

# MODIFICACION PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 2

## PLAN GENERAL DE ELDA

ALCANCE: ARTÍCULO 8, CAPÍTULO 6, TÍTULO III DE  
LAS NORMAS URBANÍSTICAS



### PROMOTORES:

PROMOCIONES MAISA, S.L.  
PROMOCIONES LAYCRAM, S.L.

Enero 2021



PEREZ SEGURA  
& ASOCIADOS

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

Código Seguro de Validación: b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001

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

Metadatos: ELDA Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**Redactores del presente documento:**

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta y geógrafa.  
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS  
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

**Equipo redactor:**

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA — ESMERALDA MARTINEZ SALVADOR, ARQUITECTA

**2**

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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## NOTA PREVIA

La tramitación del presente Documento de Modificación Puntual se inició elevando consulta al Órgano Ambiental sobre el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a fin de determinar si éste habría de sustanciarse en su modalidad de procedimiento ordinario o simplificado. Todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 50 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

En respuesta a dicha consulta, la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, de fecha 24 de julio de 2020 -publicado en el DOCV nº 8878, de 10 de agosto de 2020-, señalando su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado.

El citado Informe Ambiental y Territorial adjuntaba los siguientes informes emitidos en la fase de consultas durante del trámite ambiental:

- Informe de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, emitido en fecha 28 de junio de 2020.
- Informe de la Concejalía de Tráfico (Policía Local-Ayuntamiento de Elda), emitido en fecha 14 de julio de 2020.
- Informe de la Concejalía de Comercio (Ayuntamiento de Elda), emitido en fecha 20 de julio de 2020.

Las determinaciones contenidas y requeridas en los referidos Informes se incorporaron a la documentación presentada como *Versión Definitiva*, en fecha 23 de septiembre de 2020, relacionándose las mismas brevemente en el apartado 1.4 de esta Memoria.

Posteriormente, la arquitecta municipal emite Informe Técnico a la Versión Definitiva de la Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, en el que indican una serie de deficiencias en la documentación, otorgándose un plazo de 10 días hábiles para subsanar.

Las subsanaciones que afectan al Informe de Impacto de Género, Informe de Sostenibilidad Económica, Memoria de Viabilidad Económica y Estudio de Integración Paisajística, han sido tenidas en consideración en cada uno de los citados documentos, que forman parte del presente expediente de modificación puntual.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

En cuanto a las subsanaciones relativas a la Memoria de la Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, en fecha 27 de noviembre se presentó documentación refundida, incluyendo las siguientes aclaraciones y/o subsanaciones:

- justificación del cumplimiento de reserva de aparcamiento para la totalidad de los usos previstos en la parcela -residencial y comercial-, con indicación de las que se sitúan en el espacio libre de parcela o en planta/as sótano;
- justificación de que el espacio libre de parcela es capaz de albergar todos los elementos que según la normativa sectorial, los Informes emitidos por la Policía Local y Medio Ambiente y las nuevas necesidades de suministro -plazas de aparcamiento, muelle de carga y descarga, parking de bicicletas, rampa de acceso a la planta o plantas sótano, arbolado de sombra, vallado, centro de transformación,...

Finalmente, la arquitecta municipal emite un segundo Informe Técnico a la Versión Definitiva de la Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, en el que se indican una serie de observaciones a la documentación presentada.

La presente memoria de modificación puntual, junto con los documentos que la acompañan, constituye la Versión Definitiva Refundida de la Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, en la que se incorporan y subsanan las indicaciones señaladas en el informe técnico municipal emitido.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

## INDICE DEL BORRADOR

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.....	6
I. MEMORIA INFORMATIVA .....	7
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	8
1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	10
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	13
1.4. DETERMINACIONES A INCORPORAR TRAS CONSULTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL .....	14
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA .....	16
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	17
2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	20
2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	24
2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.....	26
2.5.- JUSTIFICACION DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL EXCLUSIVAMENTE A LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL.....	27
2.6.- TRAMITACION Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.....	28
III.- PLANOS.....	29
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.....	30
NORMAS URBANÍSTICAS.....	31

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

## A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA \_\_ ESMERALDA MARTINEZ SALVADOR, ARQUITECTA

6

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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## I. MEMORIA INFORMATIVA

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA \_\_ ESMERALDA MARTINEZ SALVADOR, ARQUITECTA

7

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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## 1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

### 1.1.1.- Promotor.

El presente documento de modificación puntual del Plan General de Elda es promovido por las mercantiles PROMOCIONES MAISA, S.L., con C.I.F B-03072220, y PROMOCIONES LAICRAM, S.L. con C.I.F B-03219805, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Pi i Margal, 50, C/P 03600 Elda (Alicante).

### 1.1.2.- Antecedentes y contexto.

Se redacta este documento para su toma en consideración por la Corporación municipal que, en caso de estimarla conveniente y compatible con el interés local, la tramará y aprobará conforme a los trámites legales previstos.

Las mercantiles proponentes resultaron adjudicatarias en proindiviso de la finca resultante A del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación (UA) nº 2 del PGOU de Elda, aprobado el 14 de enero de 2004. Se trata de la finca registral nº 49.010 del Registro de la Propiedad de Elda nº 2, con una superficie de 4.613,02 m<sup>2</sup>s, coincidente a su vez con la parcela con Referencia Catastral 2005801XH9620N0001QT.

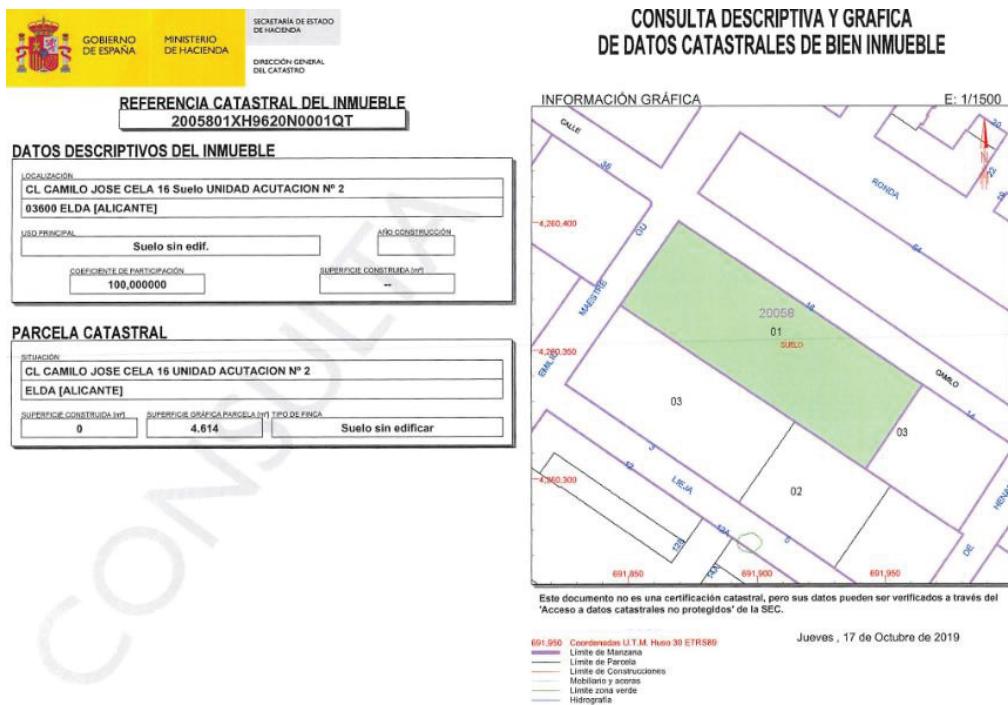


Figura 1.- Descripción catastral



La parcela en cuestión, como la totalidad de la UA 2, se encuentra totalmente dotada de servicios urbanísticos, y por tanto se encuentra en situación de suelo urbanizado, a los efectos de la legislación en materia de suelo y urbanismo.



Figura 2.- Detalle gráfico de la parcela objeto de análisis – condición de suelo urbanizado

De esta UA 2 sólo consta edificada una parcela en su extremo sureste, estando la parcela lucrativa restante pendiente de consolidación por la edificación, y sin uso alguno en la actualidad.

En la actualidad, la propiedad tiene la intención de implantar un uso comercial en planta baja, admitido en el planeamiento, para actividad de supermercado. No obstante, las condiciones de volumetría previstas en el planeamiento vigente (que data de 1992), son insuficientes para la regulación de un establecimiento comercial de esta naturaleza en planta baja, y además son incompatibles con los estándares actuales para el desarrollo de estos equipamientos, que aconsejan una mayor ocupación en planta baja.

Estas circunstancias son las que sirven de contexto a la presente propuesta de modificación de planeamiento.



## **1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El PGOU de Elda fue aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transporte, mediante Resolución de fecha 11 de julio de 1985. Entre las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico municipal se encuentran las delimitaciones de las unidades de actuación nº 1 al 7, así como el establecimiento de sus normas particulares.

Con posterioridad, en el año 1992 fue tramitada y aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan General que afectaba al ámbito de las Unidades de Actuación referidas, y que supuso un cambio sustancial respecto a la ordenación inicial.

A continuación, se inserta imagen de la Hoja B-2 del Plano de Sistemas y Zonas, Alineaciones y Rasantes del PGOU de Elda, en el que se señala en rojo, parcialmente, el ámbito de la UA 2.

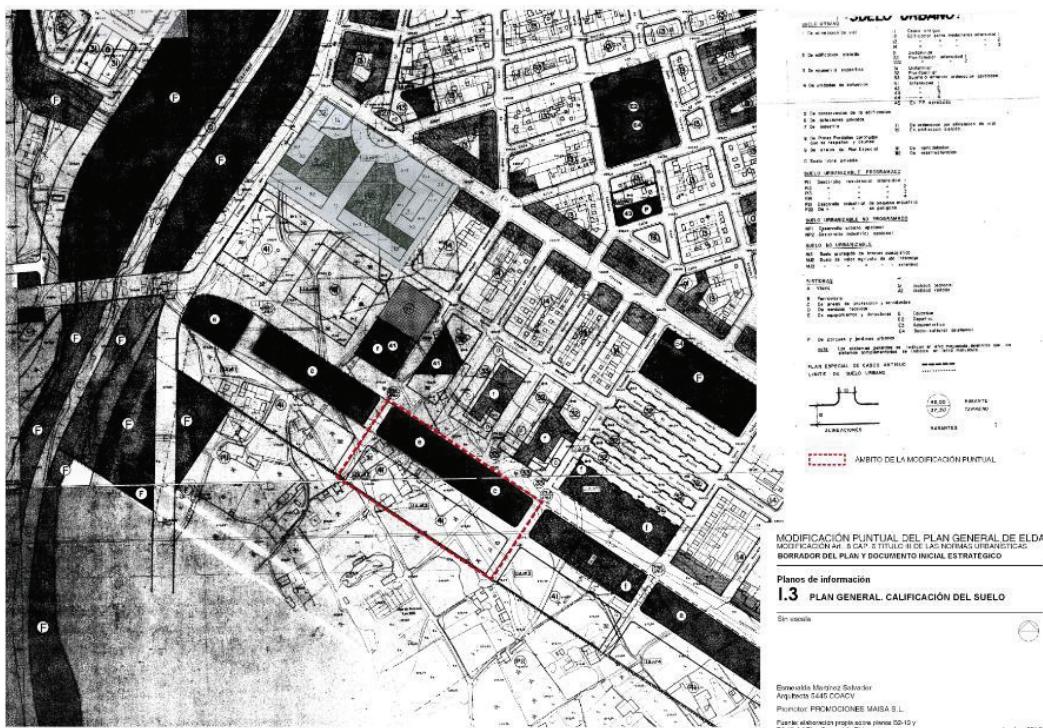


Figura 3.- Delimitación y calificación urbanística de la UA 2 del PGOU de Elda.

Las condiciones urbanísticas que afectan a la UA 2 son, por tanto, las previstas por el PGOU de Elda, concretamente en el Título III, Capítulo 6, Artículo 8 de sus NNUU y, que fueron recogidas íntegramente por el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de las Actuaciones Integradas Números 1, 2, 4, 5, 6, 7 Avenida de Ronda, aprobado mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Elda, de 19 de febrero de 1999.

Se insertan a continuación estas determinaciones:

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

B) UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2

- Superficie Total: 15.050 m<sup>2</sup>
- Actuación Urbanística:

18.77 % Cesión de suelo para vialidad 2.825 m<sup>2</sup>  
37.90 % Cesión de suelo para equipamiento 5.705 m<sup>2</sup>.  
43.32 % Suelo de aprovechamiento privado 6.520 m<sup>2</sup>.

- Sistema de actuación recomendado: Cooperación.

- Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable 15.050 x 1.2 = 18.060 m<sup>2</sup>t

Número máximo de viviendas: 180 viviendas.

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

Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m<sup>2</sup>.

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

El resto de parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> por plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una plaza por vivienda.

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

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

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

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

No se admiten construcciones auxiliares.

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

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

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

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

Usos admitidos: según clave 221.

Apadrinado por el Ayuntamiento de Elda en la ocasión de Toma de posesión



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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

Así resulta de lo señalado en la certificación expedida por el Secretario General del Ayuntamiento, de fecha 15 de marzo de 2019, en la que se informa lo siguiente:

**INFORME TÉCNICO**

1) Según Plan General vigente para el Municipio, aprobado por el Conseller en sesión celebrada el 11/07/1985 (DOCV 18/07/1985) y sus modificaciones, la finca se encuentra situada en **SUELLO URBANO**, **UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 2, clave 4.1.**



Las condiciones urbanísticas que afectan a la Unidad de Ejecución que se desarrolla son las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Elda y que fueron recogidas íntegramente en el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento:

- "Actuación Urbanística:  
18,77 % cesión de suelo para viabilidad. 2.825 m<sup>2</sup>.  
37,90 % cesión de suelo para equipamientos 5.705 m<sup>2</sup>.  
43,32 % suelo de aprovechamiento privado 6.520 m<sup>2</sup>.
- Sistemas de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:  
Techo máximo edificable: 15.050 m<sup>2</sup> x 1.2 = 18.060 m<sup>2</sup> t.  
Número máximo de viviendas: 180 viviendas.  
Número máximo de plantas: P.Baja + 8 pisos.  
Parcela mínima: 40 m de fondo y 34 m de fachada, 1.360 m<sup>2</sup>.  
Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de parcela de edificación será del 30 %. El resto de parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobreponer la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> por placa de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una placa por vivienda.  
Altura de edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondientes a planta baja y ocho pisos.  
Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avenida de Ronda.  
Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los límites de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela. Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.  
No se admiten construcciones auxiliares.  
La máxima longitud de bloque será el equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales.  
Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado.  
Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan las NBE-CPI-91.  
Vallados: La parcela se vallará en las condiciones de edificación aislada plurifamiliar clave 221.  
Usos admitidos: según clave 221."

2) Los parámetros que regulan el vallado y los usos admitidos, se recogen en la clave 221, Artículo 6, puntos 9 y Artículo 7, del Capítulo 4, Título III, de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- "Art. 6. Parámetros específicos de ordenación  
(...)
- 9. Vallados
  - a) Las paredes del vallado, jardinería y muros niveladores de instalaciones deportivas serán de piedra seca y de 90 cm de altura sobre la rasante del terreno.
  - b) En el caso de que se trate de muros de contención la altura de 90 cm se medirá a partir del nivel de las tierras contenidas, pero sin que se pueda rebasar la altura máxima de 3,5 metros.
  - c) Por encima de esta altura solo se admitirán vallados vegetales.
  - d) En el caso de emplearse emparrillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque esta sea de entrelazado vegetal (brezo, etc.).
  - e) Los vallados que den a espacios públicos tendrán que sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes fijadas por los planos.
  - f) La altura máxima de las cercas que no sean muros de contención serán de 2 metros.
- Art. 7. Usos admitidos
  - Vivienda Plurifamiliar (uso preferente).
  - Hotelero, Hostelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Recreativo y Garajes.
  - Los usos de espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados."

3) El uso comercial, según lo establecido en el apartado 2 del presente informe es compatible en toda la edificación a realizar en esta zona sin perjuicio de cualquier otra legislación de aplicación.

A los efectos del presente documento, hay que destacar que el uso comercial es compatible en la totalidad de la UA 2.

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA — ESMERALDA MARTINEZ SALVADOR, ARQUITECTA

12



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

## 1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

### 1.3.1.- Objeto.

Como hemos señalado en el apartado de consideraciones previas, los titulares de la parcela vacante de la UA 2, promotores de la presente iniciativa de planeamiento, están considerando la implantación, en la única parcela vacante de este ámbito, de un uso comercial para actividad de supermercado, en planta baja, generando así la oferta de un equipamiento privado necesario para atender la demanda del barrio en que se inserta. Este uso, como hemos visto en el anterior apartado, está admitido por el planeamiento.

No obstante, las condiciones, principalmente de volumetría (ocupación y retranqueos), del planeamiento vigente, dificultan de manera notable el desarrollo de un modelo de equipamiento comercial conforme a los estándares actuales, muy diferentes a los que se daban cuando se aprobó la citada normativa (1992).

Por lo tanto, el objeto de este documento de modificación de planeamiento es complementar la normativa actual, introduciendo una mayor flexibilidad en materia de ocupación, longitud de fachada y retranqueos cuando el uso a implantar sea el comercial, completando así la normativa para la regulación del uso comercial en planta baja.

Formalmente, se propone la modificación de aspectos concretos del artículo 8 del capítulo 6 del Título III de las Normas Urbanísticas del PGOU de Elda, que regula las condiciones de esta UA 2.

### 1.3.2.- Ámbito y alcance.

El ámbito de la modificación puntual es exclusivamente la UA 2, y su alcance es puramente normativo, afectando exclusivamente a la redacción del artículo 8, del capítulo 6, título III de las NNUU del PGOU de Elda. No se alteran, por tanto, determinaciones gráficas del planeamiento, y por ello, el presente documento carece de planos de ordenación.

Se incluye, en la parte con eficacia normativa del presente documento, una Ordenanza gráfica en la que se concretan las alineaciones y volúmenes de la edificación, para evitar la necesidad de tramitación de un posterior Instrumento de planeamiento -Estudio de Detalle, de conformidad con lo indicado en el artículo 8 de las NNUU, señalado anteriormente-. Quedando así definidos, de antemano, en la presente modificación puntual, la planta, alzado y perfil que definen los parámetros de la volumetría de la modificación planteada.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

## 1.4. DETERMINACIONES A INCORPORAR TRAS CONSULTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL.

Como ya se ha apuntado, la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal, emitió en fecha 24 de julio de 2020 Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, determinado la procedencia de acudir al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado, si bien se establecen determinados condicionantes pautados en los informes emitidos.

En el apartado 5 de la Resolución Ambiental “*Identificación y valoración de los posibles efectos sobre el medio ambiente*”, en relación a la Vegetación y fauna se señala lo siguiente: “*No obstante, desde el punto de vista medio ambiental, resulta importante destacar que, en el caso de que el espacio libre de parcela se destine a aparcamiento en superficie y a zona de carga y descarga ligado al uso comercial, deberá destinarse obligatoriamente un porcentaje de la misma a zona ajardinada con arbolado que proyecte sombra. Con el fin de posibilitar la plantación de arbolado se ha fijado la ocupación de las plantas de sótano en un 70%*”.

A este respecto, el presente documento ha introducido el parámetro del 70% de ocupación máxima en plantas sótano, habiéndose señalado tanto en la Memoria Descriptiva y Justificativa, apartado 2.3. *Descripción de la Modificación Propuesta*; como en la Parte con Eficacia Normativa, concretamente en la redacción de las *Normas Urbanísticas*. Art. 8 Capítulo 6. Título III. Así mismo, con objeto de evitar el impacto paisajístico de la zona destinada a aparcamiento al aire libre y conforme a lo establecido en el Estudio de Integración Paisajística que acompaña esta modificación puntual, la urbanización de los espacios exteriores de la parcela deberá incorporar, obligatoriamente, un porcentaje de la misma a zona ajardinada con arbolado que proyecte sombra. Este arbolado podrá disponerse en alcorque entra las plazas de aparcamiento previstas, en una proporción no inferior a un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento que se dispongan en superficie.

De otro lado, se relacionan los informes emitidos en la fase de consulta y el modo en que se ha dado cumplimiento a los mismos en el presente documento.

- Informe de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, emitido en fecha 28 de junio de 2020, de carácter favorable, no presenta objeción alguna a la modificación propuesta.
- Informe de la Concejalía de Comercio (Ayuntamiento de Elda), emitido en fecha 20 de julio de 2020, de carácter favorable, no presenta objeción alguna a la modificación propuesta.
- Informe de la Concejalía de Tráfico (Ayuntamiento de Elda), emitido en fecha 14 de julio de 2020. Se trata de un informe relativo a la viabilidad del tráfico, elaborado por la policía local, en el que se establecen una serie de Incidencias y Propuestas de mejora para facilitar la circulación de vehículos de mercancías y de gran tonelaje y dimensiones en la intersección de las calles Heidelberg y Lieja debido al ancho y ángulo de giro que conforman estos viales, que no afectan a la parcela objeto de la presente modificación de planeamiento y que

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

serán tenidas en cuenta en el momento oportuno, con motivo de la obtención de las preceptiva licencia.

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA \_\_ ESMERALDA MARTINEZ SALVADOR, ARQUITECTA

15

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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

## 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

### 2.1.1.- Interés particular.

Como se ha explicado en la Memoria Informativa, la presente propuesta de modificación puntual trae causa del interés suscitado por las mercantiles promotoras de la presente modificación en realizar una implantación comercial, concretamente un supermercado, en la parcela de su propiedad, resultando ésta la única parcela vacante de desarrollo existente en la UA 2.

Las condiciones de desarrollo de este tipo de equipamientos conforme a los estándares actuales son incompatibles con la normativa del Plan General, que data de 1992 y han quedado obsoletas, siendo necesario revisar condiciones como las relativas a la ocupación en planta, retranqueos y longitud de fachada.

En este sentido, hemos de recordar que el planeamiento vigente contempla, para la UA 2 (también para el resto de este entorno urbano), que:

- La edificación proyectada sobre la parcela neta lucrativa no podrá superar el 30% de su superficie.
- Dicha edificación debe guardar unos retranqueos mínimos de 9 metros al fondo de parcela y 9 metros a los laterales, salvo que sea una calle, en cuyo caso pasa a ser de 7 metros, teniendo en cuenta que el retranqueo al viario de fachada es de 0 metros.

Si aplicamos este porcentaje de ocupación a la parcela vacante de la UA 2 de la que son titulares los promotores de este documento, vemos que:

- Superficie: 4.614 m<sup>2</sup>
- Ocupación: 30%
- Perímetro edificable: 1.384 m<sup>2</sup>.

Esto es, queda una huella edificable de 1.384 m<sup>2</sup>, en los que se proyectarían los usos previstos en el PGOU. Esta situación no implica problemática alguna para el uso residencial, dado que se prevén hasta 9 plantas con una tipología de bloque exento, alineado al viario principal (calle Camilo José Cela). Sin embargo, sí lo es para el uso comercial, ya que, en el caso de supermercados conforme a los estándares actuales, el formato comúnmente utilizado, y más cómodo para los usuarios, requiere un desarrollo de entre 3.000 y 3.500 m<sup>2</sup> en una única planta sobre rasante, en los que se ubican la sala de ventas, la zona de almacén y logística, espacios de procesamiento de productos y oficinas (en algún caso admiten algunos de estos espacios complementarios en naya o entresuelo). Por esta razón, el porcentaje de ocupación, en planta baja y para usos comerciales de este perfil (alimentación) no debería ser inferior al 70%.

En cuanto a los retranqueos, pasa algo parecido, pues los previstos en el planeamiento vigente tienen una cierta lógica para el uso residencial predominante, pero no tanto para el uso comercial que se instale en planta baja, siendo conveniente en este caso su reducción para facilitar el desarrollo de la citada actividad.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

En el caso que nos ocupa, además, esto adquiere mayor sentido si observamos que el retranqueo a colindantes, en una longitud de 9 metros lineales, es innecesario, al menos en planta baja, si consideramos que la parcela con la que linda la UA 2 destina a espacios libres privados toda su extensión, en una profundidad superior a 15 metros lineales.

### **2.1.2.- Compatibilidad con el interés público.**

La mera necesidad de actualizar las determinaciones de planeamiento a los estándares actuales ya es, de por sí, una motivación razonable para su modificación, en el bien entendido de que la normativa urbanística tiene un carácter dinámico y no inmutable, que debe tratar de dar respuesta adecuada a las necesidades planteadas por los operadores en cada momento, siempre que resulten compatibles con los usos y fines previstos por el planeamiento. Esto es así en el caso que nos ocupa, donde el PGOU admite como uso el comercial, entre otros, siendo una actividad razonable en un entorno de ampliación del casco urbano.

Es precisamente este entorno urbano, propio de una zona urbana en expansión, el que supone una motivación complementaria para la conveniencia de la presente modificación. Y es así porque no se advierte la presencia de equipamientos comerciales de la tipología de supermercado, salvo pequeñas tiendas. En la siguiente figura tratamos de ilustrarlo con más detalle.



Figura 4.- Usos en el entorno de la UA 2



Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

Podemos ver en la anterior figura que nos encontramos en una zona de nuevo crecimiento residencial con los servicios más alejados de lo deseable. Los usos comerciales más cercanos, supermercados en este caso, se encuentran ubicados en la Avenida Alfonso XIII, y en la calle Cuba, donde se localiza un mercado municipal, lo que implica la necesidad de desplazamientos más allá de lo razonable (superiores a 150 m) para los residentes de la nueva zona circundante a la Avenida de Ronda.

Las parcelas pendientes de edificar que existen en el entorno, o están calificadas como zonas verdes, o, no tienen los parámetros necesarios para permitir la implantación de una actividad comercial de supermercado según con los actuales estándares en la materia, pues las mismas no contarían con las condiciones antes señaladas para este tipo de usos, o se encuentran ubicadas fuera del eje principal que conforma la nueva avenida. Por lo tanto, la modificación propuesta, al introducir mayor versatilidad para el desarrollo de los usos comerciales previstos, permitiría atender demandas de este tipo por parte de la ciudadanía del barrio, confirmando el carácter comercial de la calle Camilo José Cela (Avenida de Ronda), y consolidando el zócalo terciario sobre dicho eje.

Desde el punto de vista de la movilidad y accesibilidad, la flexibilización de la normativa para permitir la implantación de un supermercado con las condiciones en planta baja que se proponen permitiría poder dotar a este barrio de una superficie comercial adaptada a las necesidades de la ciudadanía.

Finalmente, desde una perspectiva socioeconómica, la presente modificación permitirá confirmar una iniciativa empresarial que conlleva una nueva implantación comercial sobre una parcela que carece de uso desde hace 15 años (dada la atonía del mercado residencial local), lo que contribuirá a la dinamización del municipio en materia de empleo. En este concreto aspecto, hay que destacar que un equipamiento de esta naturaleza puede generar entre **40 y 50 empleos directos**, más otros tantos indirectos, lo que en un municipio como Elda, con un paro registrado actual del 24,77% de su población activa, supondrá un impulso en materia de creación de empleo.

Evolución del Paro Elda (Alicante)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Septiembre 2019	24,77%	5.679	52.404	
2018	24,23%	5.473	52.404	
2017	26,45%	5.941	52.620	
2016	28,20%	6.283	52.745	

Figura 5.- Evolución del desempleo en Elda y situación actual

En consecuencia, esta iniciativa supondrá un importante *input* económico en el municipio de Elda, tanto en la fase de ejecución del equipamiento comercial, como de la fase de explotación de este, lo que supondrá la creación de numerosos puestos de trabajo (directos e indirectos), generando ello incremento de la renta local. Asimismo, el Ayuntamiento de Elda percibirá ingresos públicos en ambas fases.

Seguidamente se realiza una breve descripción de las modificaciones planteadas.



## 2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con lo que se ha expuesto en los apartados anteriores, la presente modificación únicamente afecta a determinados parámetros de la normativa urbanística aplicable a la UA 2 del PGOU de Elda.

Tal y como se ha expuesto en el apartado 1.3 del presente documento, las condiciones de edificación establecidas en al Artículo 8, del Capítulo 6, del Título III de las NNUU del PGOU, de aplicación a la UA 2, actualmente son las siguientes:

- "Actuación Urbanística:
  - 18,77 % cesión de suelo para vialidad. 2.825 m<sup>2</sup>.
  - 37,90 % cesión de suelo para equipamientos 5.705 m<sup>2</sup>.
  - 43,32 % suelo de aprovechamiento privado 6.520 m<sup>2</sup>.
- Sistemas de actuación recomendado: Cooperación.
- Condiciones de edificación privada:
  - Techo máximo edificable: 15.050 m<sup>2</sup> x 1.2 = 18.060 m<sup>2</sup> t.
  - Número máximo de viviendas: 180 viviendas.
  - Número máximo de plantas: P.Baja + 8 pisos.

Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m<sup>2</sup>.

Ocupación de parcela: el porcentaje máximo de ocupación de parcela de edificación será del 30 %. El resto de parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado con la obligación de ajardinarlo. La planta sótano resultante de rebajas, etc., podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela hasta una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> por plaza de garaje, incluida rampa, pasos, etc. Y a razón de una planta por vivienda.

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

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

Retranqueos: la separaciones mínimas de la edificación con los linderos de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto a los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela. Cuando un lateral recaiga a calle, el retranqueo podrá disminuir 2 metros.

No se admiten construcciones auxiliares.

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

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

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

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

Usos admitidos: según clave 221."

Considerando la problemática que se ha expuesto en el apartado anterior, y la finalidad expuesta de introducir un factor de flexibilidad en la ordenación de los usos terciarios comerciales en el ámbito de la UA 2, la modificación propuesta se traduce en los siguientes extremos:

- **Ocupación de parcela:** se propone ampliar el porcentaje máximo de ocupación de parcela de edificación al 70% para la planta baja y plantas sótano, únicamente para el uso comercial, resultando un porcentaje de ocupación del 29,52%, para el resto de las plantas. En este caso de uso comercial en planta baja, el resto de la parcela no ocupada por la edificación podrá destinarse a aparcamiento de clientes y accesos externos e internos. Con el objeto de evitar el impacto paisajístico de la zona destinada a aparcamiento al aire libre y conforme a lo establecido por el Estudio de Integración Paisajística que acompaña esta modificación puntual, la urbanización de los espacios exteriores de la parcela deberá incorporar, obligatoriamente, un porcentaje de la misma a zona ajardinada con arbolado que proyecte sombra. Este arbolado podrá disponerse en alcorque entre las plazas de aparcamiento previstas, en una proporción no inferior a un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento que se dispongan en superficie.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705febf70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

- **Altura de edificación:** el planeamiento vigente, a la hora de establecer la altura permitida, establece un máximo de 28 metros, correspondientes a 9 plantas (planta baja + 8). No obstante, no establece expresamente, en el citado artículo 8, la altura de la planta baja, lo cual es un problema sobre todo cuando el uso a implantar es el comercial de la tipología supermercado. En este sentido, se propone establecer un estándar para este parámetro concreto de altura en planta baja, de manera que se limita a un máximo de 4,5 metros hasta la cara inferior del forjado. Este parámetro es coherente con la altura de 28 metros permitida en el PGOU, que en ningún caso podrá ser superado.
- **Retranqueos:** se propone reducir los retranqueos respecto al fondo de parcela a 5 metros (en lugar de los 9 metros previstos), sólo en planta baja y para uso comercial. Conviene señalar en este punto la escasa incidencia que tiene el hecho de reducir el retranqueo respecto al fondo de parcela, pues las parcelas situadas a espaldas, que colindan con la UA 2, se encuentran dentro del ámbito de la UA 9, siendo que las condiciones de edificación de dicha UA prevén una zona libre de edificación en el línde con las parcelas de la UA 2, por lo que los volúmenes edificatorios estarán suficientemente separados.



Figura 6.- Imagen aérea de la zona – en amarillo espacios libres en UA colindantes

- **Longitud máxima de bloque:** el planeamiento establece una longitud máxima de 32 metros lineales, que está pensado realmente para el edificio residencial convencional, pero no para una situación como la que se plantea de establecimiento comercial en planta baja (admitido por el planeamiento). Por esta razón, se propone finalmente, y también con una finalidad complementaria, que se amplíe la longitud máxima de bloque, exclusivamente en planta baja y para uso comercial, a 92,28 metros lineales, de conformidad con la Ordenanza Gráfica que se incluye en el apartado Normativo del presente documento.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- **Actualización de la normativa de protección contra incendios:** las condiciones de la edificación vigentes remiten a la normativa NBE-CPI-91, hoy derogada. Se propone su actualización a la normativa vigente en esta materia: el Código Técnico de la Edificación CTE DBSI.

En la siguiente imagen se ilustra el alcance gráfico de la modificación planteada, sobre la parcela vacante de la UA 2.

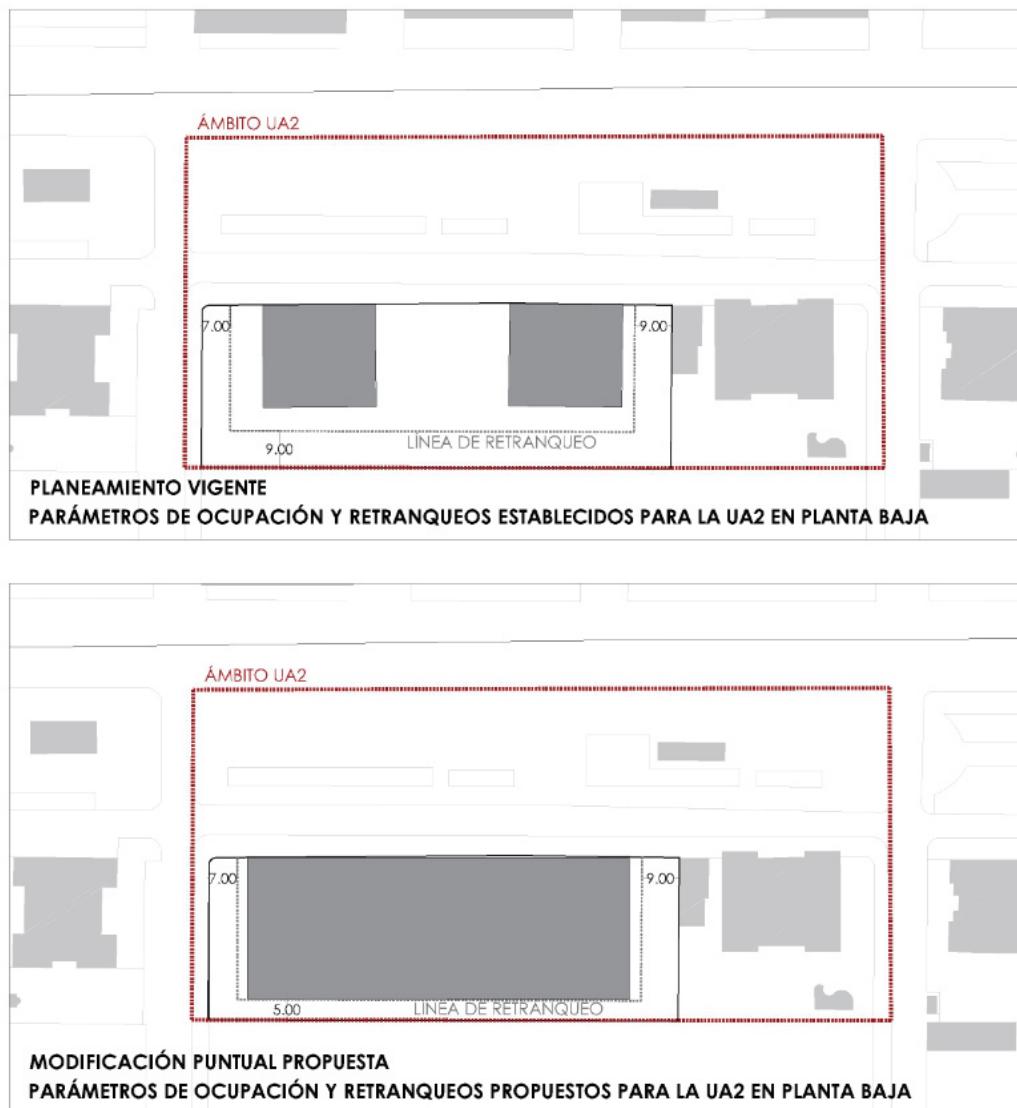
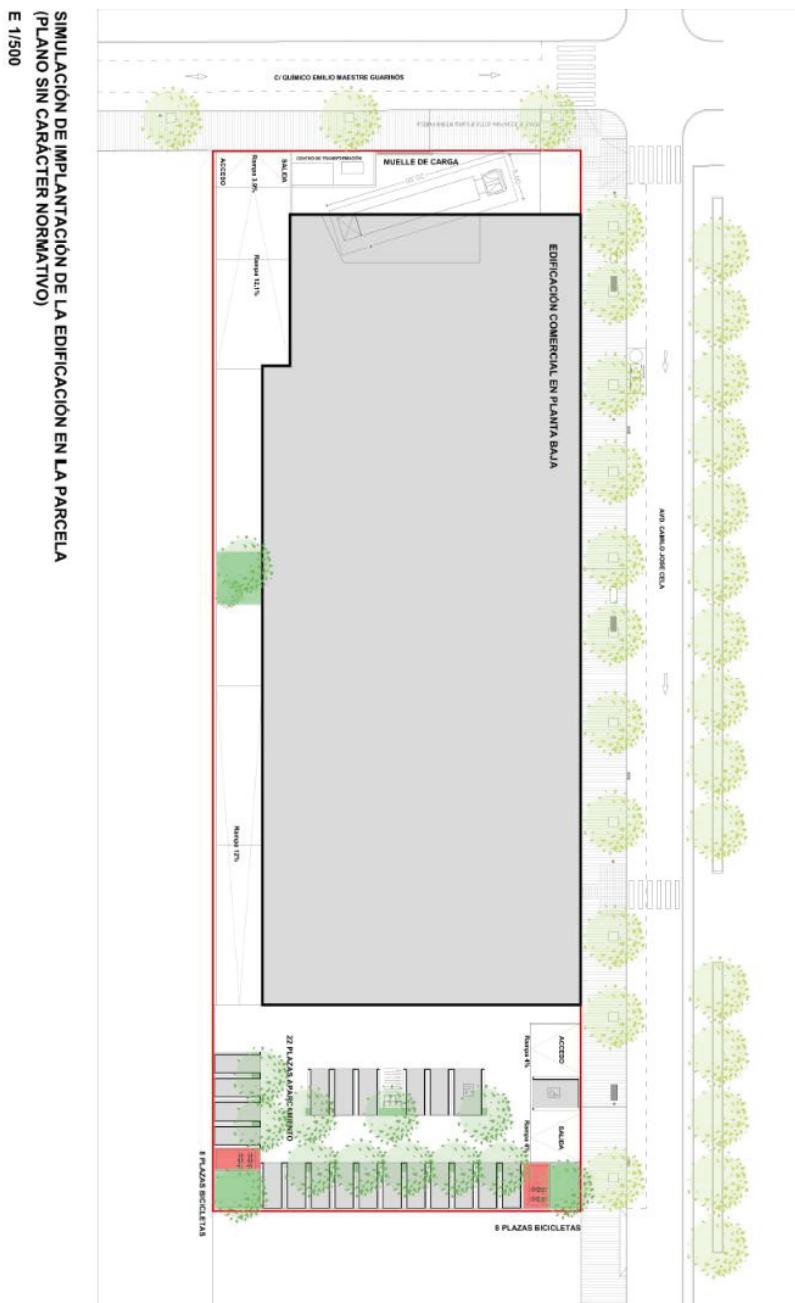


Figura 7.- Comparativa entre la normativa vigente y la modificación propuesta, únicamente para regulación de usos comerciales en planta baja



A continuación se inserta imagen recreada de la implantación comercial en la que se observa que el espacio libre de parcela es capaz de albergar todos los elementos que según la normativa sectorial, los Informes emitidos por la Policía Local y Medio Ambiente y las nuevas necesidades de suministro -plazas de aparcamiento, muelle de carga y descarga, parking de bicicletas, rampa de acceso a la planta o plantas sótano, arbolado de sombra, vallado, centro de transformación...



## 2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En cuanto a la reserva mínima de plazas de aparcamiento de uso residencial y comercial, se estará a lo dispuesto en el Anexo IV. III de la LOTUP.

Para usos terciarios ubicados en parcelas o edificios residenciales, se establecerá 1 plaza cada 100m<sup>2</sup> construidos de uso terciario. Mientras que para uso comercial ubicado en parcela exclusiva se establecerá 1 plaza por cada 25 construidos de uso comercial.

La superficie comercial que se pretende implantar en la parcela cuenta con las siguientes previsiones:

-La reserva de aparcamiento se desarrollará en el exterior y en planta sótano. Se habilitarán un total de 112 plazas de aparcamiento siendo 4 de ellas de dimensiones 3.50 x 5 m, aptas para minusválidos.

De las 112 plazas previstas, 22 se ubicarán en planta baja y 90 en planta sótano.

-La superficie construida de uso comercial será como máximo de 3.229,8 m<sup>2</sup>  
 $3.229,8/100 = 32,29$  plazas de aparcamiento (mínimo)  
Disponiéndose de 112 plazas, muy superior al mínimo.

-Nivel adaptado:

Se cumple con lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, en la que, para uso comercial, se exige una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción ( $112 / 33 = 3,39$  plazas, la presente propuesta cuenta con 4 plazas).

-Reserva de vehículos eléctricos y bicicletas:

Las zonas específicas de aparcamiento público deberán disponer de un mínimo de 1 plaza por cada fracción de 100 plazas destinadas a vehículos eléctricos que cuenten con la infraestructura de recarga rápida.

1 cada 100 plazas----- Se cuenta con 112 plazas = 2 plazas de carga eléctrica.

Los establecimientos públicos contarán con un espacio reservado a bicicletas de, al menos, 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de techo o fracción.

Por otro lado, según el artículo 8.7 de la Ley 6/2011 se reserva un mínimo del 10% de del número de plazas.

El 10% de 112 = 12 plazas exigidas < 14 plazas previstas.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

-Logística comercial:

En el caso de que la superficie comercial sea superior a 1000m<sup>2</sup>, los establecimientos deberán disponer de un muelle o espacio mínimo de 3x8m de carga integrado en la instalación o situado en terrenos edificables del mismo solar.

En la implantación que se prevé el muelle contará con unas dimensiones de 5x20m superior a las de la normativa.

Para los usos residenciales que puedan ubicarse en la parcela, se establece que el número de plazas de aparcamiento exigibles será de una plaza por vivienda según el artículo 11, capítulo 1, título VII del Plan General de Elda.

Por tanto, si las viviendas que se contemplan para la presente modificación son 80, las plazas de aparcamiento previstas serán 80, ubicándose éstas en la planta sótano nº 2.

Finalmente, en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento públicas, se cumple sobradamente con el número de plazas exigidas, puesto que la previsión de viviendas en la presente modificación es menor a la originalmente fijada por planeamiento para esta parcela de conformidad con lo previsto en la Modificación Puntual del Plan General de Elda relativa a la UA 2, puesto que se ha reducido en 12 unidades las viviendas originalmente previstas para la parcela que nos ocupa.



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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

## 2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.

Esta propuesta de modificación de plan:

- a) No implica ampliación del suelo edificable lucrativo, que se mantiene inalterada.
- b) No plantea incremento ni reducción de la edificabilidad prevista en el plan, que se mantiene vigente.
- c) No supone incremento de altura de la edificación que suponga una alteración del paisaje urbano.
- d) Tampoco reduce la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, no resulta de aplicación lo dispuesto en el apartado 8 del Anejo IV de la LOTUP, en relación con su artículo 63 (no es necesario el suplemento de dotaciones públicas).

Dado que no implica un incremento neto de edificabilidad, ni por tanto de consumo de agua, tampoco es preciso el informe de suficiencia de recursos hídricos.

Tampoco afecta a zonas verdes dotacionales públicas, por lo que no se requiere dictamen del Consejo Jurídico Consultivo.

Hay que tener en cuenta, además, que el uso comercial ya está permitido por el planeamiento vigente. Esta modificación de plan tan sólo plantea una mejor concreción de su implantación en el caso de la actividad de supermercado. De ahí que la modificación no implique de suyo la habilitación del uso comercial, sino la mejora de las condiciones para su implementación. Por esta razón no parece exigible, al menos con carácter preceptivo, el informe previsto en el artículo 30, apartado 4, de la Ley 3/2011, de Comercio de la Comunitat Valenciana.

Se acompaña, como **Anexo nº 1**, el correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, se acompañan al presente documento el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica como **Anexo nº 2** y, la correspondiente Memoria de Viabilidad Económica como **Anexo nº 3**.

Finalmente, con relación a la normativa en materia de género se acompaña, como **Anexo nº 4**, el correspondiente Informe de Impacto de Género.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001	
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

## 2.5.- JUSTIFICACION DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL EXCLUSIVAMENTE A LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL.

Ninguna de las modificaciones propuestas en el presente documento afecta a la ordenación estructural del planeamiento vigente.

Únicamente se pretenden modificar, completando una normativa insuficiente para regular el uso comercial, aspectos que afectan únicamente a la ordenanza particular de la edificación, tales como el porcentaje de ocupación de parcela en planta baja, retranqueos a lindes traseros y longitud máxima de bloque.

Estos son aspectos que afectan a determinaciones propias del artículo 35 LOTUP y, por tanto, se refieren a la ordenación pormenorizada, siendo la competencia de su regulación ámbito exclusivamente municipal.

"Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. La **ordenación pormenorizada** se establece como desarrollo de la ordenación estructural y **contendrá las siguientes determinaciones:**

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- b) La red secundaria de dotaciones públicas.
- c) La **delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.**
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.
- e) En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina las normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad. También determina la delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- g) La fijación de alineaciones y rasantes.
- h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.
- j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de esta ley."



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

## 2.6.- TRAMITACION Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

La tramitación de esta modificación puntual del PGOU de Elda se ajustará a los términos del artículo 50 y 51 de la LOTUP, iniciándose la fase de consultas para determinar si el procedimiento de evaluación ambiental es el ordinario o el simplificado.

A estos efectos, se considera que el órgano ambiental coincide con el municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la LOTUP, toda vez que la modificación afecta a la regulación normativa de carácter pormenorizado de un suelo (UA 2) que tiene la condición de urbanizado.

Por tanto, debe ser el Ayuntamiento el que instruya la fase de consultas conforme a los criterios del artículo 51 de la LOTUP, ordenando su exposición pública por plazo de 30 días y solicitando las consultas sectoriales que resulten preceptivas. Tras ello, y emitidos los informes correspondientes, el órgano ambiental municipal acordará, si se siguen las prescripciones del Documento Inicial Estratégico (DIE) que se acompaña, el sometimiento del instrumento de planeamiento al trámite de evaluación ambiental y territorial simplificada, emitiendo por tanto una Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE).

Comunicada dicha resolución de IATE a los promotores de la modificación de planeamiento, se presentará la propuesta (ya no borrador) de Modificación de Plan General, incorporando, en su caso, las consideraciones que se planteen en aquel. La modificación de plan presentada se tramitará conforme a las reglas del artículo 57 de la LOTUP.

De acuerdo con el artículo 44, apartado 5, de la LOTUP, la competencia para aprobar las decisiones que afecten a la ordenación pormenorizada corresponde a los Ayuntamientos. En consecuencia, toda vez que queda plenamente justificado que el plan únicamente afecta a parámetros de ordenación pormenorizada del Plan General, la aprobación corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento de Elda.

De conformidad con el artículo 57.2 de la LOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Debiéndose remitir, antes de su publicación, una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

En Elda, a enero de 2021

Por el equipo redactor

  
Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado urbanista

  
Fdo.- Esmeralda Martínez Salvador  
Arquitecta



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

## III.- PLANOS.

Se adjuntan al presente documento la siguiente relación de planos de información y ordenación:

### I.- INFORMACIÓN:

- I.1.- SITUACIÓN
- I.2.- CLASIFICACIÓN
- I.3.- CALIFICACIÓN
- I.4.- CATASTRAL
- I.5.- USOS



## B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA \_\_ ESMERALDA MARTINEZ SALVADOR, ARQUITECTA

30

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

Código Seguro de Validación | b2b7bb578e854733a7d705feff70ed05001

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

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación, se trascibe el artículo tal y como quedaría tras la modificación propuesta:

### Artículo 8, Capítulo 6, Título III. UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Elda.

- “Actuación Urbanística:
  - 18,77% cesión de suelo para vialidad. 2.825 m<sup>2</sup>.
  - 37,90% cesión de suelo para equipamientos. 5.705 m<sup>2</sup>.
  - 43,32% suelo de aprovechamiento privado. 6.520 m<sup>2</sup>.
- Sistema de Actuación Recomendado: Compensación.
- Condiciones de edificación privada:
  - Techo máximo edificable: 15.050 m<sup>2</sup> x1,2 = 18.060 m<sup>2</sup>t.
  - Número máximo de viviendas: 180 viviendas.
  - Número máximo de plantas: P.Baja + 7 pisos.
  - Parcela mínima: 40 ml de fondo y 34 ml de fachada, 1.360 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación de parcela:
    - En caso de uso comercial en planta baja, se permitirá una ocupación máxima de parcela del 70% en planta baja y plantas sótano. Resultando, en su caso, un porcentaje de ocupación del 29,52%, para el resto de las plantas. Igualmente, en caso de uso comercial en planta baja, se exime de la obligación de ajardinir el resto de la parcela sujeto a uso de espacio libre privado, permitiéndose su destino a aparcamiento privado de vehículos de los clientes. Si bien deberá destinarse un porcentaje a zona ajardinada con arbolado que proyecte sombra. El arbolado podrá disponerse en alcorque entre las plazas de aparcamiento previstas, en una proporción no inferior a un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento que se dispongan en superficie.
    - Altura de edificación: la altura máxima permitida será de 28 metros correspondientes a planta baja y siete pisos. Exclusivamente para uso comercial, se permitirá que la altura de la edificación en planta baja sea de 4,5 metros hasta la cara inferior del forjado.
    - Alineaciones de la edificación: la edificación se ajustará a la alineación de la calle con frente a Avenida de Ronda.
    - Retranqueos: las separaciones mínimas de la edificación con los lindes de parcela serán de 0 metros respecto al frente del vial, 9 metros respecto los laterales y 9 metros respecto al fondo de parcela. Cuando un lateral recaiga a la calle el retranqueo podrá disminuir 2 metros. Exclusivamente en planta baja y para uso comercial, se podrán reducir los retranqueos respecto al fondo de parcela a 5 metros.
    - No se admiten construcciones auxiliares.
    - La máxima longitud de bloque será la equivalente a dos parcelas mínimas: 32 metros lineales. Exclusivamente en planta baja y para uso comercial se amplía la longitud máxima de bloque, de conformidad con lo reflejado en la ordenanza gráfica que se adjunta a la presente normativa.
    - Se podrán construir piscinas y pistas de juegos en el resto de espacio libre privado. Así como aparcamientos y accesos en caso de uso comercial en planta baja.
    - Las escaleras podrán ser interiores siempre que cumplan lo dispuesto en el CTE DBSI.
    - Vallados: la parcela se vallará en las condiciones de edificación aislada plurifamiliar clave 221.
    - Usos admitidos: según clave 221”.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	b2b7bb578e854733a7d705fefb70ed05001
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	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/278 - Fecha Registro: 12/01/2021 13:12:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

A continuación, se inserta imagen de la Ordenanza Gráfica, en la que se observa la planta, el alzado y el perfil que definen los parámetros de la volumetría de la modificación planteada.

