peto delantero. Como elemento impropio conserva marquesina construida recientemente. Por su lado oeste conserva una alineación de pinos. Durante la Guerra Civil, formaba parte de la denominada Posición Dakar, área de alojamiento de dirigentes del PCE entre finales de febrero y principios de marzo de 1939. Posiblemente fuese también utilizado por evacuados. Actualmente, sigue desempeñando el papel de vivienda de uso secundario. Valero Escandell, J. R., 2004, El territorio de la derrota, CEL, Petrer, 99-106 y 160-164; Valero Escandell, J. R.-Navalón García, M. R., dir., et alii, 2007, Inventario de lugares vinculados con la Guerra Civil en los municipios de la Mancomunidad Intermunicipal del valle del Vinalopó y posibilidades de utilización turística de los mismos, Universidad de Alicante (inédito), E-23.

NIVEL DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL

Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (Art. 77). Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Arts. 99, 186 y 187).

DELIMITACIÓN DEL BIEN

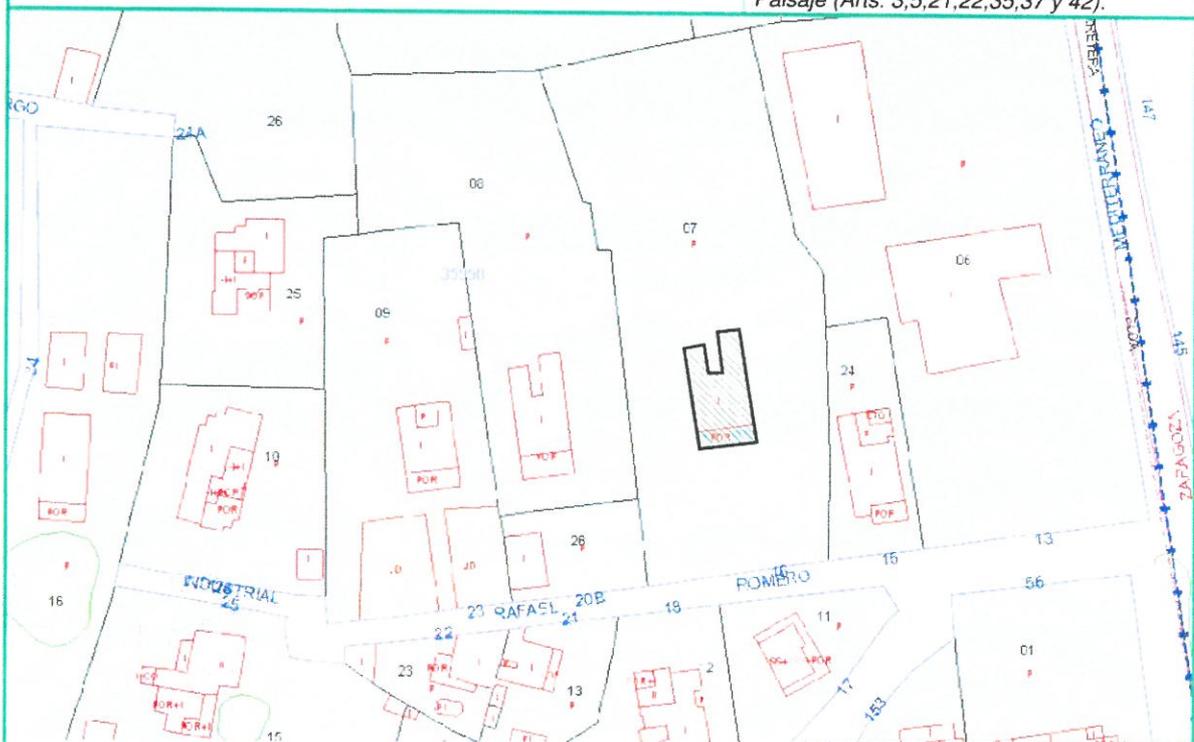
Descripción:

La parcela en cuestión se halla delimitada por el camino o calle Puente Nuevo, por el sur; al oeste, por el chalet de Cecilia; al este, por el área de servicio Idella, mientras que al norte se abre una amplia parcela inculta.

Normativa de protección:

Ley 4/1998 y 5/2007, del Patrimonio Cultural Valenciano (Arts. 1, 2, 4, 9 y 10).

Ley 16/2005, LUV (Arts. 4, 5, 38, 45, 49, 63 y 77). Decreto 67/2006 (Arts. 43, 44, 45, 55, 99, 184 a 189). Ley 4/2004, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Arts. 21, 28 y 70). Decreto 120/2006 Reglamento del Paisaje (Arts. 3, 5, 21, 22, 35, 37 y 42).



E: 1/1.500

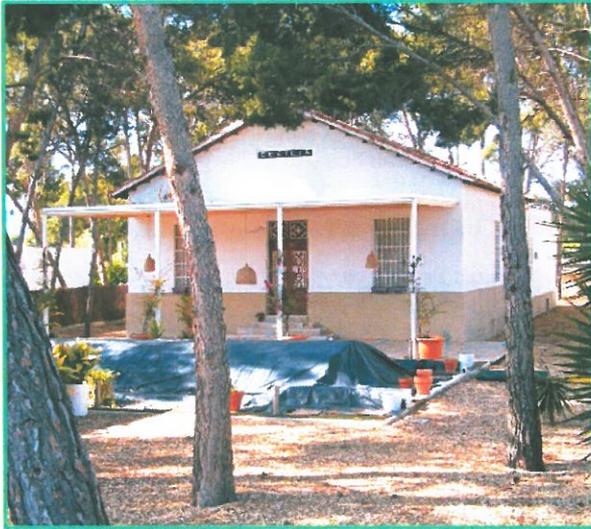
Plano catastral (©DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO)

 Delimitación Bien Catalogado

PRESCRIPCIONES

En función del nivel de protección, el régimen de protección afectará únicamente a la fachada (LOTUP, Anexo VI. 7), preservando sus elementos definitorios (distribución de huecos, balcones y acabados) (art. 186 del Decreto 67/2006) que configuran las características principales de la actual vivienda. El inmueble tiene un especial valor por ser un ejemplo de la arquitectura residencial típica de esta zona de Elda, por lo que será de aplicación lo concerniente al Decreto 120/2006, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (arts. 21.1-3, 22), sobre la integridad de las perspectivas de los paisajes urbanos y la armonización de las construcciones adyacentes. Además, habrán de tenerse en consideración las medidas de conservación del patrimonio y la concordancia de las reformas y nuevas edificaciones de los inmuebles que configuran este espacio urbano (Decreto 67/2006, arts. 43.1-3, 44 y 98). Cualquier modificación, eliminación o sustitución de los elementos singulares de la fachada deberá ser argumentada mediante informe firmado por un técnico competente, con experiencia en intervenciones sobre el patrimonio, con la autorización del órgano competente en materia de cultura, en el que se justifique fehacientemente dicha necesidad. Todo ello sin menoscabo de los aprovechamientos que el plan general vigente tenga establecidos. Afectado por el PRI La Jaud.

CHALET DE CECILIA



E/1/2.500

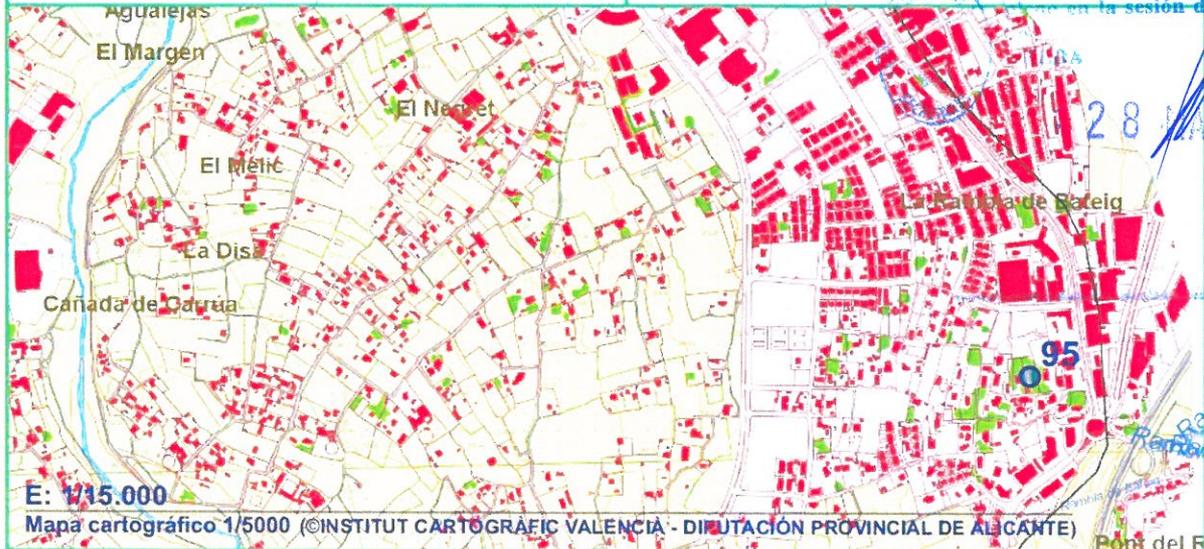
PNOA (©INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL DE ESPAÑA - INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ)

Categoría:	Patrimonio Arquitectónico Civil. Chalets	Tipo:	INMUEBLE	Suelo:	URBANO
------------	--	-------	----------	--------	--------

DATOS TÉCNICOS		RÉGIMEN DE USO	
Cronología:	Hacia 1930	Actual:	Privado
Estado de conservación:	Bueno	Propuesto:	Privado
Patologías/Peligro de destrucción:	No se observan	TITULARIDAD	PUBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input checked="" type="checkbox"/>

SITUACIÓN			
Dirección/partida:		Polígono/manzana:	Parcela:
Calle Puente Nuevo, 19		35950	8
Coordenadas Geográficas		Coordenadas UTM (Datum geodesico ETRS89 / Huso 30)	
Ref. catastral:		3595008XH9539N0001ZL	

LATITUD: 38° 27' 36" N		LONGITUD: 0° 47' 00" W		X: 693390	Y: 4259185	Aprobado 393
------------------------	--	------------------------	--	-----------	------------	--------------



E: 1/15.000

Mapa cartogràfic 1/5000 (©INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ - DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE ALICANTE)

Aprobado 393 el Ayuntamiento
 en la sesión de fecha de
 28 MAR 2018

DESCRIPCIÓN

Vivienda sencilla de uso secundario construida durante los años treinta del siglo XX. Consta de una planta con cubierta a dos aguas, vertiente a los laterales. Conserva marquesina que no es un elemento original de la construcción. Está rodeada de una zona arbolada de pinos que ejerce la función de jardín. Durante la Guerra Civil, formaba parte de la denominada Posición Dakar, área de residencia de la dirección del PCE en Elda-Petrer y lugar donde se celebró la última entrevista política de Negrín antes de partir de España. Posiblemente sería ocupada por personal de protección y escolta. Previamente fue residencia de evacuados. Actualmente, sigue desempeñando el papel de vivienda de uso secundario.

Valero Escandell, J. R., 2004, El territorio de la derrota, CEL, Petrer, 99-106 y 160-164; Valero Escandell, J. R.-Navalón García, M. R., dir., et alii, 2007, Inventario de lugares vinculados con la Guerra Civil en los municipios de la Mancomunidad Intermunicipal del valle del Vinalopó y posibilidades de utilización turística de los mismos, Universidad de Alicante (inédito), E-22.

NIVEL DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL

Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (Art. 77). Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Arts. 99, 186 y 187).

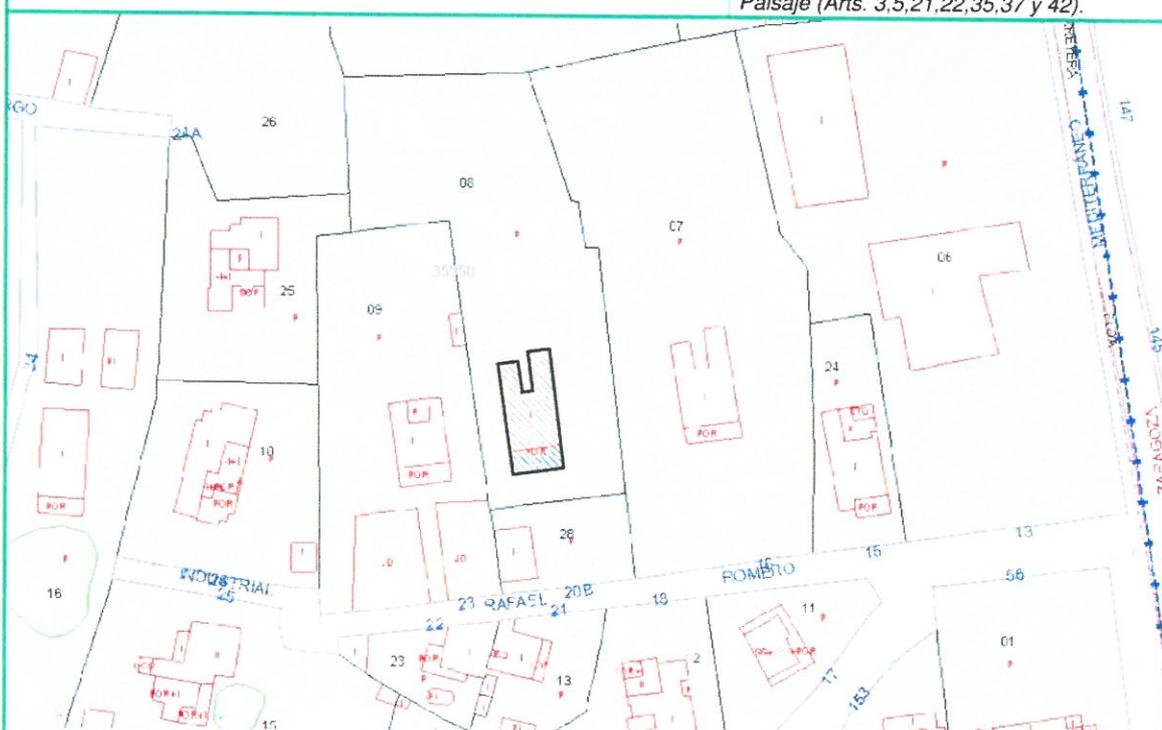
DELIMITACIÓN DEL BIEN

Descripción:

La parcela en cuestión se halla delimitada por el camino o calle Puente Nuevo, por el sur; a ambos lados, este y oeste, los chalets de Maruja y Conchita, respectivamente, mientras que al norte se abre una amplia parcela inculta. La propiedad del inmueble afecto se halla en la parcela 08, con el 19 de número de policía.

Normativa de protección:

Ley 4/1998 y 5/2007, del Patrimonio Cultural Valenciano (Arts. 1, 2, 4, 9 y 10). Ley 16/2005, LUV (Arts. 4,5,38,45,49,63 y 77). Decreto 67/2006 (Arts. 43,44,45,55,99, 184 a 189). Ley 4/2004, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Arts. 21, 28 y 70). Decreto 120/2006 Reglamento del Paisaje (Arts. 3,5,21,22,35,37 y 42).



E: 1/1.500

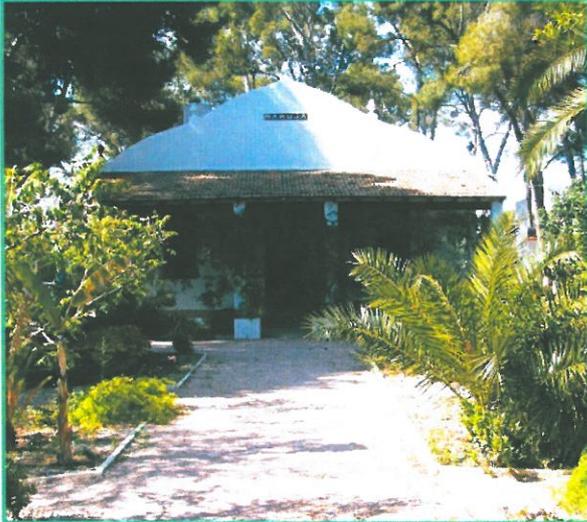
Plano catastral ©DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Delimitación Bien Catalogado

PRESCRIPCIONES

El régimen de protección afectará única y exclusivamente al chalet existente en la parcela 8, quedando exenta el resto de la parcela no construida. Dicho régimen de protección atenderá únicamente a la fachada (LOTUP, Anexo VI. 7), preservando sus elementos definitorios (distribución de huecos, balcones y acabados) (art. 186 del Decreto 67/2006) que configuran las características principales de la actual vivienda. El inmueble tiene un especial valor por ser un ejemplo de la arquitectura residencial típica de esta zona de Elda, por lo que será de aplicación lo concerniente al Decreto 120/2006, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (arts. 21.1-3, 22), sobre la integridad de las perspectivas de los paisajes urbanos y la armonización de las construcciones adyacentes. Además, habrán de tenerse en consideración las medidas de conservación del patrimonio y la concordancia de las reformas y nuevas edificaciones de los inmuebles que configuran este espacio urbano (Decreto 67/2006, arts. 43.1-3, 44 y 98). Cualquier modificación, eliminación o sustitución de los elementos singulares de la fachada deberá ser argumentada mediante informe firmado por un técnico competente, con experiencia en intervenciones sobre el patrimonio, con la autorización del órgano competente en materia de cultura, en el que se justifique fehacientemente dicha necesidad. Todo ello sin menoscabo de los aprovechamientos que el plan general vigente tenga establecidos. Afectado por el PRI La Jaud.

CHALET DE MARUJA



Categoría: Patrimonio Arquitectónico Civil. Chalets Tipo: INMUEBLE Suelo: URBANO

DATOS TÉCNICOS

Cronología: Hacia 1930
 Estado de conservación: Bueno
 Patologías/Peligro de destrucción: No se observan

RÉGIMEN DE USO

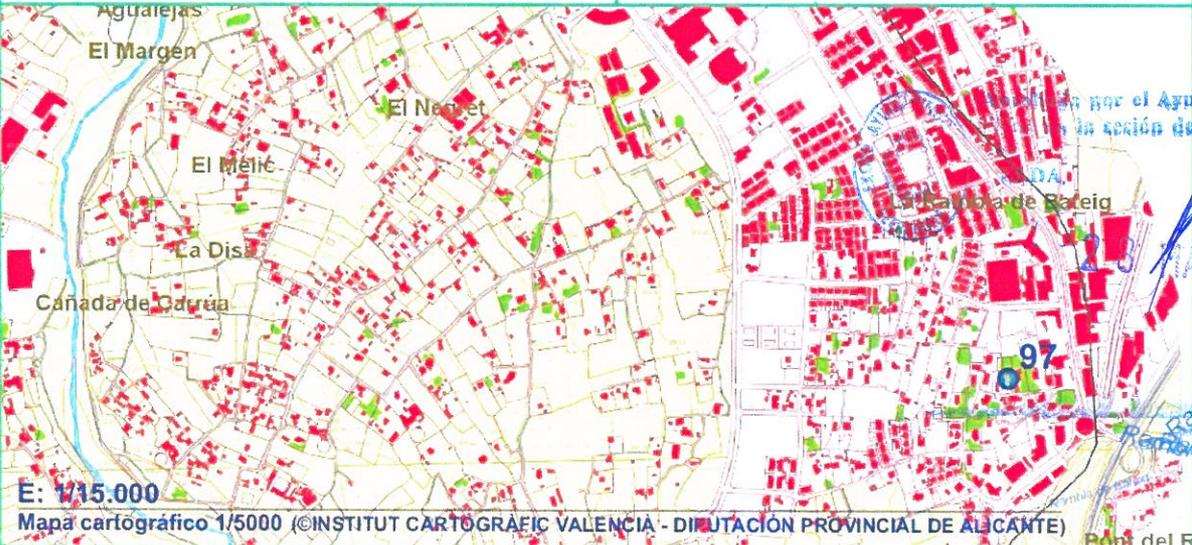
Actual: Privado
 Propuesto: Privado

TITULARIDAD PÚBLICA PRIVADA

SITUACIÓN

Dirección/partida: Calle Puente Nuevo, 23 Polígono/manzana: 35950 Parcela: 8
 Ref. catastral: 3595008XH9539N0001ZL

Coordenadas Geográficas Coordenadas UTM (Datum geodesico ETRS89 / Huso 30)
 LATITUD: 38° 27' 36" N LONGITUD: 0° 47' 02" W X: 693368 Y: 4259175 Altitud: 392 m



... por el Ayuntamiento
 ... la acción de fecha de
 ... 2018

DESCRIPCIÓN

Vivienda sencilla de uso secundario construida durante los años treinta del siglo XX, de una planta con cubierta a dos aguas, vertiente a los laterales. El frontón que genera la línea de la cubierta a dos aguas no es rectilíneo sino ondulado. La marquesina es de obra y suponemos que es una construcción más bien reciente. Esta rodeada de una zona arbolada de pinos que ejerce la función de jardín. Formó parte del conjunto denominado "Posición Dakar", área de residencia de la dirección del PCE en Elda-Petrer y lugar donde se celebró la última entrevista política de Negrín antes de partir de España. Es posible que en ella residiese personal de protección. Durante la contienda fue ocupada también por evacuados. Actualmente, sigue desempeñando el papel de vivienda de uso secundario. Valero Escandell, J. R., 2004, El territorio de la derrota, CEL, Petrer, 99-106 y 160-164; Valero Escandell, J. R.-Navalón García, M. R., dir., et alii, 2007, Inventario de lugares vinculados con la Guerra Civil en los municipios de la Mancomunidad Intermunicipal del valle del Vinalopó y posibilidades de utilización turística de los mismos, Universidad de Alicante (inédito), E-21.

NIVEL DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL

Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (Art. 77). Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Arts. 99, 186 y 187).

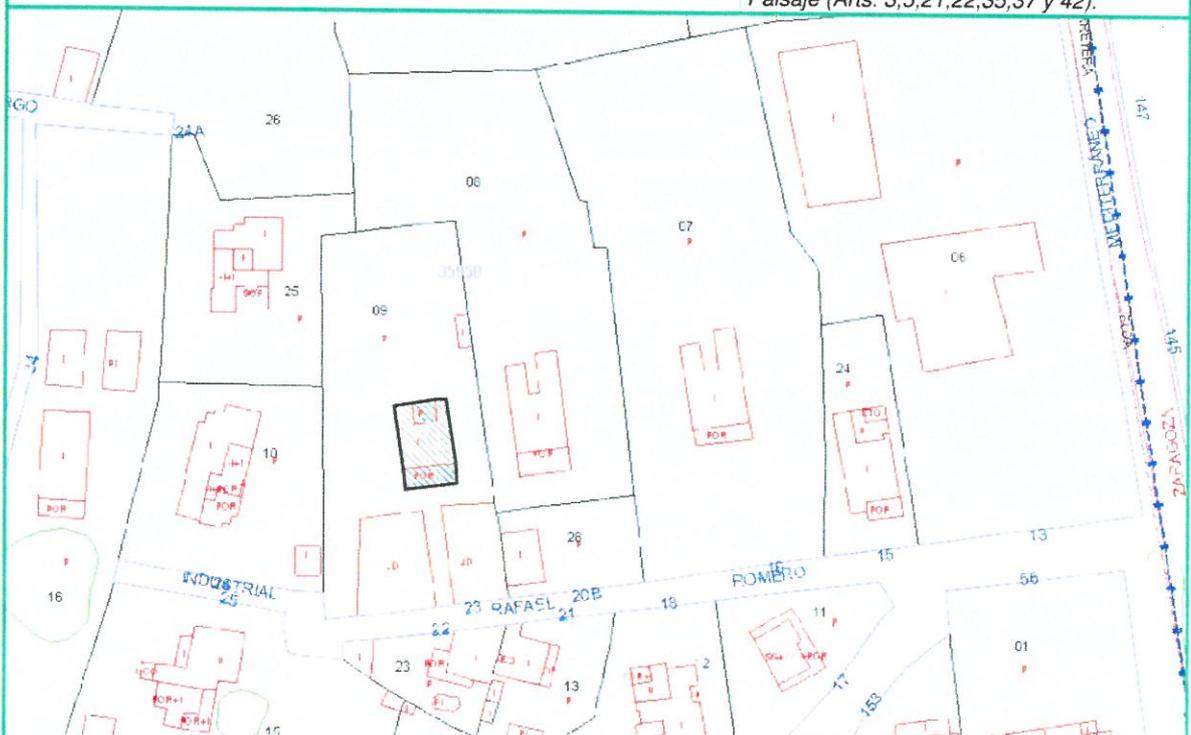
DELIMITACIÓN DEL BIEN

Descripción:

La parcela en cuestión se halla delimitada por el camino o calle Puente Nuevo, por el sur; al este, por la parcela del chalet de Cecilia; al oeste se disponen una serie de chalets de construcción reciente, mientras que al norte se abre una amplia parcela inculta.

Normativa de protección:

Ley 4/1998 y 5/2007, del Patrimonio Cultural Valenciano (Arts. 1, 2, 4, 9 y 10). Ley 16/2005, LUV (Arts. 4,5,38,45,49,63 y 77). Decreto 67/2006 (Arts. 43,44,45,55,99, 184 a 189). Ley 4/2004, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Arts. 21, 28 y 70). Decreto 120/2006 Reglamento del Paisaje (Arts. 3,5,21,22,35,37 y 42).



E: 1/1.500

Plano catastral ©DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

 Delimitación Bien Catalogado

PRESCRIPCIONES

En función del nivel de protección, el régimen de protección afectará únicamente a la fachada (LOTUP, Anexo VI. 7), preservando sus elementos definitorios (distribución de huecos, balcones y acabados) (art. 186 del Decreto 67/2006) que configuran las características principales de la actual vivienda. El inmueble tiene un especial valor por ser un ejemplo de la arquitectura residencial típica de esta zona de Elda, por lo que será de aplicación lo concerniente al Decreto 120/2006, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (arts. 21.1-3, 22), sobre la integridad de las perspectivas de los paisajes urbanos y la armonización de las construcciones adyacentes. Además, habrán de tenerse en consideración las medidas de conservación del patrimonio y la concordancia de las reformas y nuevas edificaciones de los inmuebles que configuran este espacio urbano (Decreto 67/2006, arts. 43.1-3, 44 y 98). Cualquier modificación, eliminación o sustitución de los elementos singulares de la fachada deberá ser argumentada mediante informe firmado por un técnico competente, con experiencia en intervenciones sobre el patrimonio, con la autorización del órgano competente en materia de cultura, en el que se justifique fehacientemente dicha necesidad. Todo ello sin menoscabo de los aprovechamientos que el plan general vigente tenga establecidos. Afectado por el PRI La Jaud.

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

 Aprobado por el Ayuntamiento
número en la sesión de fecha de
Elda
28 MAR 2018

RÉGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Tanto la LUV como el ROGTU fijan el contenido de los Planes de Reforma Interior como el mismo de un Plan Parcial al que se le deben incorporar, además, una serie de anexos complementarios. Entre estos anexos, consta (arts. 71 de la LUV y 167 del ROGTU) un Régimen aplicable a las construcciones existentes “indicando cuáles se consideran fuera de ordenación, y la normativa transitoria de aplicación para las que no merezcan esa calificación expresa”.

Como se ha avanzado en el apartado de régimen aplicable a las construcciones existentes existen fundamentalmente dos condiciones que generan que algunas de las edificaciones pasen a fuera de ordenación, a las que se añade una tercera.

- 1).- Edificaciones que queden más próximas a sus linderos de lo que exigen los retranqueos mínimos.
- 2).- Edificaciones de uso residencial que se enmarcan ahora en parcela destinadas a uso terciario.
- 3).- Edificaciones que presenten un exceso de edificabilidad, ocupación o altura respecto a las condiciones volumétricas fijadas en este PRI.

Las construcciones existentes podrán, sin perjuicio de que en aquellos casos en los que existan expedientes específicos relativos a su ajuste a la legalidad estos deban seguir su curso, mantenerse hasta su reedificación, que deberá producirse de acorde con lo indicado en este PRI.

La pérdida de algunas de las versatilidades que presentan estas construcciones (quedar exentas respecto a sus bordes, por ejemplo) no dará derecho a que el propietario sea indemnizado.

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

TABLAS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Sector Zona 9.2 – Puente Nuevo (La Jaud)

Elda (Alicante)

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Elda

Equipo redactor:

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.



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

28 MAR 2018

PARCELAS USO LUCRATIVO RESIDENCIAL T1



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
DIA.
ELDA

278 MAR 2018

RES.T1 Act. Integradas	Superficie [m ² s]	Índice de Edificabilidad Neta [m ² /m ² s]
PARCELA T1-1	9.719,00	0,50000
PARCELA T1-2	7.852,67	0,50000
PARCELA T1-3	2.044,50	0,50000
PARCELA T1-4	3.032,25	0,50000
PARCELA T1-6	3.136,74	0,50000
PARCELA T1-8	2.734,72	0,50000



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

ELDA

28 MAR 2018

	Superficie [m2s]	Sup.const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Asignada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
RES.T1-05		2,014	4,716.90	0.50	2,359.45		
PARCELA T1-05.01		2,014	4,716.90	0.50	2,359.45		
Total	4,716.90 100,00%	2,014	4,716.90 100,00%	0.50	2,359.45	0.00 0.00%	0.5

RES.T1-07 PARCELA T1-07.01	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Aislada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
	2.409,34	909	2.409,34	0,50	1.204,67		
Total	2.409,34	909	2.409,34	100,00%	1.204,67	0,00	0,50



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

28 MAR 2018

[Handwritten signature]

PARCELAS USO LUCRATIVO RESIDENCIAL T2



Aprobado por el Ayuntamiento
diario en la sesión de fecha de
...
ELDA

[Handwritten signature in blue ink]

RES.T2-01	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Aliada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-01.01		372	1.072,33	0,35773	383,61		
PARCELA T2-01.02		97	916,81	0,35773	327,62		
PARCELA T2-01.03		75	757,46	0,35773	270,67		
PARCELA T2-01.04		406	1.143,96	0,35773	409,20		
PARCELA T2-01.05		66	719,60	0,35773	257,42		
Total	9.933,71	1.016	4.606,06		1.648,81	5.324,65	0,468784267
	100,00%		46,40%			53,60%	



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en sesión de fecha de
día.
ELDA

28 MAR 2018

RES. T2-02	Superficie [m2]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Alzada [m2]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2a]	Edificabilidad Alzada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2a]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2a]
PARCELA T2-02.01		163	533,05	0,3577328257	190,89		
PARCELA T2-02.02		180	899,54	0,3577328257	318,22		
PARCELA T2-02.03		174	899,02	0,3577328257	355,24		
PARCELA T2-02.04		83	534,89	0,3577328257	191,35		
PARCELA T2-02.05		142	899,64	0,3577328257	321,83		
PARCELA T2-02.06		202	895,48	0,3577328257	245,22		
PARCELA T2-02.07		286	834,76	0,3577328257	298,62		
PARCELA T2-02.08		190	855,17	0,3577328257	305,92		
RESTO							
Total	26.277,81	1.400	6.225,56		2.227,09	19.052,36	0,357732826
	100,00%		24,83%			75,37%	

RES.T2-03	Superficie [m2s]	Sup const. Res. ut Actual [m2]	Parcela Actuación Aliviada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-03.01		121	812,83	0,3577328257	260,70		
PARCELA T2-03.02		258	940,68	0,3577328257	336,51		
PARCELA T2-03.03		105	564,54	0,3577328257	201,85		
PARCELA T2-03.05		96	767,98	0,3577328257	274,70		
PARCELA T2-03.06		415	1.174,97	0,3577328257	420,33		
RESTO							
Total	8.424,86	995	4.260,70		1.624,19	4.163,86	0,45871
	100,00%		50,57%			49,43%	



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

ELDA

[Handwritten signature]

28 MAR 2018

	Superficie [m2a]	Sup const. Res. a/ Actual [m2]	Parcela Actuación Alisada [m2a]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2a]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2a]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2a]
RES.T2-04							
PARCELA T2-04.01		231	655.38	0.3577328257	234.45		
PARCELA T2-04.02		250	909.12	0.3577328257	325.22		
PARCELA T2-04.03		201	816.10	0.3577328257	251.94		
PARCELA T2-04.04		142	496.87	0.3577328257	177.75		
PARCELA T2-04.05		132	672.18	0.3577328257	240.46		
PARCELA T2-04.06		214	602.67	0.3577328257	215.59		
PARCELA T2-04.07		269	1.103.74	0.3577328257	394.94		
PARCELA T2-04.08		216	1.161.62	0.3577328257	415.02		
PARCELA T2-04.09		488	1.482.72	0.3577328257	534.00		
RESTO							
Total	20.986,53	2.142	7.910,60	37,67%	2.829,88	13.087,93	62,33%
	100,00%						

RES.T2-05	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Aliviada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-05 01		147	525,48	0,3577328257	187,86		
PARCELA T2-05 02		405	1.665,53	0,3577328257	595,81		
PARCELA T2-05 03		184	933,28	0,3577328257	333,87		
PARCELA T2-05 04		368	1.095,56	0,3577328257	391,92		
PARCELA T2-05 05		192	646,08	0,3577328257	231,12		
PARCELA T2-05 06		122	743,21	0,3577328257	285,87		
PARCELA T2-05 07		220	626,03	0,3577328257	224,67		
RESTO							
Total	17.110,83	1.688	6.237,16	36,45%	2.231,24	10.873,37	0,46971
	100,00%					83,66%	



Aprobado por el Ayuntamiento
 plene en la sesión de fecha de
 hoy:
ELDA
2/8 MAR 2018

	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Alisada [m2s]	Índice de Eficacibilidad Neta [m2/m2s]	Eficacibilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Eficacibilidad Neta [m2/m2s]
RES.T2-06							
PARCELA T2-06.01		227	796.42	0.3577328257	271.31		
PARCELA T2-06.02		122	936.69	0.3577328257	336.26		
PARCELA T2-06.03		108	1.077.17	0.3577328257	385.34		
PARCELA T2-06.04		62	504.53	0.3577328257	180.49		
PARCELA T2-06.05		124	1.510.61	0.3577328257	540.38		
PARCELA T2-06.06		229	664.66	0.3577328257	237.85		
PARCELA T2-06.07		145	723.66	0.3577328257	258.88		
RESTO							
Total	24.628,34	1.037	6.179,27		2.210,83	18.346,07	0.45877
	100,00%		25,19%			74,81%	

RES.T2-07	Superficie [m2s]	Sup conet. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Aliviada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-07 01	181	506,29	0,3577328257	181,83			
PARCELA T2-07 02	238	1.156,61	0,3577328257	413,76			
Total	6.580,64	1.864,90	29,85%	695,69	3.916,74	70,17%	0,45871



Asignada por el Ayuntamiento
plano en la sesión de fecha de
día
ELDA

28 MAR 2018

	Superficie [m2s]	Sup const. Res. air Actual [m2]	Parcela Actuación Alilada [m2s]	Índice de Eficacibilidad Neta [m2/m2s]	Eficacibilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Eficacibilidad Neta [m2/m2s]
RES.T2-08		188	873,82	0,3577328257	312,59		
PARCELA T2-08 01		188	873,82		312,59		
Total	873,82 100,00%	188	873,82 100,00%		312,59	0,00 0,00%	0,45871

RES.T2-9 PARCELA T2-9.01	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Alada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
	873,47	245	873,47	0,3577328257	312,47		
Total	873,47 100,00%	245	873,47 100,00%		312,47	0,00 0,00%	0,45871



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

28 MAR 2018

	Superficie [m ² a]	Sup const. Res. s/r Actual [m ²]	Parcela Actuación Alisada [m ² a]	Índice de Edificabilidad Neta [m ² /m ² a]	Edificabilidad Asignada [m ²]	Resto Actuación Integrada [m ² a]	Índice de Edificabilidad Neta [m ² /m ² a]
RES.T2-10							
PARCELA T2-10.01		314	823.30	0.3577328257	330.29		
PARCELA T2-10.02		299	839.87	0.3577328257	300.09		
PARCELA T2-10.03		178	761.46	0.3577328257	272.40		
RESTO							
Total	7.866,20	791	2.823,83		902,79	8.461,57	0.45871
	100,00%		31,60%				68,40%

RES.T2-11	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Aliada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-11.01		175	524,43	0,3577328257	187,61		
PARCELA T2-11.02		130	845,39	0,3577328257	302,42		
PARCELA T2-11.03		191	993,90	0,3577328257	365,66		
PARCELA T2-11.04		149	715,04	0,3577328257	255,79		
RESTO							
Total	11.140,94	645	3.078,76	27,83%	1.101,37	8.092,18	0,45671
	100,00%					72,37%	



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

27-8 MAR 2018

RES.T2-12	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Aliada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-12.01		280	783.68	0.3577328257	280.35		
PARCELA T2-12.02		182	508.14	0.3577328257	181.78		
PARCELA T2-12.03		160	859.05	0.3577328257	307.31		
PARCELA T2-12.04		155	679.63	0.3577328257	243.13		
PARCELA T2-12.05		99	500.20	0.3577328257	178.84		
PARCELA T2-12.06		104	525.58	0.3577328257	188.02		
PARCELA T2-12.07		324	905.72	0.3577328257	324.01		
PARCELA T2-12.08		179	870.68	0.3577328257	311.47		
PARCELA T2-12.09		112	503.91	0.3577328257	180.27		
RESTO							
Total	19.118,43	1.875	6.136,89		2.195,26	12.981,84	0.45877
	100,00%		32,10%			67,90%	

	Superficie [m2s]	Sup const. Res. ut Actual [m2]	Parcela Actuación Aliviada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
RES.T2-13							
PARCELA T2-13.01		272	653,76	0,3577328257	309,00		
PARCELA T2-13.02		169	725,04	0,3577328257	259,37		
RESTO							
Total	2.433,04	441	1.588,82	65,30%	568,37	844,22	0,48871



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de
ELIDA
28 MAR 2018

	Superficie [m2a]	Sup const. Res. s/r Actual [m2]	Parcela Actuación Alisada [m2a]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2a]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2a]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2a]
RES.T2-14							
PARCELA T2-14.01		304	1.783,57	0,3577328257	698,04		
PARCELA T2-14.02		210	845,64	0,3577328257	302,51		
PARCELA T2-14.03		214	1.132,01	0,3577328257	404,98		
PARCELA T2-14.04		121	884,38	0,3577328257	316,37		
PARCELA T2-14.05		287	1.620,26	0,3577328257	579,82		
PARCELA T2-14.06		229	1.456,84	0,3577328257	521,20		
PARCELA T2-14.07		86	576,82	0,3577328257	208,35		
RESTO							
Total	21.987,29	1.444	8.299,61		2.989,04	13.687,66	0,458771
	100,00%		37,75%			62,25%	

RES.T2-15	Superficie [m2s]	Sup const. Res. s/r [m2]	Parcela Actuación Alzada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA T2-15.01		226	776.43	0.3577328257	277.75		
PARCELA T2-15.02		157	550.20	0.3577328257	196.62		
RESTO							
Total	11.000,91	383	1.326,63	12,06%	474,38	9.674,28	0.45871
	100,00%					87,84%	



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

ELDA

28 MAR 2018

PARCELAS USO LUCRATIVO TERCIARIO



del Ayuntamiento
previa en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

29 MAR 2018

TER-1	Sup. const. Ter. s/r Actual [m ²]	Parcela Actuación Alaiada [m ²]	Índice de Edificabilidad Neta [m ² /m ² s]	Edificabilidad Alagnada [m ²]	Resto Actuación Integrada [m ² s]	Índice de Edificabilidad Neta [m ² /m ² s]
PARCELA TER-1.01	2.554	4.815,71	0,553276571	2.554,00	0,00	3,06308
Total	4.815,71	4.815,71	100,00%	2.554,00	0,00%	3,06308



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de

[Handwritten signature]

8 MAR 2018

TER-3	Superficie [m2s]	Sup const. Ter. s/r [m2]	Parcela Actuación Asilada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]	Edificabilidad Asignada [m2]	Resto Actuación Integrada [m2s]	Índice de Edificabilidad Neta [m2/m2s]
PARCELA TER-3.01	2,347		2,157.09	1.0860396047	2,347.00		
PARCELA TER-3.02	625		2,211.94	0.2825676613	625.00		
PARCELA TER-3.03	861		1,832.18	0.4689319596	861.00		
RESTO							
Total	9,990.32		6,201.21		3,833.00	3,789.11	3,053.08
	100.00%		62.07%			37.83%	



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

2-8 MAR 2018

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Sector Zona 9.2 – Puente Nuevo (La Jaud)

Elda (Alicante)



Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en la sesión de fecha de
day.
Elda

28 MAR 2018

ÍNDICE – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1. PLANO DE SITUACIÓN
- I-2. FOTOGRAFÍA AÉREA
- I-3. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I-4. PLANO CATASTRAL
- I-5. PLANO DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- I-6. PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL CONTEXTO DEL PLAN GENERAL
- I-7. PLANO DE AFECCIONES
- I-8. PLANO DE RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- I-9. PLANO DE UBICACIÓN DE CT's Y PRINCIPALES LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE ALUMBRADO

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1. PLANO DE CALIFICACIÓN Y USOS
- O-2. PLANO DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL (RED SECUNDARIA)
- O-3. PLANO DE RED VIARIA Y ZONAS DE APARCAMIENTO
- O-4. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS
- O-5. PLANO DE INTEGRACIÓN EN LA RED PRIMARIA
- O-6. PLANO DE ESQUEMA DE NUEVAS REDES ELÉCTRICAS, DE TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO
- O-7. PLANO DE ESQUEMA DE NUEVA RED DE AGUA POTABLE
- O-8. PLANO DE ESQUEMA DE NUEVAS REDES DE SANEAMIENTO Y DRENAJE



Aprobado por el Ayuntamiento
Eldo en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Sector Zona 9.2 – Puente Nuevo (La Jaud)

Elda (Alicante)

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Elda

Equipo redactor:

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.



Aprobada por el ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Sector Zona 9.2 – Puente Nuevo (La Jaud)



Ayuntamiento de Elda (Alicante)

ELDA

28 MAR 2018

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Elda

Equipo redactor:

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

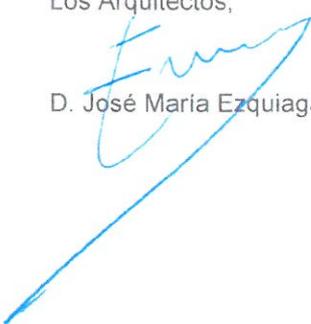
El documento se compone de 104 páginas (sin incluir esta), en distintos formatos y comprendiendo tanto información escrita como gráfica.

Allí donde aparezcan pies de firma como el que sigue, debe entenderse que cuentan con nuestra rúbrica.

En Elda, enero de 2.018,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,


D. José María Ezquiaga Domínguez


D. Santiago Pastor Vila



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

28 MAR 2018