



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN CASTILLO DE ELDA Y SU ENTORNO FASE: VERSIÓN DEFINITIVA

## 2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

//////////Octubre 2020



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

**VECTIA** INGENIERÍA

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Verificación	8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**  
**CASTILLO DE ELDA Y SU ENTORNO**  
**FASE: VERSIÓN DEFINITIVA**

**2.1. NORMAS URBANÍSTICAS**

//////////Octubre 2020

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	3
ART. 1. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL .....	3
ART. 2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL .....	3
ART. 3. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL .....	3
ART. 4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO .....	4
ART. 5. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL .....	4
ART. 6. RELACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES .....	4
ART. 7. REGULACIÓN DE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y NO AJUSTADOS A LOS PARÁMETROS DEL PLAN ESPECIAL .....	5
TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	6
CAPITULO I. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN .....	6
SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES. DEFINICIONES Y CONCEPTOS .....	6
ART. 8. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL .....	6
ART. 9. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA .....	6
ART. 10. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....	8
ART. 11. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO .....	8
ART. 12. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	11
ART. 13. PARCELACIÓN .....	11
SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS GRÁFICAS .....	12
ART. 15. ORDENANZAS GRÁFICAS .....	12
SECCIÓN TERCERA. EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS .....	13
ART. 16. CATÁLOGO DE PROTECCIONES .....	13
ART. 17. NIVELES DE PROTECCIÓN .....	13
ART. 18. ENTORNO DEL MONUMENTO .....	14
SECCIÓN CUARTA. PARCELAS NO EDIFICADAS Y EDIFICIOS NO CATALOGADOS .....	15
ART. 19. PARCELAS NO EDIFICADAS Y EDIFICIOS NO CATALOGADOS .....	15
ART. 20. ALTURA REGULADORA Y ALTURA DE PLANTA .....	15
ART. 21. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA .....	15
ART. 22. SUELO PRIVADO LIBRE DE EDIFICACIÓN .....	19
ART. 26. CUBIERTAS .....	25
ART. 27. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS .....	25
ART. 28. ASCENSORES .....	26
ART. 29. CERRAMIENTO PROVISIONAL DE SOLARES .....	26
CAPITULO II. NORMAS DE LOS USOS .....	26
SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DE USOS .....	26
ART. 30. CLASES DE USO .....	26
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS .....	27
ART. 31. CARÁCTER DE LOS USOS .....	27
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS RESIDENCIALES .....	27
ART. 32. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, DISEÑO Y CALIDAD .....	27
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO APARCAMIENTO .....	28
ART. 33. CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS .....	28
CAPITULO III. NORMAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED DE DOTACIONES PÚBLICAS .....	29
SECCIÓN PRIMERA. NORMAS PARTICULARES PARA LOS EDIFICIOS DOTACIONALES PÚBLICOS .....	29
ART. 34. DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA .....	29
SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO .....	29
ART. 35. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO .....	29
TITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN .....	31
CAPITULO I. LICENCIAS .....	31
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y ETNOLÓGICA .....	31
ART. 36. PROCEDIMIENTO ARQUEOLÓGICO PREVIO A LA SOLICITUD DE REFORMA O DEMOLICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO .....	31
ART. 37. AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES .....	31
ART. 38. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS .....	32
ART. 39. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS EN OBRAS YA INICIADAS .....	33
SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIA DE OBRAS .....	33

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L. - VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 1 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

---

ART. 40. LICENCIA DE INTERVENCIÓN, OBRAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES .....	33
SECCIÓN TERCERA. OTROS TIPOS DE LICENCIA .....	34
ART. 41. LICENCIAS, DECLARACIONES Y COMUNICACIONES AMBIENTALES .....	34
<b>CAPITULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>34</b>
SECCIÓN PRIMERA. DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA.....	34
ART. 42. DEBER DE CONSERVACIÓN.....	34
ART. 43. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA DE ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS .....	35
ART. 44. AMENAZA DE RUINA INMINENTE EN ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS .....	36
ART. 45. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS.....	36

---

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 2 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001	
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original	



## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### ART. 1. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El instrumento de planeamiento del que las presentes Normas Urbanísticas forman parte constituye el Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno, cuya función es regular con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados bienes de interés cultural así como a aquellos que estén en su entorno de protección, al amparo de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, así como sus posteriores modificaciones y la ley urbanística valenciana vigente.

El contenido del presente Plan Especial es el siguiente:

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:
  - I. MEMORIA INFORMATIVA
  - II. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - III. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
  - IV. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
  - V. PLANOS DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
  - VI. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
  - VII. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - VIII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:
  - I. NORMAS URBANÍSTICAS
  - II. CATÁLOGO DE PROTECCIONES
  - III. PLANOS DE ORDENACIÓN Y ORDENANZAS GRÁFICAS
  - IV. FICHAS DE GESTIÓN Y ZONAS

### ART. 2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito de aplicación es el correspondiente al entorno de protección del Castillo de Elda considerado Bien de Interés Cultural. Este ámbito se encuentra grafiado en todos los planos generales de planta, y se marca en su contexto (NHT) en el plano de información PO.02, que forma parte de la documentación gráfica de este texto normativo.

### ART. 3. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno es un instrumento de ordenación que alcanza plena eficacia normativa desde su aprobación definitiva y hasta tanto en cuanto no se produzca una modificación del mismo.





#### ART. 4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El ámbito está clasificado como suelo urbano con deficiente grado de urbanización en una zona del núcleo histórico (ZUR-NH), denominada como Entorno del Castillo. La clasificación y calificación del suelo se recoge en el plano de ordenación que contempla estas mismas condiciones del suelo, plano PO.03.

#### ART. 5. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL

En lo no regulado en estas normas, siempre que no sean incompatibles o distorsionen el conjunto del entorno protegido, regirán, en primer lugar, los principios informantes del Plan General, y subsidiariamente los preceptos de la legislación urbanística vigente y demás normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo, o en su caso, aquellas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

Las prescripciones y determinaciones objeto del presente plan especial se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, cuyas prescripciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a cuanto por omisión no se relacione en aquel, especialmente la ley urbanística valenciana vigente y la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, o normas que las sustituyan.

Podrán realizarse estudios de detalle, conforme a lo regulado por el artículo 41 de la ley urbanística vigente, para permitir la remodelación de alineaciones y rasantes. Así mismo, se permitirá su realización si las determinaciones establecidas para el equipamiento previsto no resultasen adecuadas manteniéndose siempre la altura asignada.

#### ART. 6. RELACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

El Catálogo de Protecciones incluido en este Plan Especial es el documento que ha de tenerse en cuenta en materia de protección del Patrimonio Cultural sin menoscabo de la futura aprobación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elda, actualmente en tramitación, o documento posterior que lo sustituya. Es por ello, que las determinaciones de los mismos que afecten a bienes que estén comprendidos en este ámbito de actuación son de aplicación directa e inexcusable.





## ART. 7. REGULACIÓN DE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y NO AJUSTADOS A LOS PARÁMETROS DEL PLAN ESPECIAL

A los efectos de este plan se considerarán fuera de ordenación las edificaciones que ocupen suelo calificado como viario público o espacio libre público. En los mismos, sólo se permitirán obras de mera conservación.

En el resto de edificaciones que, aun no siendo plenamente compatibles con las determinaciones del plan y que no estén fuera de ordenación, se establece un régimen transitorio en el que se permitirán:

- Obras de reforma o mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.
- En edificios ajustados a la nueva alineación cuyo volumen resulte disconforme en relación a las condiciones de edificación de estas Normas podrán ser autorizados a aumentar su número de plantas construidos de acuerdo con la nueva normativa siempre que el techo edificado total del solar, incluido el aumento, sea menor o igual al que resultaría de la edificación del solar de acuerdo con las Normas.
- Cualquier obra de reforma implicará la obligación de eliminar los elementos impropios. Se entienden como elementos impropios los añadidos construidos con posterioridad al edificio original que no tienen ningún interés para la lectura tipológica del edificio, ni por sus características pueden ser considerados de interés histórico, artístico o cultural. También, aunque las obras tengan un alcance menor, si afectan a los mencionados elementos impropios, se obligará a su eliminación siempre que no se trate de obras de mero mantenimiento.
- Se permitirán las obras de redistribución de la tabiquería interior, obras de consolidación puntual de elementos aislados (vigas, pilares o partes de muros) cuyas lesiones pongan en peligro la estabilidad estructural del inmueble y la sustitución de los materiales de cobertura de la cubierta (no su estructura).

En las edificaciones existentes lícitamente consolidadas y que cumplen los parámetros urbanísticos del presente plan especial, se permitirá cualquier tipo de intervención siempre ligada a la eliminación de los elementos impropios descritos en el apartado anterior.





## TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO I. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

#### SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES. DEFINICIONES Y CONCEPTOS

##### ART. 8. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Alineación oficial de calle: es la resultante de trasladar al terreno las alineaciones correspondientes a la red viaria grafiada en los planos de alineaciones y que pueden coincidir o no con las existentes o las del terreno sin urbanizar.

Alineación de la parcela: es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (destinados a calles, plazas o espacios libres) y los solares ya sean estos de titularidad pública o privada.

Las alineaciones se definen en el plano PO.04 contenido en la documentación gráfica del plan especial.

Rasantes: En los espacios públicos urbanizados de nueva creación (calles, plazas, escaleras, zonas libres, aparcamientos...) son las que resultan de conectar linealmente los niveles señalados en plano PO.03. También se pueden apreciar en las ordenanzas gráficas y volumétricas que se corresponden con los planos PO.08-09-10-11. En las zonas que se mantienen, son las definidas por las aceras existentes.

Rasante oficial: Será la cota altimétrica de los perfiles longitudinales de los espacios públicos urbanizados en contacto con la edificación.

Manzana: superficie de suelo delimitada por alineaciones de la edificación contiguas. El plan especial les asigna un número que viene reflejado en el plano PO.03.

##### ART. 9. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela: cada una de las porciones de suelo en las que se subdivide una manzana, susceptibles de materializar el aprovechamiento que le asigna el plan especial

Solar: Según el ART. 177 LOTUP, Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida, son solares "las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.







EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

---

De acuerdo con el mismo artículo, “para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela”.

La condición de solar, para “las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase”.

Además, “la condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo”.

Esta definición podrá alterarse en virtud del tenor del precepto homologable que lo sustituya legalmente en un futuro.





## ART. 10. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Altura reguladora: se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso de la cubierta plana del edificio de equipamiento.

Número de plantas: que componen un edificio, incluida la planta baja. No se consideran los altillos, sótanos o desvanes habitables. El número de plantas viene reflejado en la ordenanza gráfica.

Deben respetarse conjuntamente el cumplimiento del número de plantas y de la altura máxima reguladora.

Altura libre de planta: distancia vertical entre el pavimento de la planta y el de la planta inmediata superior

Patios de luces y ventilación: Se estará a lo dispuesto en el artículo 10 y 11 de la ordenanza del plan general, Capítulo 2, Título VIII de las ordenanzas del plan general.

Desván habitable: Se autoriza una planta bajo la cubierta inclinada siempre que ésta tenga su acceso desde la planta inmediatamente inferior a la que está vinculada no disponiendo de acceso desde el núcleo general de comunicaciones del edificio. Su configuración se realizará siguiendo los gráficos elaborados al respecto que se incorporan en este documento.

El desván que se autorice no constituirá vivienda independiente, debiendo vincularse con la planta inmediata inferior

Altillo: Se estará a lo dispuesto en el apartado 4, del artículo 3, Capítulo 2, Título VIII de las ordenanzas del plan general.

Sótano: Se estará a lo dispuesto en el artículo 4, Capítulo 2, Título VIII de las ordenanzas del plan general.

Ocupación de parcela: Se permite la ocupación total de la parcela teniendo en cuenta los patios necesarios para cumplir las condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables.

## ART. 11. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO

### ▪ Obras de Conservación:

Se trata de labores normales de mantenimiento y/o reparación, necesarias para satisfacer la obligación de los propietarios de mantenerlos en condiciones adecuadas de uso, seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

---

Son labores de conservación los siguientes:

- Limpieza en general de elementos.
- Pintura en general de elementos.
- Labores de jardinería.
- Repaso de carpintería en edificios.
- Reparación de daños locales menores (no estructurales) en cubiertas, revestimientos, y acabado de edificios.
- Eliminación de humedades.
- Reposición de instalaciones.
- Redistribución de la tabiquería interior.

▪ Obras de Restauración:

Incluye, además de las actuaciones del caso anterior, las obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del mismo a sus características originales, científicamente conocidas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada.

Son labores de restauración la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos y la supresión de elementos impropios.

Excepcionalmente se incluyen las obras de redistribución del espacio exterior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

▪ Obras de Rehabilitación:

Incluye, además de los casos anteriores, las obras cuya finalidad es la mejora del edificio para un uso actual que le sea permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, su definición volumétrica, fachadas representativas (no alterando la fisonomía exterior con la implantación de nuevas instalaciones) y detalles de interés (manteniéndose de forma visible e inalterada y reduciendo a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original).

---

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 9 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/axr/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

---

- Son labores de rehabilitación:
  - Redistribución y modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación interior.
  - Sustitución, supresión o ejecución de nuevos forjados a distinta cota.
  - Sustitución interior y exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.
  - Sustitución de cubiertas.
  - Implantación de nuevas instalaciones y sustitución de las existentes.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o aperturas de huecos.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que se cumplan las condiciones sobre éstas exigidos en la presente normativa.

▪ Obras de Reconstrucción:

Obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas o ambientales esenciales que determinaron su catalogación.

Obras de Reestructuración: Incluye todo tipo de labores que no supongan una merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que éstas imponen. Se admite la demolición de las partes de elementos no protegidos y la construcción en su lugar de otros nuevos según las determinaciones del planeamiento urbanístico correspondiente.

Consolidación: Son las obras tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver el edificio a su estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Se refieren fundamentalmente a la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y a la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características pueden ser fijadas a partir del propio edificio por la repetición de elementos (balcones, remates ornamentales,...), o por reposición en continuidad (cornisas,





impostas,...). Las obras pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenos, pilares, arcos, bóvedas, antepechos, cornisas,...) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

Nueva planta: Conjunto de actuaciones tendentes a realizar un edificio de nueva planta.

## ART. 12. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación queda reflejada en la documentación gráfica que acompaña a este texto normativo, y se basa en una tipología de manzana cerrada propia de la trama urbanística tradicional.

La tipología de la ordenación es la definida según "alineaciones de vial" en el plan general vigente.

## ART. 13. PARCELACIÓN

Se conservan gran parte de las parcelas existentes en el ámbito del Plan Especial como vestigios de la trama que a lo largo de los siglos ha generado este enclave de la ciudad. Aquellas parcelas cuyo trazado ha desaparecido, por ejemplo en las manzanas RE.5-6-7 y RE.8-9 se han regularizado creando una nueva configuración. Se prevé que desaparezcan otras parcelas existentes cuyo suelo se pretende obtener para suelo dotacional público en las laderas del cerro donde se ubica el Castillo. Las parcelas grafiadas en el plano PO.06, serán edificables cuando se apruebe el instrumento de gestión previsto para el desarrollo del plan especial o aquellos instrumentos de gestión similares que lo posibiliten.

La parcelación obligatoria es la señalada en el plano PO.06 y que se encuentra reflejada también en la ordenanza gráfica. Aquellas parcelas que tengan un frente mínimo de fachada inferior a 4m no serán edificables por lo que deberán de agruparse con alguna de las parcelas colindantes. Para identificarlas, se han grafiado con un punto rojo en el plano de ordenación nombrado. Estarán exentas de esta limitación las parcelas que sean soporte de un edificio incluido en el Catálogo de Protecciones.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación cuyos edificios cumplan las determinaciones establecidas en este plan especial y se entienda que están lícitamente consolidadas.

- Parcela mínima edificable: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>); frente mínimo de parcela cuatro metros (4,0 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 4,0 metros.





No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada.

No obstante, exceptuando las parcelas que sean soporte de edificios catalogados o edificaciones consideradas lícitamente consolidadas, se permite la agrupación de parcelas para formar una nueva siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El número de parcelas sea igual o inferior a tres.
- La longitud de las fachadas de la nueva parcela sea igual o inferior a 12 m
- Se respeten en el proyecto de edificación la independencia compositiva en fachada de la ordenanza gráfica.

#### ART. 14. ELEMENTOS DE PUBLICIDAD E INSTALACIONES

Tan solo se permiten los rótulos de carácter comercial o similar, cumpliendo las normas específicas del artículo 23 de este plan, que regula la instalación de anuncios, rótulos muestras y banderines del conjunto de inmuebles no catalogados, siempre previa autorización municipal. En el caso de los BIC, se requerirá, además, la autorización de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

### SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS GRÁFICAS

#### ART. 15. ORDENANZAS GRÁFICAS

El Plan Especial contiene para cada manzana un alzado normativo esquemático, tanto de las edificaciones catalogadas -que se registrarán por lo dispuesto en su correspondiente ficha- como de las edificaciones sustituibles no catalogadas (ver planos PO.08-09-10-11). Se especifica para cada parcela:

- Nombre de la vía pública e identificación de si el inmueble está o no catalogado.
- Altura reguladora máxima y posición relativa de la edificación respecto a los edificios colindantes.
- Número de plantas (Deberá cumplirse ambas: la altura reguladora máxima y el nº de plantas).
- Altura de la línea de cornisa de la planta baja (marcada con un grosor mayor).





## SECCIÓN TERCERA. EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS

### ART. 16. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

El Catálogo de Protecciones presente en este Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno recoge todos los edificios y elementos que merecen esta distinción, y que se encuentran dentro del ámbito del mencionado plan. Los edificios y elementos que aquí se recogen son los siguientes:

- C01 – Núcleo Histórico Tradicional
- C02 – Castillo de Elda
- C03 – Calle del Castillo
- C04 – Edificaciones de la calle Clérigos
- C05 – Inmueble Ramón y Cajal, nº 21 – Espoz y Mina, nº 23
- C06 – Escaleras empedradas de la calle Ramón y Cajal
- C07 – Rótulo de la calle Ramón y Cajal
- C08 – Rótulo de la Avenida Novo Hamburgo

Todo el ámbito de afección del PEPC tiene la consideración de área de vigilancia arqueológica, de acuerdo al artículo 2 del capítulo 6 del Título VIII del Plan General vigente, así como al artículo 13.4 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local (NHT-BRL), y a la consideración del Castillo de Elda como monumento B.I.C. con su entorno de protección, con las cautelas preceptivas, en sus diferentes tipologías, recogidas en los artículos 60 y 62 de la Ley 4/1998, de 11 junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

### ART. 17. NIVELES DE PROTECCIÓN

Según el anexo VI de la LOTUP existen los siguientes niveles de protección:

- Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.
- Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L. - VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 13 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/axr/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

- Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.
- Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

Las actuaciones previstas sobre los elementos protegidos en este plan son:

C01 – Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL): las previstas en el artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

C02 – Castillo de Elda (BIC): las previstas en el Plan Director del Castillo de Elda aprobado en 2020.

C03 – Calle del Castillo (Interés histórico y ambiental): las actuaciones previstas serán las de acondicionamiento permitiendo su adecuación para mejorar, en la medida de lo posible, la accesibilidad al Castillo.

C04 – Edificaciones de la calle Clérigos (Interés ambiental): podrán realizarse actuaciones de restauración y acondicionamiento, conservando la composición de las fachadas y la morfología de las cubiertas.

C05 – Inmueble Ramón y Cajal, nº 21 – Espoz y Mina, nº 23: actuaciones e mantenimiento.

C06 – Escaleras empedradas de la calle Ramón y Cajal: se permite su adecuación con el fin de mejorar la accesibilidad al Castillo, conservando el material del pavimento empedrado existente.

C07 – Rótulo de la calle Ramón y Cajal: actuaciones de mantenimiento.

C08 – Rótulo de la Avenida Novo Hamburgo: actuaciones de mantenimiento.

## ART. 18. ENTORNO DEL MONUMENTO

El entorno de protección del Castillo de Elda queda definido tanto en su respectiva ficha del Catálogo de







Protecciones como en la documentación gráfica que acompaña a este texto normativo. Las intervenciones que en él pueden realizarse se definen en este plan especial.

## SECCIÓN CUARTA. PARCELAS NO EDIFICADAS Y EDIFICIOS NO CATALOGADOS

### ART. 19. PARCELAS NO EDIFICADAS Y EDIFICIOS NO CATALOGADOS

- Las parcelas no edificadas son aquellas que a la aprobación del Plan Especial se encuentran vacantes y no contienen ninguna edificación
- Los edificios no catalogados son los existentes a la aprobación del Plan Especial, no incluidos en el Catálogo.

En los artículos siguientes se regulan las condiciones de intervención y edificación relativas a las parcelas no edificadas y edificios no catalogados.

### ART. 20. ALTURA REGULADORA Y ALTURA DE PLANTA

- Número Máximo de plantas:

La ordenanza gráfica determina el número de planta de los distintos solares y edificios no catalogados. A su vez, define la altura reguladora del edificio y su posición relativa con respecto a sus colindantes.

- Altura reguladora:

Nº Plantas	Alt. Reguladora
PB	3,50 m.
PB+1	6,50 m.
PB+2	9,50 m.

No se permitirán edificaciones con un número de planta inferiores a las definidas en la ordenanza gráfica.

### ART. 21. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

Por encima de la altura reguladora se permiten las siguientes construcciones:

---

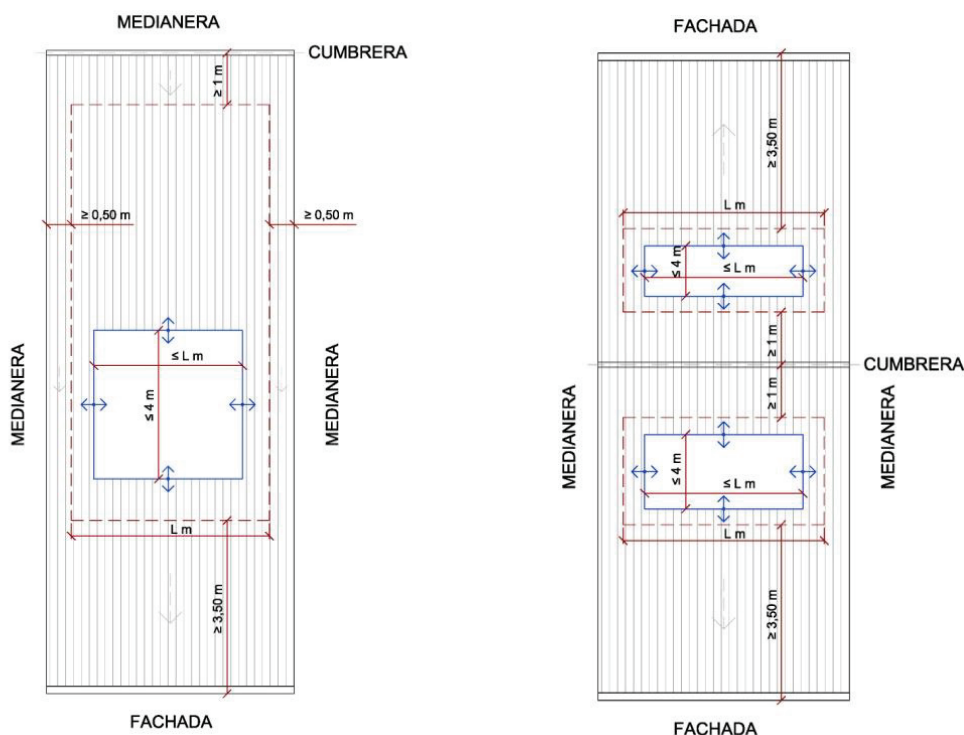
UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 15 de 37





- Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 30%.
- Cubiertas planas transitables en edificios dotacionales públicos, cuando así lo permita expresamente el Plan Especial en la ordenanza gráfica. En el caso de que la cubierta sea transitable, el antepecho no superará la línea de la altura máxima establecida por la ordenanza gráfica.
- Cubiertas planas transitables, que con el fin de no perturbar la imagen aérea del conjunto, mantendrán todos los faldones de cubierta, permitiéndose zonas de cubierta plana transitable que se retranquearán como mínimo 3,50 m; 0,50 m de las medianeras laterales y 1 m de la cumbrera. En todo caso la dimensión máxima de estas zonas de cubierta plana transitable, en sentido perpendicular a la fachada no podrá ser superior a 4 m.

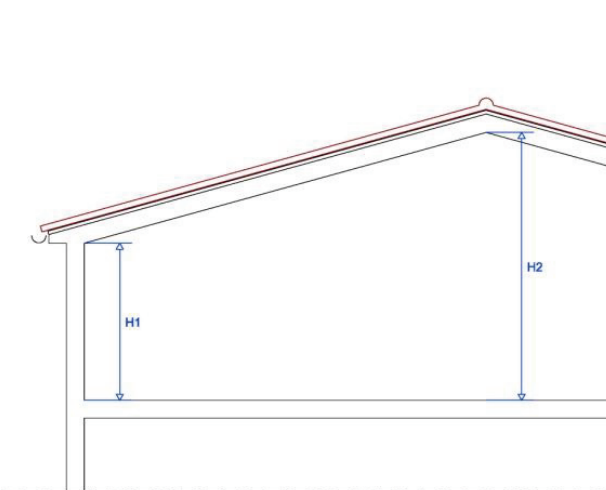
En el caso de parcelas pasantes, con doble fachada a calles opuestas, la cubierta inclinada se resolverá a dos aguas. En este supuesto, se permiten dos zonas de cubierta plana transitable, con las limitaciones indicadas anteriormente, manteniendo siempre una franja de cubierta inclinada de 1 m a cada lado de la cumbrera. En el gráfico que viene a continuación se ejemplifican estos retranqueos.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

- Bajo cubierta inclinada: que constituyan un espacio único -sin particiones horizontales (forjado)- con la pieza habitable de la planta inferior. Las alturas H1 y H2 del gráfico siguiente cumplirán las alturas mínimas que establece la normativa vigente en materia de Diseño y Calidad en Edificios de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.



- Desván habitable (bajo cubierta inclinada) que resuelven las condiciones de ventilación e iluminación a través de un patio terraza transitable, que debe cumplir las condiciones del párrafo anterior. En todo caso se cumplirán las alturas de plantas mínimas que establece la normativa vigente en materia de Diseño y Calidad en Edificios de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Estará vinculado obligatoriamente a la vivienda inmediata inferior por la cual tendrá su acceso y no dispondrá de acceso desde el núcleo general de comunicaciones del edificio.
- Lucernarios con la pendiente de la cubierta y un resalte máximo de 10 cm.
- Chimeneas de ventilación.
- Antenas colectivas de telecomunicaciones que sirvan exclusivamente al edificio. Se prohíben las antenas de telefonía móvil dentro del ámbito del plan especial.
- Pararrayos.
- Caja de huecos de ascensor con una altura máxima de 1 m, respecto a la cara superior del forjado en el caso de cubiertas planas (equipamiento), integrados bajo los faldones de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas. Se prohíben los cuartos de máquinas de ascensor en las cubiertas planas, se permiten en las inclinadas integradas bajo los faldones de cubierta. Otros elementos técnicos de las instalaciones comunes del edificio, sólo en el caso de cubiertas inclinadas, integrados bajo los faldones de cubierta. A tal efecto, para las instalaciones de aire acondicionado, será obligatoria la localización de las unidades exteriores, bien bajo los faldones de cubierta inclinada que delimiten las terrazas planas transitables que se regulan en el presente artículo, bien en patinillos de 1m de anchura situados en la cubierta de la

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 17 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

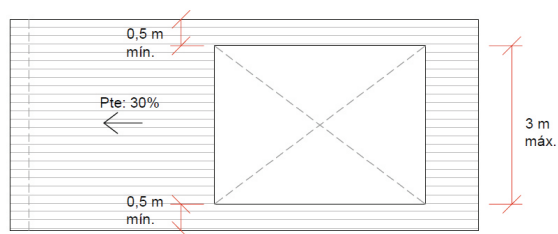
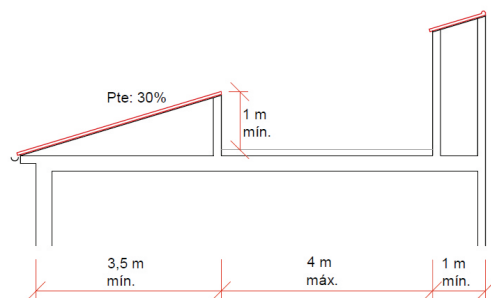
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



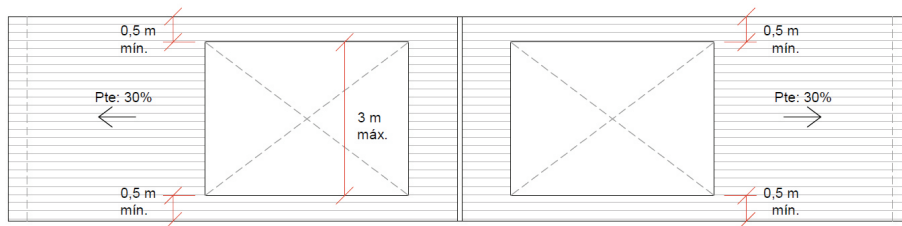
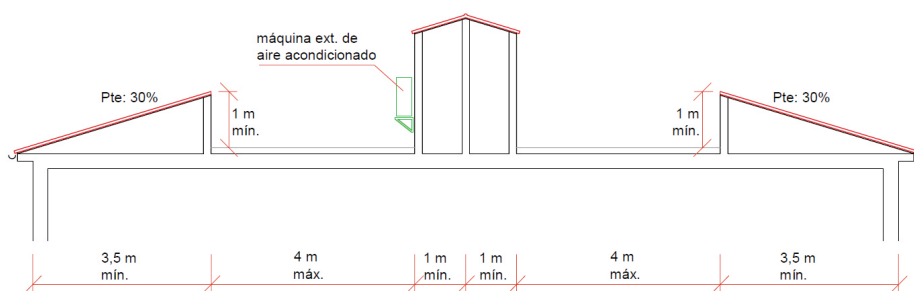


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

cumbrera, siempre retranqueados un mínimo de 4 m respecto a cualquier fachada a espacio público o privado visible desde la vía pública, según los gráficos siguientes, serán aplicables las excepciones previstas en el artículo 24.9 de estas normas.



Cubierta a un agua



Cubierta a dos aguas





## ART. 22. SUELO PRIVADO LIBRE DE EDIFICACIÓN

En cuanto al espacio libre de edificación dentro de las parcelas destinado a patios -necesarios para cumplir las condiciones de ventilación e iluminación que exige la normativa de habitabilidad vigente- no se permitirá ningún tipo de construcciones auxiliares. Además este espacio libre se situará preferentemente en la zona trasera de la parcela, estando totalmente prohibida su ubicación en el frente de la misma.

Los cerramientos de parcelas en ningún caso superarán los 2,50 m medidos en cualquier punto de la rasante de la calle excepto en las traseras de la Calle Clérigos recayentes al cerro del Castillo y del equipamiento. En éstas el diseño del cerramiento tendrá carácter unitario, será proyectado por el Ayuntamiento y requerirá la aprobación de la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural. Hasta que se disponga el cerramiento definitivo, se permitirán cerramientos provisionales con malla de simple torsión hasta una altura de 2 m.

## ART. 23. CUERPOS SALIENTES

Se admiten únicamente en planta piso (no en planta baja) con las limitaciones siguientes:

- Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores.
- No se permiten balcones corridos. Un balcón no podrá contener más de un hueco.
- 
- El vuelo máximo permitido será como máximo de 0,40 metros y 1/10 de la anchura de la calle.
- El canto máximo de la losa del balcón será de 12 cm.
- La barandilla se formará con elementos metálicos macizos de directriz recta y sección constante. El pasamanos será de sección rectangular, con un ancho máximo de 50mm y un espesor de 8mm. Los perfiles verticales serán de sección circular o cuadrada con un área máxima de 100 mm<sup>2</sup>.
- La alineación exterior de los balcones y barandillas siempre será paralela a la fachada.
- Se podrán copiar explícitamente soluciones de cerrajería utilizadas en los edificios catalogados, siempre que sean acordes con el edificio que se proyecta, y adscribibles al resto de parámetros compositivos de la fachada.
- Los arranques de los vuelos y de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0,60 m. respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





## ART. 24. ELEMENTOS SALIENTES

Se permiten en planta baja que recaiga a calle de más de 6m y siempre que no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial o 1/10 de parte del ancho de la acera.

Ninguno de sus puntos se encontrará a una altura inferior a los 2,50 m por encima de la rasante de la acera y su vuelo no rebase una distancia de 0,60 m entre la fachada y el borde de la acera.

Sólo se permiten los elementos salientes que se regulan a continuación:

- Aleros: Las cubiertas inclinadas se rematarán mediante aleros. El Ayuntamiento podrá exigir la reposición de aleros, cuando así lo estime por su valor histórico o tipológico. Los aleros no podrán sobresalir más de 45 cm del plano de fachada.
- Cornisas: Únicamente podrá situarse como señalización de la altura reguladora de planta baja. No podrá sobresalir del plano de fachada más de 20 cm.
- Marquesinas: Únicamente se permiten en el edificio destinado a equipamiento de titularidad pública- La altura mínima respecto a la rasante será de 2,50 m.
- Zócalos: Se permiten los zócalos enrasados sin sobresalir de fachada. Los materiales a emplear se regulan en la normativa referente a composición de fachadas.
- Canales y bajantes: Los canales y bajantes quedarán ocultos, no siendo visibles desde la vía pública. En ningún caso se permitirá el vertido directo a la vía pública. El vertido libre se podrá hacer sobre la propia parcela cuando se trate de edificaciones con patios interiores libres.
- Toldos: Se permiten los toldos en las plantas bajas y en las terrazas planas que puedan realizarse en cubierta, siempre que se cumplan los criterios que indica esta normativa.  
En las plantas bajas se integrarán en los huecos de fachada de tal manera que su anchura sea igual a la del hueco. Su altura mínima con respecto a la rasante de la acera será de 2,20 m, con un retranqueo de 0,40 m respecto a cualquier calzada. Se mantendrá una unidad en cuanto a color, textura, material, etc... en todo el edificio.  
En las terrazas planas entre faldones de cubierta también se permitirán los toldos removibles. En ningún caso se permitirán estructuras para su sujeción fuera de la envolvente del 30% de pendiente de la cubierta.
- Registro de instalaciones: Se encastrarán en el muro de fachada e irán revestidos con el mismo material utilizado en el diseño de ésta. Dicha información deberá recogerse en la documentación de solicitud de licencia de obra.
- Buzón de correos: Los buzones de correo se localizarán en el zaguán en el caso de vivienda colectiva. En el resto de casos se permitirá localizar los buzones en fachada, debiendo resolverse como una ranura integrada en la carpintería.
- Anuncios, rótulos, muestras y banderines: se prohíben en todo el ámbito del plan especial, de acuerdo a la normativa en materia de patrimonio cultural valenciano relativa a los criterios de





intervención en monumentos declarados de interés cultural, así como cualquier elemento de publicidad exterior con las siguientes excepciones:

Los anuncios vinculados a la propia actividad del local de planta baja que se integrarán en la carpintería de los huecos de la fachada y que en ningún caso, podrán ocupar más del 25% del hueco.

La publicidad de carácter institucional público y la de condición efímera, vinculada a las fiestas populares o exposiciones promovidas por la Administración.

En caso de rótulos tipo bandera, deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir el ancho de la acera menos 20 centímetros, con un tamaño máximo de (base x altura) de 50x50 centímetros y a una altura superior a 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten, en ningún caso, anuncios luminosos.

## ART. 25. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y TRATAMIENTO

### 1. Composición y tratamiento de fachadas

Los nuevos edificios se ajustarán a las ordenanzas gráficas en cuanto a la altura reguladora máxima, altura de planta baja y número de plantas. La línea que fija las alturas de las plantas intermedias es orientativa. Además, se ajustarán a los siguientes parámetros:

Composición de los huecos: Los huecos se agruparán verticalmente en ejes, que coincidirán con el punto medio de los mismos. Éstos se separarán como mínimo una distancia de 0,60 m a las medianeras o esquinas. Entre huecos la distancia mínima será de 0,80 m. Serán rectangulares de proporción vertical con una anchura máxima de 1,20 m en plantas de piso.

En planta baja, la altura mínima de los huecos de paso será de 2,50 m. En las plantas superiores, la altura mínima de huecos, cuando se trate de balcones, será de 2,30 m.

Los escaparates de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento o existente en el edificio en que se ubiquen, y preferentemente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

En el caso de agrupación de parcelas, cada fachada conservará su propio ritmo compositivo de huecos.

No se permite el remarcado en fachada de los cantos de los forjados, ni cornisas intermedias, debiendo ser las fachadas mayoritariamente planas.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





## 2. Tratamiento y color de las fachadas

En los edificios nueva planta o cuando se trate de restauración integral de fachada se prohíbe expresamente el acabado de superficies mediante pintura plástica sobre mortero de cemento, debiendo utilizarse estuco con idénticas técnicas constructivas que las de los tratamientos originales.

Los colores a emplear deberán ser los derivados de tonos tierra y ocre claros, como, por ejemplo, los siguientes:



En las edificaciones sobre parcelas pasantes, con fachada a dos calles, se tratarán ambas fachadas con los mismos tonos de color.

Las fachadas no recayentes a la vía pública, pero visibles desde ésta, tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

## 3. Zócalos

Los zócalos permitidos se podrán acabar con el mismo tratamiento del conjunto de la fachada o mediante aplacado de piedra natural, de cara vista lisa, sin pulir, sin resaltar las juntas. Se prohíben otros materiales.

Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o abrillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural.

## 4. Carpinterías

Para el diseño, tipología y despiece de las carpinterías se tomará como referencia el de las edificaciones a conservar incluidas en el ámbito del PEMU.

Serán preferentemente de madera vista en su color natural o esmaltada o lacada en colores lisos tradicionales. Podrán ser de pvc o aluminio lacado mate de los mismos colores. No podrán emplearse carpinterías de aluminio anodizado.

Se prohíbe las carpinterías tipo compacto que incluye el cajón visto para la persiana enrollable.







#### 5. Persianas

Ningún elemento de las persianas podrá sobresalir del plano de fachada. Deberán acoplarse a la carpintería enrasada en el plano interior del hueco. Se utilizarán preferentemente las persianas tradicionales enrollables.

#### 6. Cierres de locales en plantas bajas

La fachada de las plantas bajas se acabará integralmente, no permitiéndose soluciones provisionales. Los cerramientos de los establecimientos comerciales. Incluidas las instalaciones necesarias para su funcionamiento, estarán siempre retranqueadas del plano de fachada como mínimo 10 cm.

Si los cierres son de cerrajería, se evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno, tendiendo hacia soluciones eficaces de gran simplicidad. Estarán construidas con pletinas y cuadradillos macizos de acero de 12 mm de lado como máximo, pintado, de diseño elemental.

Del mismo modo, si la planta baja se destina a garaje, el hueco del mismo deberá armonizar con la composición de la fachada y el cierre del mismo se integrará también con la fachada.

#### 7. Rejas

Se permiten las rejas, sin sobresalir del plano de fachada más de 5cm, construidas con pletinas y cuadradillos macizos de acero de 12 mm de lado como máximo, pintado, de diseño elemental.

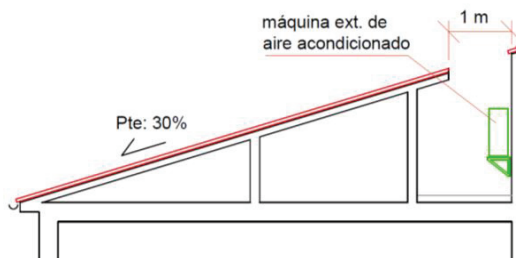
#### 8. Tendederos

Se prohíben los tendederos en fachadas, tanto recayentes a vía pública como a patios visibles desde la vía pública.

#### 9. Elementos exteriores de aire acondicionado en viviendas

a) Las unidades exteriores de aire acondicionado se situarán obligatoriamente, bien bajo los faldones de la cubierta inclinada o bien en patinillos de 1 m de anchura situados en la cumbrera de la cubierta (siempre retranqueados un mínimo de 3,5 metros respecto de cualquier fachada visible desde la vía pública).





b) A ello le será de aplicación las siguientes excepciones:

b.1) En los edificios de nueva construcción será obligatoria la preinstalación de aire acondicionado.

b.2) De manera excepcional, solo cuando se trate de edificios existentes con más de un propietario y se justifique expresamente en la solicitud de licencia la imposibilidad de aplicar la solución obligatoria antes citada (ubicación bajo los faldones de la cubierta inclinada o bien en patinillos), se permitirá:

- En las plantas de piso, su instalación integrada en los huecos de carpintería, sin sobresalir de ella y sin sobrepasar la altura de 1m sobre el nivel del pavimento interior, debiendo aportar documentación gráfica al respecto.
- En la planta baja, si existiera un solo hueco cuyas dimensiones no permitieran la integración de la unidad exterior, se permitirá la perforación del muro de salida de aire de unidades compactas, a la altura mínima de 2,2 m debiendo quedar la rejilla del mismo en el plano de fachada e integrada cromáticamente con ésta.

b.3) A ello, a su vez, le será de aplicación la siguiente excepción: de manera excepcional, solo cuando se trate de edificios existentes con más de un propietario y se justifique expresamente en la solicitud de licencia la imposibilidad de aplicar las soluciones arriba citadas (ni la ubicación bajo los faldones de la cubierta inclinada o en los patinillos, ni las excepciones planteadas a ello), se permitirá su instalación sobre la bandeja del balcón existente. Para ello, se colocará un elemento tipo malla entre la barandilla del balcón y el aparato exterior de aire acondicionado, que deberá tener la altura justa para evitar la visión del aparato exterior de aire acondicionado desde la vía pública. Además, no competirá en presencia con las barandillas existentes, pasando lo más desapercibido posible. Se deberá aportar suficiente documentación gráfica descriptiva de la solución del tratamiento exterior tipo malla que se pretende adoptar en la correspondiente solicitud de autorización.

#### 10. Sistemas de ventilación en locales

Se entiende por sistemas de ventilación: ventiladores, aire acondicionado y extractores de humo.

Se prohíbe la colocación en fachada de los sistemas de ventilación, así como la disposición de los





conductos de salida o entrada de aire.

Los sistemas de ventilación y sus conductos irán siempre ubicados en patios no recayentes a espacio exterior o por conductos internos de los edificios, cumpliendo con la normativa vigente a fin de asegurar la no molestia a terceros.

11. El resto de elementos (cuadros eléctricos, cableados, regletas...)

Deberán integrarse convenientemente, por ejemplo ocultando los lineales tras molduras de piedra natural, con el objetivo de minimizar el impacto de estos elementos sobre el entorno en el que se encuentran.

La solución prevista deberá reflejarse en el proyecto básico, para que sea autorizada, en su caso, por el Ayuntamiento. La instalación de elementos disconformes con lo representado en dicho documento impedirá la ocupación del inmueble y exigirá su retrazado e integración.

## ART. 26. CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas, todo ello de forma similar a lo representado en las ordenanzas gráficas y volumétricas.

Serán de teja árabe, de forma similar a las existentes, con tonos teja o terracota de intensidad media y con dirección de la pendiente perpendicular a fachada. Además, no podrán sobrepasar una altura máxima de 2,50 m.

Sólo se permite cubierta plana en el edificio destinado a equipamiento de titularidad pública tal y como se recoge en las ordenanzas gráficas.

## ART. 27. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

Las medianeras o testeros serán tratadas como fachadas, lo que supone, como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente.

No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta pueda ocasionar que queden al descubierto. En este caso los paramentos de las medianeras que queden vistos o exentos deberán quedar, como mínimo, enfoscados y pintados, por parte del promotor de las obras que la dejen al descubierto.





## ART. 28. ASCENSORES

Será obligatoria la existencia de ascensor en los casos que determina el Art 6.4 de la Subsección I, Capítulo I, Anexo I de la Orden 7 de diciembre de 2009, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009, de 2 Octubre, del Consell.

La caja de ascensor no se construirá en el plano de fachada porque alteraría la composición de la misma.

## ART. 29. CERRAMIENTO PROVISIONAL DE SOLARES

Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, murete enlucido de 1,5 m de altura desde la rasante de la calle y con una puerta. Su dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Por otra parte, cuando en un solar se desarrollen obras edificatorias se deberá proceder al vallado y apantallamiento de los solares, reduciendo la incidencia visual de las mismas.

# CAPITULO II. NORMAS DE LOS USOS

## SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DE USOS

### ART. 30. CLASES DE USO

Como se ha comentado anteriormente, el suelo está clasificado como suelo urbano con un grado de urbanización deficiente en una zona del núcleo histórico a la que se le asigna la clave ZUR-NH. El uso dominante es el residencial, en sus formas unifamiliar y plurifamiliar.

En cuanto al suelo destinado a uso dotacional se distinguen las siguientes zonas:

- Zonas verdes de red primaria (parques).
- Espacio libre de red primaria dentro de la delimitación del BIC con categoría monumental, en lo que respecta al cerro en el que se ubica el Castillo.
- Espacio libre de red secundaria (jardines).
- Parcelas dotacionales cuyo uso se desconoce a priori (QM) pero que se espera que estén vinculadas a un destino cultural.





- Red viaria y aparcamiento.

Todo ello con las delimitaciones e intensidades definidas en los planos de ordenación y en las normas urbanísticas.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS

### ART. 31. CARÁCTER DE LOS USOS

- Uso dominante:
  - Residencial (unifamiliar y plurifamiliar).
- Usos compatibles:
  - Hoteles
  - Alojamiento temporal en edificio exclusivo y en planta baja con acceso independiente.
  - Comercial
  - Oficinas
  - Sanitario-Asistencial
  - Educativo
  - Recreativo
  - Deportivo
  - Socio-Cultural
  - Religioso
  - Industria-Taller. Únicamente en plantas bajas y superficie máxima de 80 m<sup>2</sup>.
  - Hostelero
  - Espectáculos
- Usos incompatibles:
  - Resto de usos industriales

## SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS RESIDENCIALES

### ART. 32. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, DISEÑO Y CALIDAD

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones que rigen en la materia, todas las actividades que se desarrollen estarán sometidas a las limitaciones definidas en la normativa municipal o en cualquier norma de carácter





sectorial que resulte de aplicación.

## SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO APARCAMIENTO

### ART. 33. CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS

Con carácter general, se exime de la obligatoriedad de esta dotación en todo el ámbito del plan especial, tal y como especifica el plan general vigente.

Cuando la planta baja se destine a garaje, el hueco del mismo deberá armonizar con la composición de la fachada y el cierre del mismo evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno, tendiendo hacia soluciones eficaces de gran simplicidad.

Sin perjuicio del cumplimiento de las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, u otra normativa específica cuando sea de aplicación, se cumplirán las siguientes condiciones:

- El sistema de apertura de las puertas de garajes será de tal manera que no invada en su movimiento en ningún caso la vía pública.
- La reserva de aparcamientos en edificaciones de nueva planta podrá situarse en parcela distinta a la que se proyecta edificar, siempre que el acceso al aparcamiento desde la vía pública se sitúe a una distancia menor de 50 metros de las alineaciones oficiales exteriores de manzana donde se emplaza la edificación.





## CAPITULO III. NORMAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED DE DOTACIONES PÚBLICAS

### SECCIÓN PRIMERA. NORMAS PARTICULARES PARA LOS EDIFICIOS DOTACIONALES PÚBLICOS

#### ART. 34. DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA

El edificio de equipamiento que se plantea en el plan especial deberá cumplir el volumen máximo grafiado en la ordenanza normativa. Dentro de este contenedor máximo se permitirá libertad compositiva precisando de la autorización de la conselleria competente en materia de cultura.

Se podrán redactar estudios de detalle, si las determinaciones establecidas con carácter general no resultasen adecuadas con las necesidades del correcto funcionamiento del uso dotacional que se pretende implantar. Se podrá adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de los volúmenes establecidos en la ordenanza gráfica, salvo en lo referente a la altura asignada.

### SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

#### ART. 35. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

En general, en el diseño de calles y plazas primará la integración en el entorno urbano, teniendo en cuenta el valor patrimonial del núcleo histórico tradicional de Elda (NHT-BRL) cuyo ámbito es superior al del propio plan especial.

Los proyectos de urbanización que se hayan de aprobar definirán el despliegue de elementos y acabados acordes con el entorno. Todos ellos poseerán alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o con efectos antideslizantes. Tendrá una sección suficiente para garantizar su durabilidad. Las tonalidades serán claras y bajo ningún concepto estridentes o llamativas. Se utilizarán preferentemente los materiales pétreos, adoquines en calzadas y losas con tratamientos antideslizantes en las zonas peatonales, admitiéndose la utilización de hormigón texturizado combinados con bandas de piedra, prohibiéndose las imitaciones de otros materiales. Se mantendrán y repararán las superficies empedradas que a día de hoy todavía se conservan y que son un rasgo característico de la trama histórica que se conserva.

En cuanto a arbolado, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 36 de la ley urbanística vigente que determina que se deberá plantar un árbol cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.





Respecto al “mobiliario urbano” (papeleras, bancos, kioscos, etc.), deberán ser acordes con un diseño uniforme adoptado para todas las zonas de ordenación urbanística, serán de materiales nobles, prohibiéndose los plásticos o materiales de imitación. Su ubicación no entorpecerá el libre paso de los peatones. El diseño y la imagen de los elementos que forman parte del mobiliario no deberán adscribirse a lenguajes o estilos que entren en contradicción con el Castillo. Se utilizarán elementos que se caractericen por su neutralidad formal, para disminuir o eliminar su posible afección al monumento.

Se ha de prever, en todo caso, espacio para los contenedores de basura, en particular para los “iglúes” de la recogida selectiva, proveyendo el espacio suficiente para poder implantar contenedores de tratamiento integral de residuos.

Los bolardos deben de limitarse a los estrictamente imprescindibles. Se aconseja la colocación de bolardos escamoteables en los accesos.

En edificios de nueva planta o los que sean objeto de una rehabilitación integral se deberán prever los elementos necesarios para posibilitar las acometidas subterráneas de las redes eléctricas y de telecomunicaciones.

Las compañías prestadoras de servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones en las que el tendido aéreo o posado en fachada sea antirreglamentario por incumplimiento de alturas mínimas al suelo y de distancias mínimas a abertura en fachadas o muros (puertas, ventanas y balcones), siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.

Los registros de las instalaciones que deban situarse obligatoriamente en fachada, deberán quedar integradas en la materialidad de la misma, manteniendo el mismo acabado y coloración de la fachada. Para ello, se dispondrán las arquetas panelables de modo que queden también integradas en la composición del edificio. En elementos catalogados no se permitirán el paso de estas redes por fachada.

No se admitirán nuevos tendidos de instalaciones vistos o grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, canaletas, etc...) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

El proyecto de urbanización contemplará el tendido soterrado de las distintas redes de suministros y se ejecutará siguiendo tales determinaciones.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001	
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	





## TITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

### CAPITULO I. LICENCIAS

#### SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y ETNOLÓGICA

##### ART. 36. PROCEDIMIENTO ARQUEOLÓGICO PREVIO A LA SOLICITUD DE REFORMA O DEMOLICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE CATALOGADO

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la G.V., de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus modificaciones redactadas en la Ley 5/2007, de 7 de febrero, de la G.V., y en el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana (Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell), y en concreto las disposiciones de la ley que se citan a continuación:

##### ART. 37. AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES

1. Toda actuación arqueológica o paleontológica deberá ser autorizada expresamente por la conselleria competente en materia de cultura. La solicitud de autorización deberá contener un plano en el que se determinen con precisión los límites de la zona objeto de la actuación, la identificación del propietario o propietarios de los terrenos y un programa detallado de los trabajos que justifique su conveniencia e interés científico y la cualificación profesional, determinada reglamentariamente, de la dirección y equipo técnico encargados de los mismos. Tanto la autorización como su denegación habrán de ser motivadas. Las autorizaciones concedidas deberán ser comunicadas al Ayuntamiento de Elda inmediatamente.

2. Si la actuación hubiere de realizarse en terrenos privados, el solicitante, previamente a la autorización, deberá acreditar la conformidad del propietario o promover el correspondiente expediente para la afectación y ocupación de los terrenos en los términos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa.

Cuando se trate de prospecciones arqueológicas o paleontológicas cuyo desarrollo no implique afección a las facultades inherentes a la propiedad no será necesario acreditar la conformidad del propietario de los terrenos afectados.

3. La conselleria competente en materia de cultura establecerá reglamentariamente los procedimientos





de inspección oportunos para comprobar que los trabajos se desarrollen según el programa autorizado y ordenará su suspensión inmediata cuando no se ajusten a la autorización concedida o se considere que las actuaciones profesionales no alcancen el nivel adecuado.

4. Una vez concluida la actuación arqueológica o paleontológica y dentro del plazo que en la autorización o con posterioridad a ella fije la administración, o en su defecto en el de dos años, el promotor, a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 64.2 de la Ley 4/1998, deberá presentar a la conselleria competente en materia de cultura una memoria científica de los trabajos desarrollados, suscrita por el arqueólogo o paleontólogo director de los mismos.

5. No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, cuando dicha licencia fuere preceptiva conforme a la legislación urbanística, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a su notificación al interesado.

6. Será ilícita toda actuación arqueológica o paleontológica que se realice sin la correspondiente autorización, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos o paleontológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración competente. La conselleria competente en materia de cultura ordenará la paralización inmediata de la actuación o de la obra y se incautará de todos los objetos y bienes hallados, sin perjuicio de las sanciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/1998.

#### ART. 38. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRA

1. Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en el ámbito del PEPC, así como, en ausencia de catálogo aprobado, en todos aquellos ámbitos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor deberá aportar ante la conselleria competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza. En el caso de que resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59 de la Ley 4/1998, incluidos los trabajos relativos a la arqueología de la arquitectura, las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64 de la Ley 4/1998.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001	
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



2. El Ayuntamiento de Elda, competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra, intervención o actividad, remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la conselleria competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de la Ley 4/1998. Una vez realizada la actuación arqueológica o paleontológica, la conselleria competente en materia de cultura determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

3. El Ayuntamiento de Elda no concederá ninguna licencia o permiso en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y paleontológico y se haya obtenido la autorización de la conselleria competente en materia cultura citada también en el apartado anterior.

4. Todo acto realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 4/1998.

#### ART. 39. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS EN OBRAS YA INICIADAS

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 4/1998, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

### SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIA DE OBRAS

#### ART. 40. LICENCIA DE INTERVENCIÓN, OBRAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

En cumplimiento del Art. 62 de la Ley 4/1998 de la Generalitat Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano, con sus modificaciones redactadas en la Ley 5/2007, de 7 de febrero, de la G.V., y en el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana (Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell), la solicitud de la licencia de obras para todo acto de edificación y uso del suelo, tanto para obra pública como privada, deberá ir acompañada de un estudio previo sobre posibles afecciones arqueológicas, incluidas las de la arqueología de la arquitectura. Asimismo, serán

---

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 33 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





preceptivos los arts. 36 a 39 de la Ley 4/1998.

Cualquier intervención que pretenda realizarse en el castillo de Elda deberá ser acorde con el Plan Director vigente. En ninguna de las parcelas aledañas a dicho inmueble podrá erigirse una edificación que sea contradictoria con lo allí dispuesto.

## SECCIÓN TERCERA. OTROS TIPOS DE LICENCIA

### ART. 41. LICENCIAS, DECLARACIONES Y COMUNICACIONES AMBIENTALES

- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos recogidos a tales efectos en la LOTUP, así como, los descritos en el Plan General en vigor. En materia de patrimonio cultural, se estará a lo prescrito en los artículos 34 a 39 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el PEPC respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en el mismo y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.
- En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.
- En lo no definido expresamente en este Plan Especial de Protección y Conservación en lo referente a la solicitud y concesión de licencias, se seguirá lo dispuesto en el Plan General en vigor y en la legislación en materia urbanística de rangos autonómico y estatal.

## CAPITULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### SECCIÓN PRIMERA. DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA

#### ART. 42. DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían

---

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 34 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





obtener licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

#### ART. 43. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA DE ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS

- Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección (IEE o IC), a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
- El Ayuntamiento de Elda podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.
- El Alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.
- Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:
  - Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.
  - Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.





#### ART. 44. AMENAZA DE RUINA INMINENTE EN ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS

- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.
- Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.
- En cuanto a la declaración de ruina, se estará a lo establecido en el cap. II del Título III de la LOTUP.

#### ART. 45. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS

- Cuando se acometan obras de demolición será necesaria la confirmación de la inexistencia de valores arquitectónicos o artísticos que merezcan conservación, mediante la información obtenida sobre el estado actual del edificio que deberá presentarse al Ayuntamiento para la petición de licencia de intervención. En caso contrario la licencia de obras podrá condicionar la actuación exigiendo la incorporación del elemento encontrado a la nueva actuación o la reposición o reconstrucción en caso de encontrarse en mal estado de conservación.
- En caso de no cumplir con las determinaciones anteriores y atentar contra la integridad de dichos elementos o edificios, el Ayuntamiento procederá a aplicar las sanciones correspondientes.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Plan Especial de Reforma Interior y Mejoras Urbanas del casco antiguo de Elda en el ámbito coincidente con el de este Plan Especial y cuantas disposiciones del Plan General u otros instrumentos urbanísticos sean contrarios a lo en él contenido.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – NORMAS URBANÍSTICAS

---

En representación del equipo redactor, los Arquitectos

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

Elda, octubre de 2020.

---

UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 37 de 37

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 8c42c3e66926445bbf60ab0e67a7d350001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

